Parallelsessie Informatie en Ontmoeting 8 februari 2024
Flexwoningen
Samenvattend verslag

Aanwezigen

Voorzitter:	de heer J. Oostrum
Griffie:	mevrouw E. van Bekhoven
Notulist:	mevrouw R. Leeuwenburgh Vendrig

Raadsleden/ fractieassistenten:	
Stadsbelang:	de heer D. Van Gammeren
Democraten Gorinchem:	de heer P. Schefferlie
PvdA:	---
VVD:	mevrouw C. van Gorkom
ChristenUnie/SGP:	de heer M. de Pagter
Gorcum Actief:	de heer B. Bahlmann
	de heer G. van der Lee
D66:	de heer R. Le Noble
CDA:	de heer P. Kuijten
SP:	de heer A. van Houwelingen
	de heer P. van Andel

Portefeuillehouder:	mevrouw E. Dansen
Ambtelijke ondersteuning:	de dames A. Monshouwer en J. van Eck
Gast:	de heer W. van den Herik (Poort6)

Opening

De voorzitter opent de vergadering en heet iedereen hartelijk welkom.

Flexwoningen

Tijdens de I&O sessie op 16 november jl. is ingegaan op de mogelijkheid van het plaatsen van flexwoningen. Dit met als doel om op korte termijn sociale huurwoningen toe te voegen. De raad heeft gevraagd om meer inzicht te geven in de kosten van verplaatsbare woningen, termijnen, financieringsmogelijkheden en hoe om te gaan met de capaciteit. Na deze toelichting hoort het college graag hoe de raad hier tegenover staat en wat de raad hierover aan het college wil meegeven.

Wethouder Dansen leidt de bespreking in. Op 16 november was het te vroeg voor de raad om een uitspraak te doen over de wenselijkheid van het plaatsen van tijdelijke woningen. De raad had behoefte aan meer informatie onder andere over de kosten. De vraag was ook of transformatie een betere keuze zou kunnen zijn. Er zijn verschillende aspecten verder uitgewerkt en hierover wordt een presentatie gegeven.

Mevrouw Monshouwer geeft een presentatie (beschikbaar op iBabs). Zij blikt terug op de I&O van 16 november. Poort6 heeft toen ervaringen gepresenteerd en randvoorwaarden benoemd voor flexwoningen. De raad had behoefte aan meer inzicht om antwoord te kunnen geven op de vragen die aan de orde kwamen. Er zijn nu vier scenario's uitgewerkt waaronder ook het transformeren van een kantoorpand. Zij licht het scenario van de verharde ondergrond toe met vier dubbellaagse woningen. De totale kosten per woning zijn € 285.000.

De heer De Noble vraagt naar de definitie van harde ondergrond.

Mevrouw Monshouwer noemt het voorbeeld van een parkeerplaats of een betonnen ondergrond, iets wat niet voorbelast hoeft te worden.

De heer Schefferlie vraagt hoeveel de gemeente zou moeten bijdragen aan de kosten.
Mevrouw Monshouwer noemt € 50.000 per woning in dit geval voor het bouw- en woonrijpmaken.

De heer Kuijten vraagt naar de huurprijs van de woningen.
Mevrouw Van Eck zegt dat het afhankelijk is van de woning. Het zullen per definitie sociale huurwoningen zijn.

De heer Kuijten vraagt of in de prijs ook grondkosten zitten en wat de grondwaarde is die de gemeente retour krijgt. Wat is het rendement op de woning?
De heer Van de Herik zegt dat het rendement afhankelijk is van de huurinkomsten. Poort6 exploiteert normaal voor 50 jaar met een negatief rendement volgens het puntenstelsel. Dat is ook de reden waarom ontwikkelaars hier niet in stappen.

De heer Van Gammeren vraagt zich af of bij de parkeerplaatsen ook gekeken wordt naar aansluitingen voor elektrische auto's.

De heer Van Houwelingen noemt het bouwrijpmaken en het netjes achterlaten van de grond na 15 jaar.
Mevrouw Monshouwer zegt dat die kosten nog niet onderzocht zijn.

De heer Van Andel noemt 55 m2 woonoppervlak en vraagt of 28 m2 per laag niet erg klein is.
Mevrouw Monshouwer zegt dat het kleiner is dan reguliere woningen maar voor een flexwoning zijn zij niet erg klein.

Mevrouw Monshouwer vervolgt met het scenario met onverharde grond voor 38 – 43 woningen van 21 tot 61 m2. Zij kunnen in drie woonlagen gestapeld worden. De kosten per woning zijn ca. € 200.000 exclusief bouw- en woonrijpmaken.

De heer Bahlmann neemt aan dat € 200.000 een gemiddelde prijs is.
Mevrouw Monshouwer bevestigt dit. Een studio kost ca. € 187.000 en een vierkamerappartement € 208.000.

