I&O flexwoningen (verplaatsbare woningen)

8 februari 2024

Gemeente Gorinchem

Doel van deze I&O

Meer inzicht in kosten, termijnen, subsidiemogelijkheden en capaciteit i.r.t. traject/realisatie verplaatsbare woningen

Gemeente Gorinchem

Programma

1. Terugblik I&O 16 nov 23
2. Scenario's uitgewerkt m.b.t. kosten
3. Subsidiemogelijkheden & capaciteit
4. Sociale huurwoningen in voorbereiding
5. Samenvatting
6. Vragen, reacties, input

Gemeente Gorinchem

1. Terugblik I&O 16 november 2023

- **Waarom verkenning flexwoningen?**
- **Ervaringen en ontwikkelingen > verplaatsbare woningen**
- **Belangrijke voorwaarden Poort6**

  Brede doelgroep, snelheid, minimale exploitatie 30 jaar (herplaatsing nodig), financieel haalbaar en te verantwoorden, bijdrage gemeente en subsidie
- **Overzicht globale kosten**
- **Vragen:**
  - wens tot realiseren verplaatsbare woningen
  - Bereidheid tot financiële bijdrage
  - Bereidheid tot herplaatsgarantie

Gemeente Gorinchem

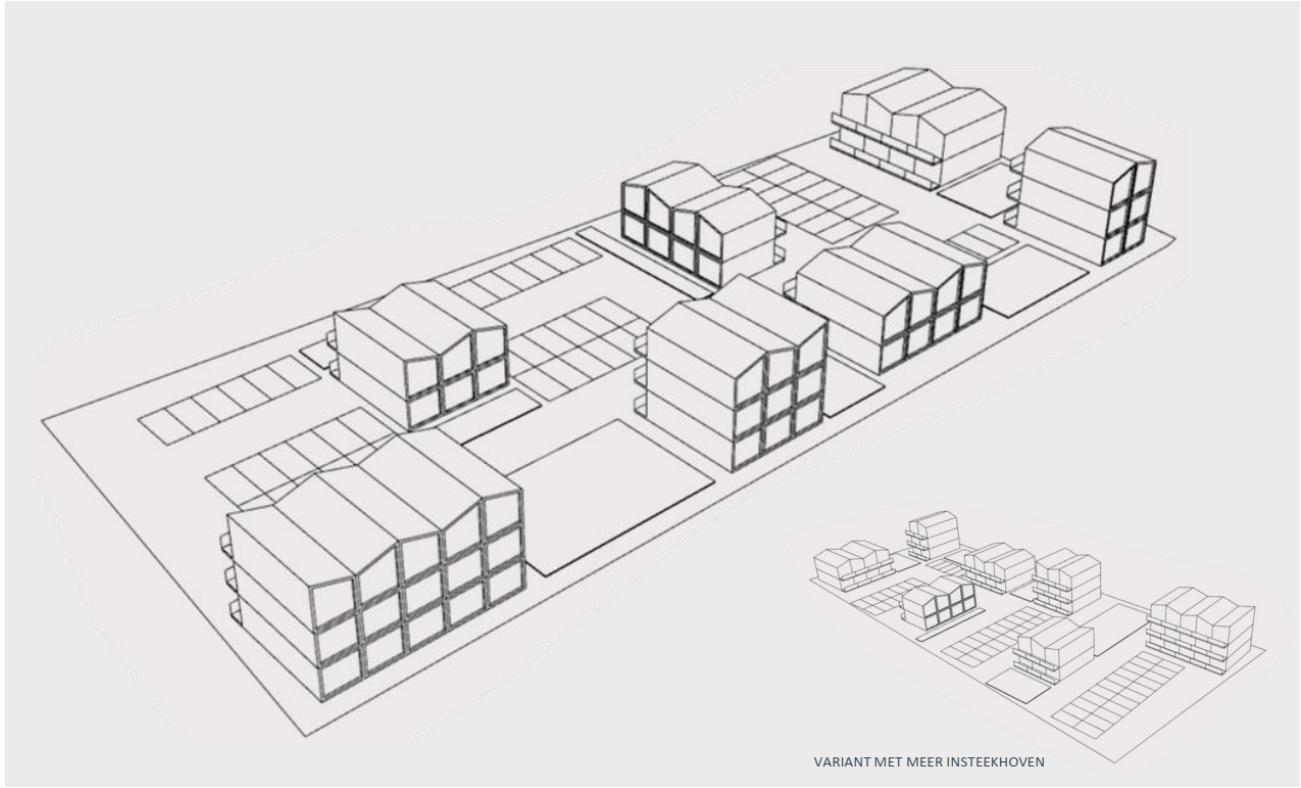
2. Scenario's kosten – voorbeeld casus verharde ondergrond

- 333m2 verhard terrein, geen voorbelasting nodig, dichtbij voorzieningen
- Mogelijkheid tot plaatsing van 4 dubbellaagse woningen van 55m2 (2 slaapkamers) met eigen tuintje en 6 parkeerplaatsen
- Kosten woning ca € 235.000
- Kosten bouw- en woonrijp maken per woning ca €50.000 euro (elke verplaatsing, 10-15 jaar, opnieuw deze kosten)
- Totale kosten per woning ca € 285.000
- Voorbereiding 6 maanden, vergunning via BOPA, realisatie min. 6 maanden



