

RAADSINFORMATIEBRIEF

VAN HET COLLEGE VAN B&W
VOOR de gemeenteraad
CC
DATUM 10 oktober 2023
ONDERWERP flexwoningen

Beste meneer, mevrouw,

Iedereen is doordrongen van de druk op de woningmarkt. Veel mensen zijn dagelijks bezig met het uitwerken van oplossingen en het versnellen van woningbouw. Een van de veel gehoorde oplossingsrichtingen is het bouwen van flexwoningen. Het ministerie heeft alvast een groot aantal flexwoningen ingekocht. Uw raad heeft een motie aangenomen (M22-045) over het realiseren van tijdelijke woningen. In deze motie roept u ons college op te onderzoeken wat de mogelijkheden zijn om units in te zetten voor onze inwoners (met name jongeren en starters). En professor Peter Boelhouwer heeft het bij zijn expertisecollege in de beeldvormende commissie R&F op 29 augustus 2023 ook over flexwoningen gehad. Wij willen uw raad informeren over waar wij als gemeente Krimpenerwaard nu staan op het onderdeel 'flexwonen'. Wij gaan ervan uit dat met deze brief motie M22-045 is afgedaan.

Daarnaast treft u in de bijlage nog een verklarende woordenlijst van begrippen die veel door elkaar gebruikt worden (waaronder het verschil tussen flexwoningen en tiny houses).

Aantrekkelijk

Wij willen de aantrekkelijke mogelijkheden die flexwoningen bieden graag benutten. Het soort woningen (appartementen van 40-50 m2 groot) is erg geschikt voor starters of alleenstaanden. Modulaire bouw levert goede kwaliteit en voor een tijdelijke vergunning hoeft een bestemmingsplan (straks omgevingsplan) niet aangepast te worden. De woningbouwcorporaties in onze gemeente zien ook dat deze flexibele schil in de toekomst belangrijk wordt. Kortom, wij willen graag constructief meedenken met initiatiefnemers die flexwoningen willen realiseren.

Dilemma's

Er zijn echter nogal wat aandachtspunten die maken dat het in werkelijkheid niet zo eenvoudig is als het lijkt. Wij hebben over flexwoningen onder andere contact met Qua Wonen. Zij hebben hun bevindingen in een brief gezet, welke als bijlage bij deze RIB is gevoegd. Aanvullend daarop gaan wij hieronder nog in op een aantal punten die betrekking hebben op de locatiekeuze.

Beschikbaarheid: Binnen de kernen zijn nauwelijks beschikbare locaties voor woningbouw. Dat is ook de reden dat we richting de provincie aangeven dat we langs de randen van kernen ruimte moeten vinden voor woningbouw. Complicerende factor: als een locatie voor 10 jaar aangewezen wordt om tijdelijke woningen te realiseren, dan betekent dit dat er op die locatie gedurende 10 jaar geen andere ontwikkelingen plaats kunnen vinden. Als er vrije ruimte voor een ontwikkeling is, ga je dan voor permanent of voor tijdelijk?

Eigendom: De gemeente heeft zelf weinig grond in bezit. Er is geen eigen grond om een project voor flexwoningen op te realiseren. Er zijn geen initiatiefnemers met eigen grond die zelf een plan hebben opgesteld



voor een flink aantal flexwoningen.

Tijdelijkheid: de tijdelijkheid betekent veel voor de financiële haalbaarheid van de investering. Alle kosten moeten in kortere tijd worden afgeschreven. Locaties buiten de kernen vragen een hogere investering voor ontsluiting en aanleg nutsvoorzieningen. Zie hiervoor ook de brief van Qua Wonen.

Waar liggen wel kansen?

Qua Wonen heeft schriftelijk aangegeven dat zij wil verkennen wat de mogelijkheden zijn van een locatie die zij in eigendom hebben. Als daarover meer informatie beschikbaar is, dan voeren wij met Qua Wonen het gesprek over mogelijke belemmeringen en risico's die zij voor deze concrete casus zien. Wij zullen dan ook constructief meedenken over de mogelijkheden die de gemeente heeft om die belemmeringen of risico's weg te nemen of te minimaliseren.

