

PROEFLOCATIE SOCIALE HUURWONINGEN OP TIJDELIJKE BASIS

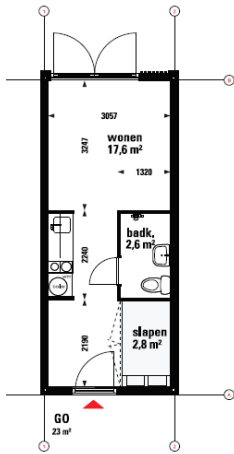
De gemeentelijke stedenbouwkundige uitgangspunten waren als volgt vastgelegd (zie onderstaande tekening). De huurprijzen moesten voldoen aan de huursubsidie categorieën: € 410 - € 630 per maand.

Impressie: Innovatieve Huisvesting

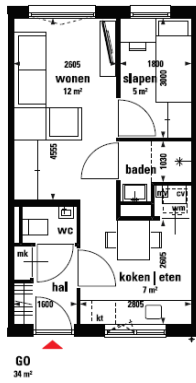


Het woningprogramma bestaat uit:

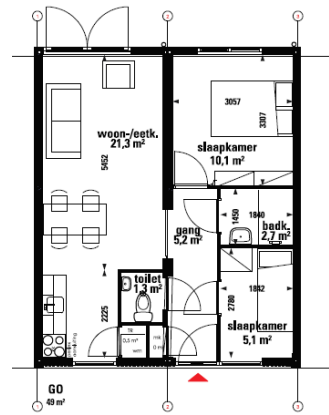
Woningtype	Aantal	Gebruiksoppervlakte
Miniwoning	21	23 m ²
Eenlaags appartement	4	34 m ²
Compact woning	4	49 m ²
TOTAAL	29	



Miniwoning



Eenlaags appartement



Compact woning

Het overige programma bestaat uit:

- Minimaal 29 autoparkeerplaatsen (1 stuks per woning)
- Een gemeenschappelijke berging / fietsen/- bromfietsstallingsruimte
- Een gemeenschappelijke (privé) buitenruimte
- Een huisvuilruimte/ ondergrondse containers voor huisvuil

De woningkwaliteit:

- De woningen zullen gaan voldoen aan beleid en wet en regelgeving - bouwbesluit tijdelijke bouw.
- De gevelkwaliteit zal 'passend' worden gemaakt in de omgeving.
- De woningen zullen gaan voldoen aan Energie Prestatie Index $0,8 < EI \leq 1,2$ / Energielabel A.
- De woningen zullen een degelijke gebruiks- en technische kwaliteit krijgen geschikt voor de beoogde (relatief korte) exploitatieperiode.

Verhuuropbrengsten

Voor de verhuur van woningen wordt uitgegaan van verhuur als een zelfstandige woning (dus geen kamergewijze verhuur). Voor de woningtypes is een huurberekening gemaakt conform het woningwaarderingstelsel voor zelfstandige woonruimte. Daaruit volgen per woningtype de onderstaande maximale vraaghuren, een voorstel de te hanteren vraaghuren en een prognose huuropbrengsten per maand en per jaar.

Woningtype	Aantal	Gebruiks- oppervlakte	Maximale Vraaghuur Per maand Prijspeil 2017	Te hanteren Vraaghuur Per maand Prijspeil 2017	Prognose Huuropbrengsten Prijspeil 2017
Miniwoning	21	23 m2	€476	€414	€ 8.694
Eenlaags appartement	4	34 m2	€539	€539	€ 2.156
Compact woning	4	49 m2	€601	€601	€ 2.404

TOTAAL 29 €457 gemiddeld € 13.254 per maand € 159.048 per jaar

De huurberekeningen en uiteindelijke huurprijzen zijn gebaseerd op de volgende

(belangrijke) uitgangspunten voor de woningwaardering:

- Woningplattegronden van Huisvesting
- Energie Prestatie Index $0,8 < EI \leq 1,2$ / Energielabel A
- Keukenopstelling >2 m¹
- WOZ waarde miniwoning €45.000 / eenlaags appartement €66.000 / Compact woning €78.000

Doelgroep en vraaghuur:

Voor de miniwoning is de vraaghuur van €414 gebaseerd op de huurtoeslaggrens voor jongeren tussen de 18 en 23 jaar. Hiermee zijn deze woningen bereikbaar voor een doelgroep van 1 persoons huishoudens ouder dan 18 jaar en komen zij bij het hanteren van deze huurprijs in aanmerking voor huurtoeslag.