Gemeente Gorinchem

2. Scenario's kosten – voorbeeld casus onverharde grond





Gemeente Gorinchem

2. Scenario's kosten – voorbeeld onverharde ondergrond

- 4322m2 onverhard terrein, voorbelasting nodig, voorzieningen op afstand
- 3 bouwlagen
- Mogelijkheid tot plaatsing van 38-43 woningen (21m2 studio-61m2 4-kamerapp)
- Met gemeenschappelijke voorzieningen (12m2 per woning) en 57-66 parkeerplaatsen
- Kosten woning ca € 200.000
- Kosten bouw- en woonrijp maken per woning ca € 40.000 (elke verplaatsing, 10-15 jaar, opnieuw deze kosten)
- Totale kosten per woning ca € 240.000
- Voorbereiding 6 maanden, vergunning via BOPA, realisatie min. 6 maanden

Gemeente Gorinchem

2. Scenario's kosten – transformatie kantoorgebouw

- Kantoor ca 1.000 m2
- Realisatie van 16-18 appartementen van ca 50m2 (overig gemeenschappelijke ruimtes)
- Kosten per appartement ca € 235.000 (let op: excl de verwerving van het pand)
- Voorbereiding 6 maanden, vergunning via BOPA en realisatie ongeveer 1 jaar
- Uitdaging & duur: maatregelen duurzaamheid

Gemeente Gorinchem

2. Scenario's kosten – voorbeeld reguliere woningbouw

- Investering voor 50-60 jaar
- Doorlooptijd woningbouw gemiddeld 8-10 jaar, incl. realisatie 1,5 jaar
- Woningen gemiddeld 110m2 (vergelijking recente ontwikkeling Van Zomerenlaan)
- Kosten per woning € 300.000
- Bouw- en woonrijp maken € 35.000-40.000 per woning

Gemeente Gorinchem

3. Subsidiemogelijkheden & capaciteit

Bijdrage in de kosten realisatie verplaatsbare woningen:

- Diverse –eerdere- tijdelijke subsidiemogelijkheden (voor bepaalde doelgroepen)
- Eerdere subsidiesregelingen € 7.500 à 8.000 incl btw per woning
- Mogelijk herhaling / nieuwe regelingen
- Landelijke regeling tegemoetkoming herplaatsing flexwoningen
  - herplaatsing eerst streven binnen regio, provincie
  - anders: landelijke marktmeester voor samenbrengen woningen en locaties
  - financiële ondersteuning als voor verschil boekwaarde <> verkoopopbrengst (60% rijk, 25% gemeente en 15% eigenaar)

Gemeente Gorinchem

3. Subsidiemogelijkheden & capaciteit

Capaciteit:

- Vliegende brigade: subsidie van 90 % met een maximum van € 150.000 voor het versnellen van de planvorming van woningbouwprojecten (inhuur expertise/capaciteit)
- Expert van het Landelijk Expertteam inschakelen en inhuur projectleider
- Naast inhuur vraagt het ook capaciteit van onze eigen vakmensen

- Invloed op voortgang andere plannen niet duidelijk (komt bij stedelijk programmeren)

Gemeente Gorinchem

4. Sociale huurwoningen in voorbereiding

Project	Toevoeging aantal woningen/appartementen
Van Zomerenlaan	76
Hoog Dalem	32
Balensteiger	6
Gildenwijk	5
ABN Amro, flexwonen voor 10 jaar, (bezwaar)	*14*
Elzenhof	*pm*
Arkelsedijk	50

Gemeente Gorinchem

5. Samenvatting

	Flexwonen verharde ondergrond	Flexwonen onverharde ondergrond	Transformatie kantoorpand	Reguliere woningbouw
Duur investering	10 jaar	10 jaar	50-60 jaar	50-60 jaar
M2	21-61	21-61	50	110
Kosten per woning	Gemiddeld € 200.000	Gemiddeld € 200.000	€ 235.000 (app.)	€ 300.000
Bouw- en woonrijp per woning	€ 50.000 (wellicht subsidie € 7.500-8.000)	€ 40.000 (wellicht subsidie € 7.500-8.000)		€ 35.000-40.000
Parkeren	Op terrein parkeernorm 1,5	Op terrein parkeernorm 1,5	Parkeernorm 1,5	Parkeernorm 1,5 in project
'Doorlooptijd', vanaf start bouw-en woonrijp maken/transformatie	6 maanden (voorbereiding 6 maanden + BOPA)	6 maanden (voorbereiding 6 maanden + BOPA)	1 jaar (voorbereiding 6 maanden + BOPA)	1,5 jaar (voorbereiding en vergunning 6-8jaar)
Herplaatsingskosten per woning (10-15 jaar)	€ 50.000 (x2)	€ 40.000 (x2)	n.v.t.	n.v.t.

Gemeente Gorinchem

6. Vragen, reacties, input

- Wens tot realiseren verplaatsbare woningen?
- Bereidheid tot financiële bijdrage
- Bereidheid tot herplaatsgarantie

- Wat wilt u aan de wethouder/het college meegeven om tot een goed besluit te komen?

Gemeente Gorinchem