I&O flexwoningen (verplaatsbare woningen)

16 november 2023

Gemeente Gorinchem

Programma

A. Inleiding
B. Toelichting & inzet Poort6
C. Belangrijke vragen & aandachtspunten
D. Mogelijke vervolgstappen

Gemeente Gorinchem

A. Inleiding - terugblik

- Woon- en transformatievisie (2019)
- Behoefteonderzoek RIGO 2019/2020
- Prestatieafspraken
- Inzet meerdere maatregelen
- Herijking woningmarktonderzoek 1e helft 2024

Gemeente Gorinchem

A. Inleiding – Waarom nadenken over verplaatsbare woningen

- Druk op woningmarkt
- Snel & tijdelijk
- Vraag om 'onorthodoxe maatregelen'
- Voor Gorinchem een nieuw instrument
- Doel verplaatsbare woningen: snel toevoegen sociale huurwoningen

- Meer ruimtevragers in de leefomgeving > afweging nodig

Gemeente Gorinchem

B. Inleiding - toelichting Poort6

1. Toenemende druk op sociale huurmarkt in Gorinchem

2. Verplaatsbare woningen, beeldvorming

3. Ervaringen van Poort6 en andere corporaties

4. Uitgangspunten

Gemeente Gorinchem

B.1. Toenemende druk op sociale huurmarkt Gorinchem

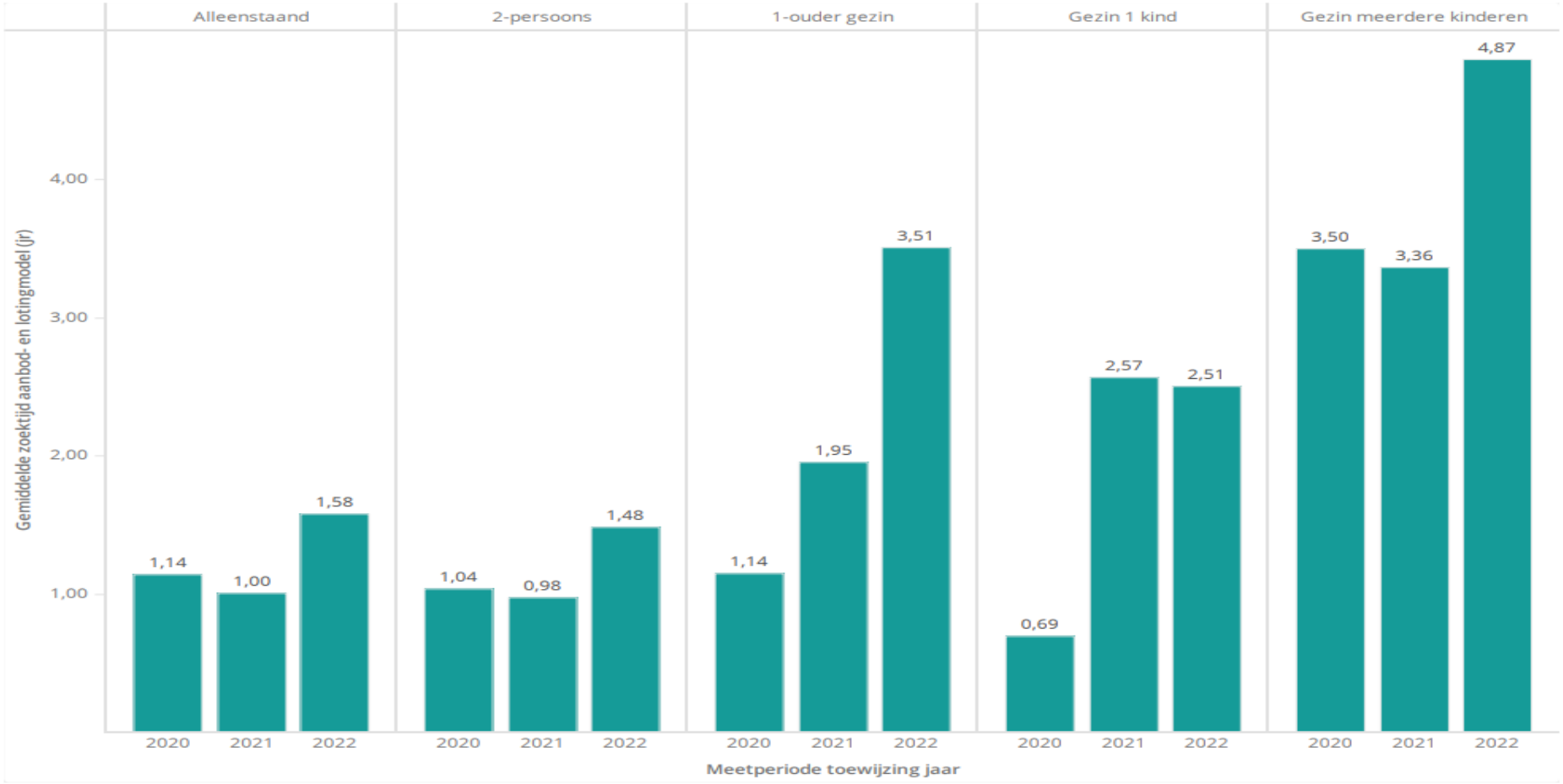
- Druk op sociale huurvoorraad loopt op,
  - krapte op de woningmarkt
  - grote opgaaf door 6 doelgroepen, verwachting voor 2023