De eenlaagse appartementen en compact woningen zijn bereikbaar voor een doelgroep van 1 tot 3 persoons huishoudens ouder dan 23 jaar. De vraaghuur is gebaseerd op wat maximaal kan worden gevraagd conform het woningwaarderingssysteem. Huurders ouder dan 23 jaar kunnen hierbij in aanmerking komen voor huurtoeslag.

Stichtingskosten

Stichtingskosten

Stichtingskosten	Excl. BTW	Incl. BTW
Grondkosten	€ -	€ -
Bouwkosten	€ 2.072.616	€ 2.507.865
Bijkomende kosten	€ 234.048	€ 273.423
TOTAAL	€ 2.306.663	€ 2.781.288

Zie voor een verdere specificatie de bijlage.

Advies: verplaatsen na 10 jaar is geen reële optie. De verplaatsingskosten liggen met het opnieuw bouwrijp- en woonrijp maken van een nieuwe locatie + verplaatsing woningen en bijkomende kosten naar inschatting $> €600.000$ incl. BTW

Inschatting restwaarde

na 10 jaar: 30% aanneemsom Huisvesting = €563.226 incl. BTW

na 15 jaar: 20% aanneemsom Huisvesting = €375.484 incl. BTW

na 20 jaar: 10% aanneemsom Huisvesting = €187.742 incl. BTW

Prognose Exploitatieresultaat

Variante 10 jaar en 5% rente (woningcorporatie)	-€1.348.959
Variante 10 jaar en 1% rente (eigendom / maatschappelijke financiering)	-€1.148.230
Variante 15 jaar en 5% rente (woningcorporatie)	-€1.209.157
Variante 15 jaar en 1,5% rente (eigendom/ maatschappelijke financiering)	-€ 859.335
Variante 20 jaar en 5% rente (woningcorporatie)	-€1.124.945
Variante 20 jaar en 2% rente (eigendom / maatschappelijke financiering)	-€ 645.373

Voor de ontwikkeling, realisatie en exploitatie heeft in de 1^e helft 2017 een verdere consultatie van woningcorporaties, marktpartijen en andere gemeenten plaatsgevonden. Uit deze consultatie is gebleken dat binnen de gestelde kaders van de gemeente (locatie, programma, tijdelijkheid, stedenbouw, financieel, snelheid, veiligheid, leefbaarheid) het een complexe opgave is, waar keuzes in gemaakt dienen te worden. Deze opgave is uitgewerkt in de diverse scenario's.

Met de geformuleerde uitgangspunten van 14 februari 2017 bleek dat bij de doorrekening vooral het grote financiële deficit een struikelblok was. Met een deficit van 1,83 miljoen voor 29 woningen voor 10 jaar, wordt het project als niet realistisch beschouwd.

Om dit te ondervangen zijn verschillende optimalisatie opties onderzocht, zoals; looptijd, rolverdeling, financieringsconstructies en woningbouwprogramma. Niet getornd is aan kwaliteit, veiligheid, leefbaarheid en stedenbouwkundige uitgangspunten.

Financiële optimalisatie mogelijkheden

1 Restwaarde inrekenen (10-30% nieuwwaarde)

In de oorspronkelijke uitgangspunten is met een restwaarde voor de woningen na 10 jaar gerekend met 0 euro, terwijl deze 30 jaar mee kunnen gaan. Dit is een meer dan voorzichtige benadering. Rekening houden met een restwaarde introduceert wel een risico, maar omdat de eenheden voor 10 jaar staan is dit een verantwoord risico.

Het inrekenen van 30% van de bouwkosten als restwaarde na 10 jaar levert een reductie op het tekort van circa 6 ton.

Het inrekenen van 15% van de bouwkosten als restwaarde na 15 jaar levert een reductie op het tekort van circa 3 ton.

Het inrekenen van 10% van de bouwkosten als restwaarde na 20 jaar levert een reductie op het tekort van circa 2 ton.

2 Programma wijziging

Nu is uitgegaan van 12 woningen van 23m², 8 woningen 34 m² en 9 woningen van 49 m². De kleine woningen van 23m² leveren per m² het meeste huur op, waarmee de investering sneller kan worden terugverdiend dan bij de grotere woningen. Het aanpassen van het programma naar 21 woningen van 23m² en 4 woningen van 34 m² en 4 woningen van 49 m² levert een reductie op het tekort op van circa 1 ton.