De heer Schefferlie vraagt waarom er in dit scenario veel meer woningen gerealiseerd kunnen worden. Waaraan moet hij denken bij gemeenschappelijke voorzieningen.

Mevrouw Monshouwer antwoordt dat dit tuinen en speelplaatsen zijn. In elke woning zitten de eigen voorzieningen. Het kunnen meer woningen worden omdat ze samen op een grote plek kunnen komen en dan zijn er minder kosten voor bouw- en woonrijpmaken.

De heer Kuijten vraagt naar het energielabel van deze flexwoningen en naar de soort verwarming in de woningen.

De heer Van den Herik antwoordt dat de labels conform nieuwbouw A zijn en de verwarming met luchtwarmtepomp.

De heer Le Noble vraagt of het ook mogelijk is om hoogbouw op onverhard en kleine projectjes op verhard terrein te realiseren. Wat zouden dan de prijzen zijn.

Mevrouw Monshouwer zegt dat dit scenario niet is uitgewerkt. Bij voorbelasting zijn er hogere kosten maar als het over meer woningen verdeeld kan worden, zijn de kosten weer lager.
Zij vervolgt met het scenario transformatie kantoorgebouw. Een kantoorgebouw van 1000 m2 kan getransformeerd worden tot 16-18 appartementen van ca. 50 m2. De kosten bedragen ca. €235.000 per appartement maar dat is exclusief de verwerving van het pand. Transformatie heeft wel veel uitdagingen qua maatregelen voor duurzaamheid en dergelijke.

De heer Schefferlie vraagt of de verwerving ook tot de mogelijkheden van verhuurder behoort.
Mevrouw Monshouwer zegt dat dit buiten het onderzoek is gelaten. Poort6 heeft geen kantoorgebouwen in eigendom dus er zal aangekocht moeten worden.

De heer Le Noble zegt dat het ombouwen van kantoren qua leidingen en dergelijke duur is. Is ook gedacht aan bijvoorbeeld groepswoningen voor studenten? Dat kan veel goedkoper zijn.

Mevrouw Monshouwer zegt dat door Poort6 flexwoningen wel gezien worden voor een diverse doelgroep. Er is uitgegaan van een gemengde doelgroep.

Mevrouw Van Gorkom begrijpt dat het niet specifiek is gericht op starters maar breder.
Wethouder Dansen zegt dat het voor elke doelgroep beschikbaar moet zijn.

Mevrouw Monshouwer licht het scenario voorbeeld reguliere woningbouw toe. Dat betreft een investering voor 50-60 jaar. De kosten per woning zijn dan € 300.000 voor een woning van 110 m2.

De heer Schefferlie vraagt of de kosten van bouw- en woonrijpmaken voor rekening van Poort6 komen.
De heer Van den Herik bevestigt dit.

De heer Bahlmann vraagt of Poort6 kan aangeven wat voor hen het meest kansrijk is.

De heer Van den Herik verwijst naar de vorige bijeenkomst en zegt dat er een enorme woningnood is. Poort6 wil die op korte termijn oplossen en dat kan met flexwoningen gezien de korte voorbereidingstijd. Poort6 heeft wel een uitbreidingsopgave en zou het liefst permanente woningen bouwen. Flexwoningen realiseren gaat ten koste van de uitbreidingsopgave. Helaas zijn er weinig locaties voor permanente nieuwbouw van grondgebonden woningen.

De heer Kuijten zegt dat hem opvalt dat de flexwoningen kleiner zijn en dat de bouwkosten per meter hoger zijn dan voor reguliere woningbouw. Is het feit dat er een voorraad woningen is dempend op de prijs? Modulaire bouw in de regulaire bouw kan misschien ook een prijsdrukkend effect hebben.

De heer Van den Herik zegt dat de kosten per m2 bij kleinere woningen altijd hoger zijn. Prijsdempend effect van wat op voorraad staat kent hij niet. Op dit moment is de prijsvorming in de woningbouw stijgend.

De heer De Pagter vindt het goed dat de scenario’s zijn uitgewerkt. Welke doelgroep in de stad heeft hier het meeste voordeel van?

Mevrouw Van Eck antwoordt dat de grootste vraag is naar eengezinswoningen maar alles hangt af van de locatie. Het wordt een puzzel. De ervaring leert dat het aanbeveling verdient om te kiezen voor gemengde doelgroepen. Niet te veel kwetsbaarheid bij elkaar.

De heer Le Noble merkt op dat in de vorige vergadering gesproken is over Den Bosch waar men ervaring heeft met flexwoningen. Is hier ook nog navraag gedaan? Wat is de reden dat het daar wel financieel aantrekkelijk was?

