	Doelgoep(en)	Proceduretijd	Financiën	subsidies	Stedenbouwkundige en ruimtelijke onderbouwing	Participatie	Risico's/Situatie
Scenario 1 Exploitatie o.b.v. Looptijd 15 jaar (na 15 jaar locatie opleveren in oude staat)	-Aandachtsgroepen: Denk hierbij aan starters, mensen die door sociale omstandigheden - bijvoorbeeld scheiding - met spoed een woning nodig hebben en statushouders. Op een deel van de te realiseren woningen kan iedereen reageren die bij Thuiskompas als woningzoekende in de gemeente staat ingeschreven.	-Normale procedure: Vergunningverlening binnen 8 weken na indienen aanvraag. Daarna bezwaar, beroep, hoger beroep.	- ORT -2.226.188,- Gemeente 1.113.094,- Actium 1.113.094,- <u>Restwaarde na 15 jr.</u> Grond 30.092,- Woningen 795.036 Wat kost het de gemeente: € 1.113.094 Te verdelen in -grondexploitatie € 628.367 -vastgoedexploitatie € 484.727 *zie financiële onderdeel collegevoorstel	-Stimuleringsregeling Flex- en Transformatiewoningen (SFT) met een bijdrage van € 7.800/woning. Een volgende 3e tranche volgt in najaar 2024. Totaalbedrag € 156.000,- -Herplaatsingsregeling van toepassing	-Voldoet aan de uitgangspunten van Flexwonen en is gericht op doorstroming van de woningen. -De bruidsschat regelt dat geluidsnormen uit het omgevingsplan niet gelden op woningen die voor maximaal 15 jaar worden vergund. -Het Bbl regelt dat tijdelijke bouwwerken die maximaal 15 jaar staan, mogen voldoen aan de regels voor bestaande bouw in plaats van de regels voor nieuwbouw. Dat betekent minder strenge technische bouwregels voor woningen die maximaal 15 jaar worden gebruikt.	-Enige weerstand wordt verwacht van omwonenden en belanghebbenden.	-Na de exploitatietermijn van 15 jaar moet de locatie teruggebracht worden in de oude staat. Gezien de aanleg van infra en nutsvoorzieningen is dat een kostbare variant. -Snelle huisvesting voor aandachtsgroepen. -Het positieve provinciale advies is positief op basis van de uitgangspunten dat: -er archeologisch onderzoek is gedaan, -de woningen tijdelijk zijn, en het gebied na 15 weer een grasveld wordt, -de bomen die langs de rand van het plangebied worden geplant, blijven staan, -15 jaar een termijn is die volgens het impulsteam wonen volgt uit onze woonvisie.
Scenario 2 Exploitatie o.b.v. Looptijd 40 jaar (15 jaar + verlenging)	-Aandachtsgroepen: Denk hierbij aan starters, mensen die door sociale omstandigheden - bijvoorbeeld scheiding - met spoed een woning nodig hebben en statushouders. Op een deel van de te realiseren woningen kan iedereen reageren die bij Thuiskompas als woningzoekende in de gemeente staat ingeschreven.	-Normale procedure: Vergunningverlening binnen 8 weken na indienen aanvraag. Daarna bezwaar, beroep, hoger beroep. -De Omgevingswet regelt dat tijdelijk 15 jaar is. Om te verlengen tot 40 jaar, moet er na 15 dus nog 25 jaar worden vergund. Dat kan dan niet meer met een tijdelijke vergunning.	-ORT -1.388.097,- Gemeente 694.049,- Actium 694.049,- <u>Restwaarde na 40 jaar</u> Grond 18.342,- Woningen 0,- Wat kost het de gemeente: € 1.388.098 Te verdelen in -grondexploitatie € 580.867 -vastgoedexploitatie € 113.182 *zie financiële onderdeel collegvoorstel.	-Stimuleringsregeling Flex- en Transformatiewoningen (SFT) met een bijdrage van € 7.800/woning. Een volgende 3e tranche volgt in najaar 2024. Totaalbedrag € 156.000,-	-Voldoet aan de uitgangspunten van Flexwonen en is gericht op doorstroming van de woningen.	-Enige weerstand wordt verwacht van omwonenden en belanghebbenden	-Exploitatietermijn op basis van 15 jaar + verlenging naar 40 jaar wonen. Door verlenging van de termijn neemt de ORT af. Dit heeft een financieel voordeel. -Huisvesting voor langere periode. -Snelle huisvesting voor aandachtsgroepen. -Mogelijk aanpassing uitvoeren om de woningen langer te laten staan. (Zit in begroting)
Scenario 3 Exploitatie o.b.v. 15 jaar en 40 jaar	-Aandachtsgroepen: Denk hierbij aan starters, mensen die door sociale omstandigheden - bijvoorbeeld scheiding - met spoed een woning nodig hebben	-Normale procedure: Vergunningverlening binnen 8 weken na indienen aanvraag.	-ORT -1.986.535,- Gemeente 993.267 Actium 993.267,- <u>Restwaarde na 15 jaar</u>	-Stimuleringsregeling Flex- en Transformatiewoningen (SFT) met een bijdrage van € 7.800/woning. Een volgende 3e tranche volgt	-Voldoet aan de uitgangspunten van Flexwonen en is gericht op doorstroming van de woningen.	-Enige weerstand wordt verwacht van omwonenden en belanghebbenden	-De exploitatietermijn van 15 jaar met de optie om op dat moment een heroverweging te kunnen uitvoeren lijdt tot een hogere onrendabele top maar geeft zekerheid op het gebied van flexibiliteit voor een andere invulling na 15 jaar. De locatie is beschikbaar voor

GREX (na 15 jaar verlengen of mogelijk andere keuze bestemming)	en statushouders. Op een deel van de te realiseren woningen kan iedereen reageren die bij Thuiskompas als woningzoekende in de gemeente staat ingeschreven.	Daarna bezwaar, beroep, hoger beroep.	Grond 269.745,- Woningen 1.351.398,- Wat kost het de gemeente: € 993.267,- Te verdelen in -grondexploitatie € 580.867 -vastgoedexploitatie € 412.400 **Let op:** restwaarde grond € 269.745, bij verkoop kavels 'vrije woningbouw' verwachte resultaat € 307.380	in najaar 2024. Totaalbedrag € 156.000,- -Herplaatsingsregeling van toepassing			ontwikkeling waarbij de aangebrachte infrastructuur (grondexploitatie) gebruikt wordt. -Snelle huisvesting van aandachtsgroepen. -Relatief dure variant welke de meeste flexibiliteit biedt.
Scenario 4 Grondexploitatie o.b.v. Verkoop kavels voor sociale huurwoningen.	-Woningzoekenden van Thuiskompas	-Uitgebreide procedure via Afd. 3.4 Awb. Streeftermijn vergunningverlening binnen 26 weken na indienen aanvraag. Daarna beroep en hoger beroep.	Kosten -580.867,- Opbrengsten 370.000 <u>Saldo op eindwaarde per 31-12-2026</u> -210.867	-Geen	-Past niet binnen huidige opdracht en ontwerp. Project moet opnieuw ontworpen worden. -Nieuwbouw moet voldoen aan de regels voor nieuwbouw uit Bbl en is geluidgevoelig.	-Enige weerstand wordt verwacht.	-Het realiseren van permanente woningbouw is financieel aantrekkelijker maar voldoet niet aan de vraag om sociale huurwoningen te realiseren bestemd voor aandachtsgroepen. Niet overeenkomstig met de opdracht. Ook kunnen er op deze locatie veel minder permanente woningen gerealiseerd worden dan de huidige 20 flexwoningen.