3 Looptijd verlengen

Op hoofdlijnen zijn er 3 juridische mogelijkheden om de exploitatieperiode van tien jaar te verlengen :

a-Regulier Bestemmingsplan traject, besluitvorming raad, doorlooptijd min. 10 maanden (=definitieve bestemming)

b-Grote Buitenplanse Afwijking (GBA), college + instemming raad, 6/7 maanden. (=definitieve bestemming)

c-Kruimel, college, 2 maanden. (=tijdelijke bestemming) Dit kan binnen 10 jaar verlengd worden door nieuwe omgevingsvergunning. (lees: via GBA) Dit is echter wel een risico qua omgeving, qua hernieuwde besluitvorming gemeente en qua mogelijke veranderingen in verband met de nieuwe omgevingswet (is ook een kans)

Per 10 jaar verlengen op dezelfde locatie levert per saldo circa 6 ton op aan reductie op het tekort. Indien looptijd verlengen niet mogelijk is op dezelfde locatie dan kan overwogen worden om de woningen te verplaatsen naar een nieuwe locatie. Hierbij dient dan wel rekening te worden gehouden met verplaatsingskosten. Op een andere locatie verlengen levert per saldo circa 3 ton op aan reductie op het tekort.

Deze optimalisatiemogelijkheden kunnen in verschillende combinaties beschouwd worden. In hoofdlijnen zijn zeven scenario's te onderscheiden. De daadwerkelijke cijfers en constructies kunnen, indien wordt gekozen voor verdere uitwerking, dan ook anders uitpakken. Daarnaast heeft het college aangegeven geen eigen woning bedrijf te willen beginnen. Een aantal van de voorgestelde scenario's wijken af op dit punt(zie verder onder het kopje 'kanttekening en risico's').

DOELSTELLING

Het realiseren van innovatieve tijdelijke huisvesting.

ARGUMENTATIE

1. Alle scenario's zijn erop gericht tegemoet te komen aan de grote vraag naar tijdelijke sociale huurwoningen in de gemeente Westland.

Vanuit diverse doelgroepen in de gemeente Westland is er grote vraag naar sociale huurwoningen, al dan niet voor de tijdelijkheid. Het reguliere aanbod blijkt niet te voldoen en er wordt gezocht naar nieuwe mogelijkheden om tegemoet te komen aan de vraag.

2. Scenario's 4 en 5 hebben de meest optimale mix van de gestelde randvoorwaarden over looptijd en rolverdeling.

De scenario's 4 en 5 laten zien dat het financiële tekort beperkt kan worden door te draaien aan de knoppen looptijd en risico. Deze scenario's verdienen het – mede met het oog op de grote vraag naar tijdelijke woningen – uitgewerkt te worden.

In hoofdlijnen zijn zeven scenario's te onderscheiden.

Scenario 1: 10 jaar MARKT

Zit op hoofdlijnen als volgt in elkaar:

- De gemeente geeft opdracht aan de bouwer om de woningen te bouwen.
- Vervolgens huurt de gemeente de woningen van de bouwer voor 10jaar.
- Via een derde marktpartij worden de woningen verhuurd/beheerd.
- Toewijzing huurders vindt door gemeente plaats
- Financieel tekort 1,83 miljoen

Voor dit scenario is het volgende van toepassing:

- Er heeft nog geen risicoanalyse plaatsgevonden naar de bouwer.
- De gemeente runt hierin een vorm van een woningbedrijf (huren en doorverhuren)

Scenario 2: 10 jaar CORPORATIE

Zit op hoofdlijnen als volgt in elkaar:

- De gemeente maakt afspraken met een corporatie
- De corporatie bouwt en exploiteert de woningen
- Toewijzing huurders vindt plaats door de corporatie
- Financieel tekort 1,83 miljoen

Voor dit scenario is het volgende van toepassing:

- Verkennende gesprekken met de corporaties in Westland hebben opgeleverd, dat tijdelijke verhuur voor de corporaties geen optie is, tenzij de gemeente (een groot deel van) het deficit voor haar rekening neemt.

Scenario 3: 10 jaar 'MARKT met GARANTIE'

Zit op hoofdlijnen als volgt in elkaar:

- De gemeente geeft opdracht aan de bouwer om de woningen te bouwen.

