

Memo

Onderwerp
Dilemma's en maatregelen programma flexwoningen

Aan
Gemeenteraad

Doel
Informeren

Datum
1 april 2025

Van
College/M. Versteeg

Beste leden van de raad,

Met dit memo delen wij de dilemma's bij de realisatie van de 500 flexwoningen. Wij lichten u daarbij ons besluit toe over de maatregelen die wij hebben genomen om tot snelle realisatie van de woningen te komen en welke afwegingen we daarin gemaakt hebben.

Dilemma's

- De beoogde samenwerkingspartners (de samenwerkende woningcorporaties en Rabo Smartbuilds) van de flexwoningen hebben aangegeven voor zichzelf geen rol te zien in de bouw van tijdelijke woningen met een exploitatietermijn van 20 jaar. Hiermee worden flexwoningen bedoeld waarvan de kwaliteit is gebaseerd op het tijdelijk bouwbesluit (tijdelijk bouwwerk zoals genoemd in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Ze zien voor zichzelf wel een rol weggelegd in het bouwen van (flex)woningen die voldoen aan het permanente bouwbesluit;
- In het proces om 500 flexwoningen te bouwen op basis van de motie 'versnellen woningbouw' (23 mei 2024) en het Plan van Aanpak 500 Flexwoningen (september 2024) is gebleken dat het niet mogelijk is om een haalbare businesscase rond te rekenen op basis van een exploitatietermijn van 20 jaar. De aanschaf van flexwoningen die voldoen aan het permanente bouwbesluit zijn te duur voor een exploitatieduur van 20 jaar, de inrichting van de openbare ruimte – met de kwaliteit van een reguliere woonwijk – kost veel geld en de te ontvangen grondopbrengsten zijn relatief laag (als gevolg van sociaal en middenhuur). Als dan ook wordt uitgegaan van een exploitatietermijn van 20 jaar, leidt dit ertoe dat de investeringen die gedaan moeten worden, niet gedekt kunnen worden door de opbrengsten met als gevolg een te hoge onrendabele top van naar verwachting circa € 82.000.000,- in de vastgoedexploitatie voor 500 flexwoningen.

Uitgangspunten flexwoningen

De uitgangspunten, zoals genoemd in de [motie 'versnellen woningbouw'](#) en het [Plan van Aanpak](#), om 500 flexwoningen te bouwen zijn als volgt:

- snelle realisatie van de woningen;
- tijdelijke woningbouw voor een periode van maximaal 20 jaar;
- te allen tijde sprake van verhuur via partners zoals Wooncompagnie;
- de flexwoningen moeten van permanente bouwkwaliteit zijn;
- de openbare ruimte moet de kwaliteit van een reguliere woonwijk evenaren.

Vanuit financieel oogpunt streven we ernaar om voor iedere locatie een haalbare businesscase te hebben. Eerder in dit voorstel is aangegeven dat met de gestelde uitgangspunten geen zicht is op haalbare business cases en dat de beoogde samenwerkingspartners hierom afhaken.

Besluit

Er is door het college besloten om de volgende uitgangspunten, zoals genoemd in de motie 'versnellen woningbouw' en Plan van Aanpak flexwoningen, als volgt te wijzigen om tot snelle realisatie van woningbouw te komen:

1. De exploitatietermijn van flexwoningbouw met een tijdelijk karakter te herzien van 20 jaar naar maximaal 40 jaar of indien noodzakelijk in te zetten op woningbouw als permanente oplossing.
2. Per ontwikkellocatie te bepalen wat voor alle partijen afgemeten in jaren de meest passende businesscase (grond- en vastgoedexploitatie) is.

Met de verlenging van de exploitatietermijn wordt meer zekerheid geboden aan potentiële samenwerkingspartners dat de flexwoningen voor een termijn van maximaal 40 jaar op een bepaalde locatie geëxploiteerd kunnen worden. Door de langere exploitatieduur heeft de samenwerkingspartner beter de mogelijkheid om investeringen af te dekken door toekomstige inkomsten uit verhuur van de woningen. De grond wordt in erfpacht of huur met opstalrecht aan de samenwerkingspartner uitgegeven. Hiermee blijft onze gemeente de eigenaar van de gronden. Locatie specifiek kan in overleg met de samenwerkingspartner de meest passende termijn vastgelegd worden.