Mevrouw Van Eck antwoordt dat het erg afhangt van de beschikbare ruimte en locaties. Daarvan is ook afhankelijk of gemeenten deze keus maken.

De heer Van Houwelingen merkt op dat het vooral om snelheid gaat ten opzichte van reguliere woningbouw. Is er ook gekeken naar prefab bouwen?

Mevrouw Van Eck antwoordt dat de bouwfase beperkt is ten opzichte van de fase voor voorbereiding.

De heer Van den Herik vult aan dat er in Gorinchem ook geen uitleglocaties zijn. Het gaat hier vaak om inbreilocaties en die procedures duren langer. De bouw is het probleem niet.

De heer De Pagter hoort beschikbare locaties en behoefte van specifieke doelgroepen. Als flexwoningen voor die doelgroepen gerealiseerd worden, bevorderen we dan ook de doorstroming en helpen we de woningzoekenden ermee?

Mevrouw Van Eck zegt dat het voornemen is om op korte termijn sociale huurwoningen toe te voegen om de druk te verlichten. Als je eengezinswoningen bouwt krijg je ook doorstroming. Die overwegingen moeten wel meegenomen worden. Gezinswoningen doen altijd het meest.

De heer Kuijten vraagt hoe permanent semipermanent is. Over tien jaar zijn er weer andere inzichten. Wat is de kans dat de woningen blijven staan?

Mevrouw Van Eck antwoordt dat een korte procedure doorlopen wordt voor een bepaalde termijn. Als het langer zou moeten, dan moet je alsnog permanente bouw gaan regelen. Een flexwoning permanent maken bespaart de kostenpost van het bouw- en woonrijpmaken.
Mevrouw Van Eck zegt dat er over de grondkosten nog geen afspraken zijn gemaakt. De gemeente zou eventueel grond kosteloos beschikbaar kunnen stellen. De vraag over oplaadpunten voor elektrische auto’s zou nog nader bekeken moeten worden. Het kan ook afhankelijk zijn van de buurt.

De voorzitter stelt vast dat er vier scenario’s zijn belicht en dat over de kosten voor de gemeente is gesproken. De vraag die overblijft is, hoe de raad hiermee verder wil. Er is op 7 maart een B&A gepland.

De heer Schefferlie bedankt voor de voorbereiding van de scenario’s. Hij zou liever nog eens met de benen op tafel hierover willen doorpraten met verschillende partijen en nog geen B&A willen plannen.

De heer Le Noble zou graag specifieke scenario’s willen aanvragen en dan tot voorkeursvarianten komen.

De heer Van Gammeren kan zich vinden in de woorden van de heer Schefferlie. De presentatie is heel duidelijk maar hij mist iets over het splitsen van woningen. Hierover stond recent een artikel in Binnenlands Bestuur.

De heer De Pagter sluit zich aan bij de woorden van de heer Schefferlie. Hij zou ook graag wat verder verkennen. Wellicht zijn er nog andere creatieve oplossingen mogelijk voor een versnelling van de woningbouw.

De heer Bahlman sluit zich hierbij aan. De gemeente moet ook een investering gaan doen en hij wil graag weten waar het geld vandaan gehaald kan worden.

De heer Van Houwelingen zou ook graag een informele werksessie zien. Hij vraagt zich nu af hoe reëel de scenario's zijn. Hij blijft wel graag binnen de regels.

De heer Kuijten sluit zich hier ook bij aan; graag een benen op tafel sessie.

De voorzitter concludeert dat breed gevraagd wordt om een informele werksessie waarin ook andere scenario's kunnen worden ingediend. Hij begrijpt dat de raad met dit idee verder wil verkennen. Hij kan zich voorstellen dat vooraf suggesties voor scenario's worden aangedragen.

De heer Van Gammeren zou ook graag het scenario voor het splitsen van woningen verkennen.

Wethouder Dansen denkt dat een informele sessie een goed idee is. Zij twijfelt aan het verder uitwerken van scenario's want zij vreest dat de conclusies niet anders zullen zijn. Zij is geen voorstander van het splitsen van woningen in de binnenstad.

De voorzitter begrijpt dat de B&A-sessie van 7 maart kan vervallen of omgezet kan worden naar een dubbele sessie voor informeel overleg. Dit wordt doorgegeven aan de agendacommissie.

Wethouder Dansen stelt voor met de heer Schefferlie te overleggen over hoe hij een dergelijke sessie zou willen inrichten.
De heer Schefferlie zegt daar graag toe bereid te zijn.

Sluiting

De voorzitter bedankt de aanwezigen voor hun inbreng en sluit de vergadering.

Toezeggingen/afspraken:
Aan agendacommissie melden dat de B&A van 7 maart kan vervallen en eventueel vervangen kan worden door een dubbele informele werksessie.