

Voorstel

Cluster	: regelgeving	Nummer	:
Portefeuillehouder	: Theo Faber	Datum vergadering	:
Onderwerp	: Krediet realisering flexwoningen		

Voorgesteld besluit

1. Kennisnemen van de notitie flexwoningen Ameland.
2. Instemmen met het voorbereiden van 4 tot 6 flexwoningen op de locatie Kwekerij te Nes.
3. Hiervoor een voorbereidingskrediet beschikbaar stellen van €50.000

Beoogd effect

De realisering van minimaal 4 flexwoningen.

Inleiding

In de woonvisie en het coalitieakkoord wordt de woonvorm “flexwonen” in beeld gebracht. Als samenvatting kan worden gegeven dat het beleidsvoornemen is om nader te onderzoeken of deze woonvorm voor Ameland van toegevoegde waarde is. Daarnaast staat in de politieke raadsagenda 2018-2021 gemeente Ameland in het hoofdstuk ‘Plannen & Beleid maken’ in paragraaf M2.3 dat er meer wooneenheden moeten komen, meer variatie in vorm en prijsklasse etc. De vestiging voor jongeren en de doorstroom voor ouderen moet aantrekkelijker worden, en in algemene zin moet de doorstroom worden bevorderd. Ook moet de huisvesting voor (tijdelijke) werkenden van buitenaf beter worden gefaciliteerd. De mogelijke realisatie van flexwoningen geeft invulling aan het beleid en de politieke raadsagenda. In bijgevoegde notitie ‘Flexwoningen’ is het project uitgebreid toegelicht.

Achtergrondinformatie

Zie bijgevoegde notitie ‘Flexwoningen’.

Argumenten

1. *Flexwoningen zijn woningen gericht op een tijdelijke woonvraag.*
Het principe van flexwoningen is gebaseerd op de vraag naar woningen die voor een korte periode (maximaal 2 jaar) worden verhuurd.
2. *Flexwoningen zijn géén vakantiebungalows, maar volwaardige woningen met een hoog afwerkingsniveau geschikt voor maximaal 2 personen.*
Flexwoningen zijn volwaardige (kleine) woningen in een reguliere woonomgeving. Zij voldoen aan het bouwbesluit (Beng norm) en zijn comfortabel. Ten opzichte van de reguliere huurwoning zijn ze kleiner maar ook hoogwaardiger afgewerkt. Omdat de huurperiode kort is, is het afwerkingsniveau hoog (volledige keuken inclusief apparatuur, wanden en vloeren gestoffeerd, basis verlichting aangebracht), en wordt “de tuin” collectief onderhouden).
3. *Er is behoefte aan flexwoningen c.q. woningen die flexibel kunnen worden verhuurd voor een korte periode.*
Flexwoningen worden voor een korte periode verhuurd, normaal gesproken maximaal twee jaar. De woningen zijn bedoeld voor twee groepen:
 - Huurders die op basis van (semi) overheid functies voor een bepaalde periode werkzaam zijn op Ameland (denk aan banen bij gemeente, onderwijs en zorginstelling).
 - Woningzoekenden (GWA) die op korte termijn een woning nodig hebben (spoedzoekers en tijdelijke tussenlanding), om vervolgens binnen een bepaalde periode door te stromen naar een reguliere huur- of koopwoning.