Vergunning-houders	Oekraïense vluchtelingen	Urgenten	Housing first/ contigenten	15% midden-inkomens	Reguliere woningzoekende
70	10	100	8	60	152

- Circa 40% beschikbaar voor regulier woningzoekenden
- Toevoegen duurt lang /zat onvoldoende in plannen

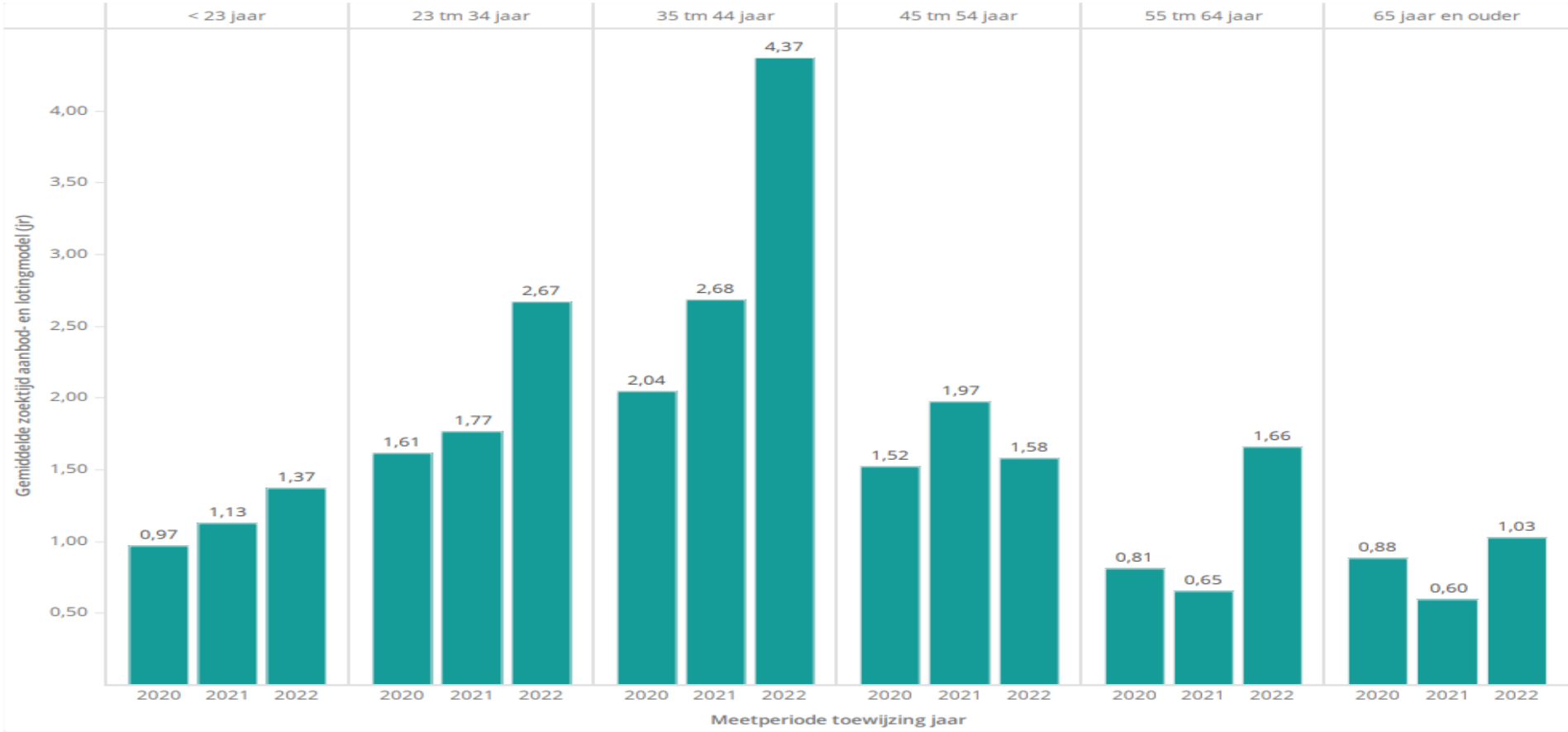
Gemeente Gorinchem

B.1. Toenemende druk op sociale huurmarkt Gorinchem



Gemeente Gorinchem

B.1. Toenemende druk op sociale huurmarkt Gorinchem



Gemeente Gorinchem

B.2. Verplaatsbare woningen; beeldvorming









Gemeente Gorinchem

B.2. Verplaatsbare woningen; beeldvorming







Gemeente Gorinchem

B.3. Ervaringen verplaatsbare woningen

- RVO, expert team woningbouw
- Doelgroep mix
- Kwalitatief hoogwaardig
- Langdurige contracten

Gemeente Gorinchem

Inzet Poort6

- Verspreiden over stad
- Kleine clusters (10 à 15, max 20 woningen)
- Brede doelgroep > vergroten sociale huurvoorraad
- Snelheid is voorwaarde (want duur), streven vergunning eind 2024
- Verplaatsbare woningen conform permanent bouwbesluit
- Minimale exploitatie 30 jaar > herplaatsing nodig
- Moet financieel haalbaar en te verantwoorden zijn
- Bijdrage gemeente
- Subsidie noodzakelijk

Gemeente Gorinchem

Inschatting kosten verplaatsbare woningen
(excl grondkosten & verplaatsing na 10 jaar)

Kostensoort	Studio 29m2 gbo	2 kamer 36m2 gbo	3 kamer 58 m2 gbo	4 kamer 63 m2 gbo