Als er meer duidelijkheid is over potentiële ontwikkellocaties buiten de kernen, dan verkennen wij met de betrokken projectontwikkelaars of in de fasering van de ontwikkeling de realisatie van flexwoningen een mogelijkheid is. Of dat reëel is, moet binnen het project inzichtelijk gemaakt worden. Wij kunnen hier op dit moment niet verder op vooruitlopen. Overigens moet de provincie instemmen met ontwikkelingen buiten de kernen, ook als dat tijdelijke huisvesting betreft.

Tot slot verwachten wij de komende jaren dat zich kansen aandienen daar waar gebouwen gesloopt of getransformeerd zullen worden. Als gebruik gemaakt kan worden van een bestaande fundering, waar ook verkeer en nutsaansluitingen al voor handen zijn, dan biedt dat wellicht mogelijkheden. Maar ook dat is voor nu nog weinig concreet.

In deze brief hebben wij uitgelegd waarom het realiseren van flexwoningen niet zo eenvoudig is als het lijkt. Maar wij willen kansen pakken daar waar dat kan.

Bijlagen RIB:

1. Brief Qua Wonen
2. Begrippenlijst

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Krimpenerwaard,
de secretaris,

de burgemeester,

J. Hennip

P.J. Bouvy-Koene

Gemeente Krimpenerwaard
T.a.v. wethouder mevrouw M.G. Boere
Postbus 51
2820 AB Stolwijk

Datum: 15 september 2023
Ons Kenmerk:
Onderwerp: Haalbaarheid flexwoningen
Bijlage: n.v.t.

Geachte mevrouw Boere,

In het voorjaar van 2023 hebben wij met uw organisatie de haalbaarheid onderzocht van de bouw van 'flexwoningen' in een potentiële toekomstige uitleglocatie. In deze brief informeer ik u over onze voorlopige conclusies.

Voorlopige conclusies

Het realiseren van flexwoningen op tijdelijke locaties kan, maar heeft een aantal beperkingen en uitdagingen. De financiële haalbaarheid is bij dit soort projecten uitdagend in verband met een relatief korte exploitatieperiode gekoppeld aan een woonkwaliteit die hierbij past.

Flexwoningen (plaatsen / bouwen op een tijdelijke bestemming van 10 of 15 jaar) zien wij zeker als een kans om sneller extra woningaanbod te realiseren, mits zich hiervoor geschikte locaties aandienen. Hoe langer de exploitatie en hoe minder investeringen in de grond nodig zijn, hoe haalbaarder de locatie. Locaties die daar goed op aansluiten willen we graag verder onderzoeken op de haalbaarheid van flexwoningen.

Doel

Het is belangrijk dat we tijdelijke locaties vinden gezien het ontbreken van voldoende standaard sociale woningbouwlocaties. We onderzoeken in eerste instantie of er tot ca 40 woningen op tijdelijke locaties in gemeente Krimpenerwaard kunnen worden gerealiseerd tegen voor ons verantwoorde kosten. Dit beperkte aantal van in eerste instantie 40 flexwoningen houdt verband met de exploitatierisico's die horen bij dit product.

Doelgroepen

De flexwoningen waar wij kansen in zien, hebben over het algemeen een relatief bescheiden woonoppervlak van om en nabij 40m². Dit voorziet nog steeds in een behoefte onder een groot aantal reguliere woningzoekenden. Een mix van reguliere en specifieke aandachtsgroepen is bespreekbaar, waarbij het sociaal beheer een belangrijke rol kan spelen.

Randvoorwaarden

Flexwoningen bouwen en exploiteren is, inclusief subsidies, vaak niet rendabel. Daarom is onze afweging altijd gericht op doelmatigheid van investeringen. Daaruit volgen de volgende randvoorwaarden:

Bouw- en woonrijpe grond, grondprijs nul

Zoals aangegeven is de vastgoedexploitatie van flexwoningen voor QuaWonen spannend om die neutraal uit te laten komen, zelfs bij grondkosten nul. Tijdelijke locaties zijn daarom in elk geval pas verantwoord als er geen grondprijs voor hoeft te worden betaald en de grond bouw- en woonrijp in gebruik wordt gegeven.

