Technische vragen Flexwonen De Eng

Naar aanleiding van het voorstel heeft CDA Duiven-Groessen-Loo de volgende vragen:

1. Welke (technische) noodzaak is er voor de raad om in te stemmen met de beslispunten van het college nu zij, zoals de griffie terecht opmerkt in het behandeladvies, op geen enkele wijze een besluit nam met betrekking tot flexwonen? **T**

   Het versneld komen tot woningbouw, is een belangrijke opgave in het coalitieakkoord. Het college is van mening dat de financiële consequenties van de nadere uitwerking van locatie De Eng groot zijn. Het budgetrecht ligt echter bij de raad. Het college wil daarom graag bevestigd zien dat de raad het eens is met het college om de nadere uitwerking stop te zetten op locatie De Eng onder de huidige voorwaarden. Daarnaast hoort het college graag hoe de raad nu kijkt naar de bestuursopdracht flexwonen.

2. Beslispunt 2 heeft betrekking op de prestatieafspraken met Vivare. Op welke artikelen/punten uit de prestatieafspraken 2022-2024 heeft dit betrekking? **T**

1.10 In de Nationale Woon- en Bouwagenda (2022) is één van de vier actielijnen binnen het programma Woningbouw, het "stimuleren van snelle woningbouw". Daarbij gaat het onder andere om flexwoningen[2]. Het Rijk zet verschillende stappen om de bouw van flexwoningen mogelijk te maken, onder andere door een rol te nemen in de aanbesteding voor de bouw van flexwoningen en door garantstelling. Hiermee kunnen de financiële risico's van projecten worden opgevangen in het geval door en binnen de gemeente geen vervolglocatie(s) kan worden gevonden voor de flexwoningen na de eerste exploitatietermijn.

Gemeenten en Vivare zien flexwoningen als belangrijke kans om op korte termijn woningen te realiseren. In samenwerking wordt in beeld gebracht onder welke voorwaarden flexwoningen kunnen worden gerealiseerd. In 2022 zijn (en worden) de eerste gesprekken gevoerd. Het streven is om in Q1 van 2023 een projectopdracht voor beide gemeenten gereed te hebben, op basis waarvan doorgepakt kan worden naar locatieonderzoek en concrete businesscases voor in ieder geval elke gemeente één locatie.

[2] De term 'flexwonen' gaat over flexibele woonoplossingen die relatief snel en goedkoop kunnen worden gerealiseerd. Kenmerkend is het 'tijdelijke karakter' van de woning zelf, de bewoning of het gebruik van een locatie waarop de woning wordt geplaatst (Bron: Ministerie van BZK).

1.11 Nieuwe of alternatieve woonconcepten (bijv. friendscontracten of tijdelijke huurcontracten of tijdelijke woningbouw) kunnen mogelijk bijdragen om de druk op de woningmarkt te verminderen en doelgroepen als jongeren en spoedzoekers aan woonruimte te helpen. In 2023 gaan gemeenten en Vivare de kansen van alternatieve woonconcepten onderzoeken (zie ook afspraak 1.10 over flexwoningen). Gemeenten nemen hiervoor het initiatief.

3. Kan het flexwonen en de rapportage, waarover in beslispunt 3 wordt gesproken, niet 'gewoon' onderdeel gaan uitmaken van de bijstelling van de woonvisie? **T**

   Ja, het is een goed idee om dit onderdeel te laten uitmaken van de tussentijdse evaluatie woningbouwprogramma.

4. Welke kaders hanteert het college voor flexwonen? Gaat het dan bijvoorbeeld om woningen van permanente kwaliteit die ergens tijdelijk staan of is er sprake van permanente woningen die tijdelijk verhuurd worden? **I**

   Het kader is dat de flexwoningen tijdelijk ergens staan, op een locatie waar (vooralsnog) geen permanente woningen gebouwd worden. Tijdelijke huurcontracten zijn per 1 januari 2024 nog slechts in een beperkt aantal situaties mogelijk. Echter, het type woning nodigt uit tot tijdelijke bewoning: een flexwoning is wat kleiner dan een permanente woning. Wanneer bewoners nieuwe relaties of een gezin vormen, zal bij veel bewoners een wens naar een grotere woning ontstaan. De flexwoningen waarin Vivare en marktpartij willen investeren, zijn van permanente kwaliteit. Het is logisch om ze na een tijdelijke periode, een permanente plek te geven al dan niet elders in Duiven. Dat is duurzaam en financieel een betere keuze en de woningen kunnen dan permanent bijdragen aan de woningvoorraad van Duiven.

5. Wordt de raad, en zo ja op welke wijze, betrokken bij het vaststellen van de kaders? **I**

   Het collegebesluit is nu om te stoppen met de ontwikkeling op De Eng en uitvoering te geven aan de prestatieafspraken met Vivare. Wanneer de raad hier kaders aan mee wil geven, dan gaat het college hierover graag het gesprek aan.
   NB. Wanneer het initiatiefvoorstel "alternatieve woonvormen" wordt aangenomen door de raad, dan wordt dit door het college betrokken bij het kader uit de bestuursopdracht flexwonen. De kaders uit het initatiefvoorstel "alternatieve woonvormen" maakt overigens een project zoals het college dit voor ogen had met Vivare en marktpartij onmogelijk. De woningen zijn dermate klein, dat in ieder geval de marktpartij hierin niet investeert. Ook Vivare geeft aan woningen van min. 60m2 te willen aanschaffen. Het is daarom belangrijk de kaders zo flexibel mogelijk te houden, om ook snel huisvesting te kunnen realiseren.

6. Eerder was het college van mening dat onze twee initiatiefvoorstellen (zie de binnengekomen stukken D6, D8 en D9 van 30 mei 2023) niet bijdragen aan het versnellen van het proces. Geldt dit nog steeds voor wat betreft een eventueel voorbereidingskrediet en/of andere financiële aspecten? **P**

7. Wanneer was het voor het college (echt) duidelijk dat de businesscase niet haalbaar was. **I**

   De portefeuillehouder is hierover eind juli geïnformeerd, aan de hand van een eerste interne globale berekening van de kosten voor het bouw- en woonrijpmaken van 2 locaties. Het college is 12 september bijgepraat en heeft toen besloten een winstwaarschuwing af te geven aan de raad tijdens de ronde tafel diezelfde avond. De gemeente kende in juni al globaal de businesscase van Vivare en de marktpartij (toen nog niet berekend op een specifieke locatie). Eind juli werd er derhalve voorzien dat er vanuit de businesscase van Vivare en marktpartij onvoldoende kon worden bijgedragen aan de kosten van bouw- en woonrijpmaken van de gemeente. Deze interne globale berekening is vervolgens verder verdiept samen met Vivare en marktpartij o.a. aan de hand van eerste schets van de situering van de woningen. Daarna zijn er verschillende gesprekken geweest om met elkaar de berekeningen te controleren en te bekijken of er besparingen mogelijk waren. Dit huiswerk is afgerond kort na de besloten informatiebijeenkomst voor de raad op 19/9/23 en heeft geleid tot het presenteren van een verlies tussen de 5 en 6,7 miljoen euro.