

Inspraak gemeenteraad d.d. 25 april 2024

- Ik begrijp dat er mensen geholpen moeten worden die in nood zitten, maar flexwoningen is geen oplossing. Er moet een structurele oplossing komen. Flexibele schil ok maar niet in deze hoeveelheid. Daarnaast moet dat een aanvulling zijn op het reguliere woningaanbod en niet “in de plaats van”
- Je kunt Halfweg-Noord als aparte woonwijk beschouwen (scheiding is drukke Haarlemmerweg de N200) en niet Halfweg als geheel als norm nemen. Nu 250 woningen in Halfweg-Noord; bij toename 110 woningen → dus in totaal 360 woningen. Dat betekent dat ruim 30% van de toekomstige bewoners geen affiniteit met de wijk heeft en zal ook niet van plan om zich in te zetten voor de leefbaarheid van de wijk want deze groep gaat uiteindelijk toch weg. Uitspraak Hof Arnhem m.b.t. VvE in 2023: “huurder heeft niet dezelfde binding met een appartementencomplex als een eigenaar”
- Het zou hetzelfde zijn als in Amsterdam (450.000 woningen) er 135.000 flexwoningen geplaatst zouden worden. Totaal niet realistisch.
- Alles gaat in verhouding, dus ook ruim 30% meer filerijden bij treinviaduct en stoplicht, 30% meer uitstoot benzinedampen, 30% meer overlast, etc. En zeg niet dat kunnen we oplossen met infrastructuur, want het treinviaduct met 1 doorgang kun je niet breder maken tenzij je als gemeente miljoenen gaat investeren, wat het plan nog onrendabeler zou maken dan dat het al is, maar daar kom ik zo op
- Daarnaast is de verhouding sociaal versus reguliere woningen totaal scheef. Nu 30% sociaal → 75 woningen, komen er 110 bij → totaal 185 dat is meer dan 50% sociaal!
- Hoe is parkeren geregeld bij 110 flexwoningen → meer overlast omliggende straten? Sociale bouw is veelal 0,7 parkeernorm → 77 pp
- De all-in huur ligt meestal rond € 600,- per maand. De kosten van planontwikkeling, het neerzetten en aansluiten van de units, de inrichting van het terrein, het verwijderen van units en aansluitingen aan het eind van de exploitatie en de huurdering bij het vullen en leegmaken van het complex bedragen al gauw € 20.000 tot € 30.000. Als je dat afschrijft over tien jaar in plaats van vijftig jaar bij structurele bouw moet je per maand € 125,- tot € 150,- extra huur vragen om die investering terug te verdienen. En dan heb ik het nog niet over de te verwachten schadeclaims die de gemeente kan verwachten. Ik zou de eigenaren van de woningen ertegenover en ernaast adviseren om een advocaat in de hand te nemen vanwege horizonvervuiling en planschade, want uitkijken op gestapelde blokkendozen is heel iets anders dan reguliere woningbouw
- Veel andere gemeenten doen het ook niet. Gemeente Kampen ziet af van flexwoningen → rendabel is 30 jaar, woningen na 15 jaar wederom op de markt voor nieuwe locatie voor zelfde periode → grond oude locatie herstellen; vervolgens infrastructuur, riolering en alle leidingen op de tweede nieuwe plek weer aanleggen → dubbel werk en dubbele kosten. Bij permanente reguliere bouw heb je dat niet
- Er wordt geclaimd dat het circulair is maar een simpele berekening en marktwerking toont anders. Vanaf 2023 komen er 10.000 flexwoningen op de markt, daarna jaarlijks 15.000. Die komen rond 2038 dus allemaal weer op de markt en krijgen echt niet allemaal weer nieuwe bestemming. Argument “kan dan weer naar andere gemeente” onzin gezien het grote aanbod vanaf 2038 en er is niet eens ruimte voor, blijkt nu al, waarom over 15 jaar wel met een groeiende bevolking?
- Kortom, kies voor optie kleinschalige reguliere bouw!