Het komt elders soms voor dat corporaties voor flexwoningen hebben bijgedragen aan grondexploitaties, maar met de huren die wij maximaal denken te vragen voor deze woningen lukt dat niet in gemeente Krimpenerwaard. Dit betekent dat grond waar de meeste infrastructuur al aanwezig is (binnenstedelijk) kansrijker oogt dan uitleglocaties. Tenzij de gemeente of andere partijen de grondexploitatie subsidiëren.

We kiezen een bouwconcept met een levensduur van ca 30-50 jaar, ofwel semi-permanente woningbouwkwaliteit.

De absolute bouw prijs van deze semi permanente types, per unit, is aanzienlijk lager dan de bouw prijs voor "reguliere" woningbouw kwaliteit en de woonkwaliteit en beeldkwaliteiten van divers aanbod op de markt is uitstekend. De korte exploitatieduur in relatie tot de kwaliteit die we minimaal willen leveren maken de business case echter nog steeds een uitdaging.

De eenheden mogen liefst nul maar maximaal 1 keer verplaatst worden.

Elke verplaatsing kost namelijk ca 25.000 euro per eenheid. Daarbij zijn bv. ook telkens nieuwe funderingen nodig. Gezien deze extra kosten, is het onverantwoord om dit te doen bij een eerste exploitatieperiode van minder dan 10 jaar op een nieuwe locatie. De minimale termijn tussen verplaatsingen is dus 10 jaar. Beter is helemaal niet verplaatsen. Bijvoorbeeld de woningen worden onder een tijdelijke ontheffing geplaatst vooruitlopend op een voorgenomen bestemmingsplan-wijziging.

Omdat dit relatief nieuwe en eindige producten zijn, heeft het Rijk een rekenmodel ontwikkeld voor de vastgoedexploitatie. Op basis daarvan kunnen we een grove schatting maken van de risico's, maar nog geen harde uitspraken doen over de exacte exploitatieresultaten. Dat model werkt namelijk op basis van onzekere aannames zoals de huurprijs. Wij weten niet of voor dergelijk kleine woningen, huurprijzen als € 580 per maand voor de primaire doelgroep (doelgroep voor passend toewijzen), en € 650 voor de secundaire (inkomens tussen huurtoeslag en daeb-grens) gedurende de gehele exploitatieduur reëel zijn. Met slag om de arm kunnen we de volgende concrete uitspraken doen:

Zelfs bij grondprijs nul, houden wij een groot risico over. Als na 10 jaar geen nieuwe locatie gevonden kan worden kan het tekort op de vastgoedexploitatie, ondanks de Rijksgarantie, naar schatting oplopen tot ca € 22.000 per flexwoning.

Ook na 20 jaar en 1 herplaatsing of na 2 herplaatsingen en 30 jaar is de investering op basis van het model nog steeds € 28.000 per flexwoning onrendabel. Vanaf ca 35 jaar, ontstaat (met 1 herplaatsing) binnen het model voor het eerst residueel ruimte om ook bij te dragen aan grondkosten. Het is maar de vraag wat dan nog de resterende levensduur is van het bouwwerk.

Aanvullende niet vrijblijvende afspraken over herplaatsing zijn altijd nodig.

Er moet voldoende en aannemelijk zicht zijn op een minimale totale exploitatietermijn van ca 30 jaar. Als de eerste locatie voor 10 jaar is moet er een bindende intentieafpraak komen over het vinden van een permanente 2e locatie. Als de eerste termijn locatie 15 jaar is moet er minimaal een bindende intentieafpraak komen over het vinden van een tijdelijke 2e locatie voor 15 jaar. De herplaatsingsgarantie van het Rijk is een welkom vangnet, maar het risico voor ons en voor de gemeente blijft aanzienlijk.

We maken voorbehoud op de financiële haalbaarheid.

Eenzijds vanwege onzekerheid of subsidies voor flexwoningen daadwerkelijk verkregen kunnen worden. Anderzijds door de ontwikkeling van bouwkosten.

Verwachtingen over uitleglocaties

Hoewel het bouwen op een leeg stuk grond juist eenvoudig lijkt, is het daar ons inziens juist uitdagend. Dit soort locaties vereisen grote investeringen in infrastructuur en derhalve substantiële bijdragen van de gemeente aan de grondexploitatie. De fundering en infra die wordt gelegd voor de tijdelijke woningen zou herbruikbaar moeten zijn voor het definitieve plan.