Bij het inzetten op woningbouw als permanente oplossing worden gronden van een permanente woonbestemming voorzien met daarop modulair, conceptueel of industrieel gebouwde woningen. We gebruiken de modulaire, conceptuele en industriële bouwmethoden om (bouw)snelheid en kwaliteit te borgen. We spreken dus niet meer van flexwoningbouw, maar we blijven inzetten op woningbouw met

gebruikmaking van versnelde bouwmethoden. Sprake is van een mix van sociale- en betaalbare huurwoningen, maar ook van betaalbare koop- en vrije sector koopwoningen conform de verdeling 30-30-40 zoals opgenomen in de Woonvisie. Dit brengt diversiteit in de doelgroepen op de nieuwbouwlocaties.

Enkele voor- en nadelen van deze maatregelen luiden als volgt:

- + Voor de gemeente betekent verruiming naar een exploitatieperiode van maximaal 40 jaar of woningbouw als permanente oplossing een beperking van nadelige financiële resultaten bij de bouw van 500 flexwoningen. Dit komt doordat de volledige grondprijs als basis kan worden gehanteerd voor bepaling van de erfpachtcanon, huur of verkoop;
- + De definitie van een 'flexwoning', zoals in het Plan van Aanpak flexwoningen is vastgesteld, maakt deze maatregelen mogelijk. Snelle realisatie van woningen is en blijft het uitgangspunt;
- + Door verruimde mogelijkheden van de gemeentelijke grondexploitatiebegroting neemt de kans toe op het verwerven van de juiste gronden;
- + Grond kan na 40 jaar worden verkocht en/of van een andere functie worden voorzien (flexibiliteit). Nog steeds een regierol voor de gemeente alsdan;
- +/- Bij de woningen die verkocht gaan worden is geen sprake van 'tijdelijke woningbouw'. Tegelijk zorgt dit voor meer eigenaarschap en eigen verantwoordelijkheid in onderhoud en beheer door bewoners;
- In geval van verkoop bij woningbouw als permanente oplossing na uitgifte grond geen gemeentelijke bemoeienis meer.

Afwegingen

Aan het besluit liggen de volgende afwegingen ten grondslag:

- Snelle realisatie en de kwaliteit van de woningen zijn essentieel in de afweging die we maken. Om snelheid te maken is het noodzakelijk om samen mét de samenwerkingspartners tot de realisatie van woningbouw te komen en diverse risico's gezamenlijk te delen. Daarin wordt de visie van partners gedeeld om alleen woningen te bouwen die van de juiste permanente kwaliteit zijn voorzien voor de bestemde doelgroep(en). We willen dan ook niet afschalen op kwaliteit van de woningen. Ook vinden wij het belangrijk dat de inrichting van de openbare ruimte de kwaliteit van een reguliere woonwijk omvat om een fijne leefomgeving te creëren. Hiervoor is het nodig om de exploitatietermijn te herzien van 20 jaar naar maximaal 40 jaar;
- Door ook woningbouw als permanente oplossing aan te bieden ontstaan er op de ontwikkellocaties een diversiteit aan doelgroepen. We bieden voor iedere woningzoekende in zowel de sociale- als

betaalbare huur- en koopsector een woning. Ook is bij toepassing van een industriële bouwmethode sprake van stikstofreductie ten opzichte van een reguliere bouwmethode;

- We zijn bereid om investeringen te doen, waarbij de verschillende businesscases voor de ontwikkellocaties haalbaar en uitlegbaar moeten zijn. Het herzien van de exploitatietermijn van 20 jaar naar maximaal 40 jaar biedt kansen om in overleg met potentiële samenwerkingspartners haalbare businesscases vast te kunnen stellen. Het inzetten op woningbouw als permanente oplossing biedt ook kansen om bij verkoop van de grond haalbare businesscases vast te stellen. Voor de gemeente betekent in beide gevallen volwaardige inkomsten voor de grondexploitatiebegroting.

Aandachtspunt

Bij een exploitatietermijn van flexwoningbouw met een tijdelijk karakter van maximaal 40 jaar moet extra aandacht te zijn voor de beheerfase van zowel de woningen als de omliggende (openbare) ruimte. In de eindfase van de exploitatietermijn dient te allen tijde voorkomen worden dat verloedering plaatsvindt, omdat de woningen binnen afzienbare tijd verwijderd en/of verplaatst gaan worden. Met de potentiële samenwerkingspartners worden hier aan de voorkant in een anterieure overeenkomst afspraken over gemaakt.