Aanschafprijs Unit.	€ 93.200	€ 113.500	€ 154.500	€ 167.500
Buitenberging*	€ 2.300	€ 2.300	€ 6.500	€ 6.500
Montage	€ 8.800	€ 11.200	€ 11.200	€ 11.200
Div kosten • Aansluitkosten • Leges • Bij-en algemene kosten	€ 16.000	€ 16.000	€ 16.000	€ 16.000
Bouw- Woonrijp maken	pm	pm	pm	pm
Div kosten	pm	pm	pm	pm
Totale kosten	**€ 120.300**	**€ 143.000**	**€ 188.200**	**€ 201.200**

Gemeente Gorinchem

Belangrijke vragen & aandachtspunten

- Zijn verplaatsbare woningen een instrument dat de raad wil overwegen?

- Bereidheid gemeente tot financiële bijdrage?
- Bereidheid gemeente tot herplaatsgarantie?

> **Vragen, reacties en aandachtpunten vanuit de raad?**

Gemeente Gorinchem

Mogelijke vervolgstappen

- I&O 18 jan 2024 – Raad formuleert uitgangspunten voor verplaatsbare woningen
  - Afwegingskader locaties
  - Voorwaarden participatie (startnotitie)
  - Herplaatsingsgarantie & financiële bereidheid
- Jan/feb 2024 - Raadsvoorstel uitgangspunten verplaatsbare woningen

<u>Vervolg na raadsbesluit:</u>

- Verkenning locaties
- Onderzoek haalbaarheid
- College besluit kansrijke locaties voor participatie / RIB naar raad
- Participatie
- Raadsvoorstel over locaties na participatie (daarna start RO procedure)

Gemeente Gorinchem

Dank voor jullie aandacht!

Gemeente Gorinchem