Bij uitleglocaties is er soms een vooruitzicht op bestemmingsplanwijziging waardoor de flexwoningen mogelijk minder dan 10 jaar kunnen staan. Dat is een risicovolle situatie, omdat er sneller een herlocatie nodig is, en ondoelmatig omdat tegenover de hoge verplaatsingskosten zich niet meer verhouden tot het geringe aantal jaren versnelling dat wordt bereikt ten opzichte van permanente woningen. Het is voor de business case dus een belemmering als op de uitleglocatie de flexwoningen niet 10 jaar kunnen blijven staan.

Concrete mogelijkheden:

In 2023 gebruikt QuaWonen een pand aan de Ambachtsstraat in Bergambacht als kantoorgebouw. De locatie is in ons eigendom en komt in 2024 vrij. Wij zullen de komende periode graag de haalbaarheid onderzoeken van zo'n 16-24 flexwoningen op deze locatie. Dat kan in een tijdelijke of definitieve vorm plaats vinden. In het najaar van 2023 informeren wij u over de uitkomsten. Wij staan open voor andere locaties om in onderzoek te nemen.

Met vriendelijke groet,

A grey rectangular box redacting the signature of Dennis Gerlof.

Dennis Gerlof
directeur bestuurder

Begrippen met betrekking tot tijdelijke woningen

Er zijn talloze varianten voor het realiseren van tijdelijke woningen. Exacte definities zijn niet altijd te geven, maar wij vinden het wel belangrijk om een aantal begrippen met u te delen. Dan hebben we het, in grote lijnen, binnen gemeente Krimpenerwaard over hetzelfde.

Flexwoningen

Dit zijn kleine woningen, modulair gebouwd in een fabriek, en daarmee verplaatsbaar. In rijtjes en stapelbaar te plaatsen. De kwaliteit van deze woningen kan zo hoog zijn, dat deze woningen permanent geplaatst kunnen worden. Het aspect 'flex' heeft betrekking op de tijdelijkheid van vergunning voor de locatie. Dit soort woningen kan ook prima met een permanente vergunning worden gerealiseerd en permanent blijven staan. Flexwoningen worden vaak in wat grotere aantallen geplaatst door corporaties.



Voorbeeld Nieuw-Vennep

Tijdelijke huurcontracten

Een permanent gebouw (of een tijdelijk gebouw) kan ook tijdelijk verhuurd worden. Bijvoorbeeld aan spoedzoekers. Dat zijn personen die door omstandigheden op korte termijn een plek nodig hebben ter overbrugging van een periode totdat ze een andere woning hebben (bijvoorbeeld na een echtscheiding). In de Woonvisie is opgenomen dat in de prestatieafspraken met de woningbouwcorporaties voor deze vorm van wonen voldoende woonruimte gereserveerd moet worden.

Tiny houses

Wonen in een tiny house is een basis voor een bewuster en duurzamer leven met een zo klein mogelijke ecologische voetafdruk. De eigenaar van een tiny house wil zelfvoorzienend zijn en de woning is bij voorkeur 'off grid' (zonder aansluiting op nutsvoorzieningen). Hier ligt een ideologische gedachte aan ten grondslag. In 2021 is hiervoor een beleidsregel vastgesteld door het college.

Small houses

Lijkt op een tiny house, maar dan zonder de ideologische achtergrond, en wel aangesloten op nutsvoorzieningen.

Microwoning

Dit is een bedrijfsnaam. Microwoning richt zich op heel kleine woningen (small houses) die in principe tijdelijk in een bestaande bebouwde omgeving geplaatst kunnen worden. De microwoning lijkt qua omvang en verplaatsbaarheid op een tiny house, maar zonder de ideologische achtergrond.

Noodopvang

De units op de voormalige ijsbaan in Lekkerkerk zijn noodopvang. Deze zijn met grote spoed gerealiseerd voor de opvang van Oekraïners. Dit zijn geen reguliere woningen maar is echt opvang, met meerdere personen in een unit. De kwaliteit van deze units is voldoet niet aan de eisen die we nastreven voor verhuur door een woningbouwcorporatie.