- De gemeente staat garant voor lening van de bouwer. (via stichting)
- Vervolgens huurt de gemeente de woningen van de bouwer voor 10jaar.
- Via een derde marktpartij worden de woningen verhuurd/beheerd.
- Toewijzing huurders vindt door gemeente plaats
- Financieel tekort 1,63 miljoen

Voor dit scenario is het volgende van toepassing:

- Op het gebied van governance is dit plan niet conform beleid. De stichting zou ook direct een verbonden partij zijn. Het is een ingewikkeld model, met te weinig voordelen en rendement.
- De gemeente verstrekt geen garanties aan commerciële instellingen.
- Er heeft geen risicoanalyse (financieel/staatssteunrechtelijk) plaatsgevonden naar de bouwer
- Er zijn geen waardevolle zekerheden te verwerven. Het werven van een recht van hypotheek op tijdelijke woningen zou slechts schijnzekerheid bieden.
- De gemeente runt hierin een vorm van een woningbedrijf (huren en doorverhuren).

Scenario 4: 20 jaar MARKT

Zit op hoofdlijnen als volgt in elkaar:

- De gemeente geeft opdracht aan de bouwer om de woningen te bouwen.
- Vervolgens huurt de gemeente de woningen van de bouwer voor 20jaar.
- Gemeente geeft bouwer zekerheid dat voor 2 *10jaar verhuurd kan worden op dezelfde of andere locatie (2^e 10 jaar)
- Via een derde marktpartij worden de woningen verhuurd/beheerd.
- Toewijzing huurders vindt door gemeente plaats
- Het financieel tekort zal bij succesvolle verlenging over de 2^e periode van 10 in totaal uitkomen op € 1,0 miljoen. Begrotingstechnisch is het alleen mogelijk de baten voor de eerste 10 jaar in te calculeren, omdat er risico's zijn dat voortzetting in tweede periode niet mogelijk is. In eerste instantie blijft het tekort dus €1,83 miljoen (zie scenario 1), wat kan worden terugverdiend

Voor dit scenario is het volgende van toepassing:

- Er is een risico dat voor de 2^e periode van 10 jaar een andere locatie gevonden dient te worden, als de huidige locatie niet verlengd gaat worden.
- De gemeente runt hierin een vorm van een woningbedrijf (huren en doorverhuren)
- Er heeft nog geen risicoanalyse plaatsgevonden naar de bouwer.

Scenario 5: 20 jaar CORPORATIE

Zit op hoofdlijnen als volgt in elkaar:

- De gemeente maakt afspraken met een corporatie
- De corporatie bouwt en exploiteert de woningen
- Toewijzing huurders vindt plaats door de corporatie
- Het financieel tekort zal bij succesvolle verlenging over de 2^e periode van 10 in totaal uitkomen op € 1,0 miljoen. Begrotingstechnisch is het alleen mogelijk de baten voor de eerste 10 jaar in te calculeren, omdat er risico's zijn dat voortzetting in tweede periode niet mogelijk is. In eerste instantie blijft het tekort dus €1,83 miljoen (zie scenario 1), wat kan worden terugverdiend

Voor dit scenario is het volgende van toepassing:

- Verkennende gesprekken met de corporaties in Westland hebben opgeleverd, dat tijdelijke verhuur voor de corporaties geen optie is, tenzij de gemeente (een groot deel) van het deficit voor haar rekening neemt.

Scenario 6: 20 jaar GEMEENTE

Zit op hoofdlijnen als volgt in elkaar:

- De gemeente geeft opdracht aan de bouwer om de woningen te bouwen.
- De gemeente investeert zelf in de woningen en wordt eigenaar en gaat de woningen zelf exploiteren (eventueel via een derde partij).
- Via een derde marktpartij worden de woningen verhuurd/beheerd.
- Toewijzing huurders vindt door gemeente plaats
- Indicatie financieel tekort 0,35 miljoen. Ook hier geldt dat het begrotingstechnisch alleen mogelijk is de baten voor de eerste 10 jaar in te calculeren, omdat er risico's zijn dat voortzetting in tweede periode niet mogelijk is.

Voor dit scenario is het volgende van toepassing:

- De gemeente runt hierin een vorm van een woningbedrijf.
- Dit voorstel is verder niet concreet onderzocht.
- De organisatorische impact is niet onderzocht.

Scenario 7: STOPPEN, exit scenario

Gezien de kosten, risico's en tijdswinst wegen de voordelen van tijdelijke innovatieve huisvesting niet op tegen de conventionele wijze van sociale volkshuisvesting via en met de corporaties.

CONCLUSIE

Scenario's 1, 2, 3 en 6 lijken niet haalbaar. Scenario 4 en 5 zijn verdedigbaar, waarbij de gemeente wel extra risico's zal moeten accepteren. Keuze voor scenario 7 is als exit strategie benoemd en daar kan ook in de vervolg besluitvorming nog voor gekozen worden.