4. *Flexwoningen kunnen tijdelijk zijn, maar ook permanent.*
Veel voorbeeld projecten waar het etiket flexwoningen is opgeplakt worden gerealiseerd als tijdelijke woningen (vergunning voor een periode van 10 of 15 jaar). De exploitatie is daarop afgestemd, waarbij het hergebruik na 10 of 15 jaar de exploitatie sluitend maakt. De reden voor deze tijdelijkheid is niet (wat je zou verwachten) de aanname dat flexwoningen na deze periode overbodig zijn, maar merendeels ingegeven door de planologische regelgeving (er hoeft geen bestemmingsplan procedure te worden gevolgd om het betreffende terrein een woonbestemming te geven).
5. *De beoogde locaties op Ameland zijn planologisch al bestemd voor woningen.*
De locaties Kwekerij (en mogelijk in een later stadium Binnendieken) zijn al bestemd voor woningbouw, zodat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Er hoeft geen gebruik te worden gemaakt van tijdelijke regelingen. Dit impliceert ook dat technisch gezien de woningen als “permanent” gebouwd zullen worden.
6. *Nieuwe verhuur vorm voor het GWA.*
De verhuur van flexwoningen is nieuw voor het GWA. Zowel het product (hoger afwerkingsniveau) de huurprijs (indicatie €400-500 per maand, ook afhankelijk van ‘puntenberekening’), service kosten (collectief tuinonderhoud, nutskosten, afvalinzameling) en toewijzingscriteria zullen nader worden uitgewerkt.
7. *Flexwoningen kunnen ook als “normale” GWA-woningen worden verhuurd.*
Mocht blijken dat er (tijdelijk) geen of onvoldoende vraag is naar flexverhuur, dan kan de woning als reguliere GWA woning worden verhuurd aan 1 en 2 persoons huishoudens.
8. *Flexwoningen zijn niet goedkoper dan permanente woningen.*
Onderzoek laat zien dat de bouwkosten van flexwoningen per m2 gemiddeld niet lager liggen dan de bouwkosten van permanente woningen. Omdat ze (heel) klein zijn lijken ze vaak wel goedkoper.
9. *De raad is bevoegd krediet beschikbaar te stellen voor het realiseren van flexwoningen.*
Voor de bouw van minimaal 4 en maximaal 6 flexwoningen op de locatie Kwekerij te Nes is berekend dat uiteindelijk een bedrag van circa €500.000 inclusief BTW nodig is. We vragen nu eerst een voorbereidingskrediet omdat realisatie pas begin 2022 realistisch gepland is. De investering zal worden meegenomen in het proces naar de Kadernota en daarbij maken we de eventuele onrendabele top inzichtelijk. We kunnen dan nog kiezen om niet te realiseren, maar dan zijn er wel voorbereidingskosten gemaakt.
10. *Vervolg bij gebleken succes.*
De woningbouwlocatie Binnendieken (deels) in Nes is ook zeer geschikt voor het realiseren van 4 tot 6 flexwoningen. Bij de ontwikkeling van de woningen aan de Kwekerij zal deze locatie als “schaduwlocatie” worden meegenomen. Mocht blijken dat deze woonvorm aan de verwachte vraag voldoet, dan kan op eenvoudige wijze het concept worden herhaald. Er zal daarvoor t.z.t opnieuw een (voorbereidings)krediet worden aangevraagd.

Kosten en dekking

De woningen worden uiteindelijk in de exploitatie van het GWA opgenomen. Er dient financiële dekking te worden gevonden voor een maximaal aan te besteden investeringsbedrag van circa € 500.000. Voorgesteld zal worden dit bedrag als wens/nieuw beleid te verwerken in de Kadernota 2021, ten laste van de reserve projecten, voor het onrendabele deel.

Risico's of kanttekeningen

De aanbestedingsmarkt is wispelturig, het gestelde bedrag kan onvoldoende blijken. De Wet Doorstroming Huurmarkt biedt meer mogelijkheden voor tijdelijke huurcontracten en verhuur voor korte duur. Het GWA moet de juridische mogelijkheden verder onderzoeken en toepassen bij de verhuur van de flexwoningen.

Planning en uitvoering

De planning is als volgt:

- Aanbesteden 2^e helft 2021 onder voorbehoud van vaststelling Kadernota / begroting.
- Vergunningverlening 2^e helft 2021.
- Start bouw begin 2022.
- Gereed medio 2022.

Het college van burgemeester en wethouders,

Leo Pieter Stoel
burgemeester

Iwan Valk
secretaris-directeur

Besluit

Cluster : regelgeving **Nummer** :
Portefeuillehouder : Theo Faber **Datum vergadering** :
Onderwerp : Krediet realisering flexwoningen

De raad van de gemeente Ameland,

overwegende

- dat er op Ameland behoefte is aan flexwoningen gericht op een tijdelijke woonvraag;
- dat het realiseren van 4-6 flexwoningen past binnen het gemeentelijk woonbeleid en de politieke raadsagenda;
- dat de locatie Kwekerij een woonbestemming heeft en dat de grond in eigendom is van de gemeente;
- dat op korte termijn met de aanbesteding en bouw kan worden gestart;
- gelet op de behandeling van het voorstel in de raadscommissie d.d. 5 juli 2021:

besluit

1. Kennis te nemen van de notitie flexwoningen Ameland.
2. Instemmen met het voorbereiden van 4 tot 6 flexwoningen op de locatie Kwekerij te Nes.
3. Hiervoor een voorbereidingskrediet beschikbaar stellen van €50.000,--

Ballum,

Leo Pieter Stoel
voorzitter

Jacqueline Metz
griffier