

# Stand van zaken ontwikkeling flexwoningen

Van : Ben Hiddinga  
Aan : Gemeenteraad  
Datum : 13 december 2024  
Kopie aan : André Putker, Harm Leijssen, Daniëlle Wolters  
Onderwerp : Voortgang uitvoering motie uitvoering Woonplan - Flexwonen 4 november 2021

Met de gemeenteraad is afgesproken dat zij regelmatig op de hoogte gehouden wordt over het project flexwonen. Via deze memo willen wij u informeren over de voortgang van de Omgevingsvergunningen voor alle locaties en de planning voor het vervolg

## Overzicht locaties:

Voor op de inhoud ingegaan wordt, geven we eerst nog even een kort beeld van de invulling van de 6 locaties.

De Flexwoningen betreffen kwalitatief goede woningen die voldoen aan het Bouwbesluit voor permanente woningbouw. De woningen voldoen aan de BENG (Bijna EnergieNeutraal Gebouw) eisen en worden circulair geproduceerd in de fabriek van geWOONhout te Wehl. De woningen zijn volledig uitgerust met installaties, keuken, toilet en badkamer. Op de bouwplaats hoeven ze alleen nog gemonteerd te worden. Hieronder staan in de tabel de aantallen en typen per locatie. In de bijlagen vindt u de gevelbeelden, situatietekeningen en plattegronden.

| Locatie         | Plaats     | Aantallen bij aanbesteding |                        |                       | Aantallen in omgevingsvergunningen |                        |                       |
|-----------------|------------|----------------------------|------------------------|-----------------------|------------------------------------|------------------------|-----------------------|
|                 |            | Totaal                     | Kleine woningen PMC 12 | Grote woningen PMC 14 | Totaal                             | Kleine woningen PMC 12 | Grote woningen PMC 14 |
| Borgsche Rieten | Terborg    | 16                         | 16                     |                       | 18                                 | 5                      | 13                    |
| Eikenlaan       | Varsseveld | 7                          |                        | 7                     | 5                                  |                        | 5                     |
| Het Haam        | Varsseveld | 4                          |                        | 4                     | 4                                  |                        | 4                     |
| Walseweg        | Gendringen | 10                         |                        | 10                    | 6                                  | 6                      |                       |
| Weverstraat     | Varsseveld | 2                          | 2                      |                       | 2                                  | 2                      |                       |
| Zeskamp         | Ulft       | 10                         | 10                     |                       | 6                                  |                        | 6                     |
|                 |            | <b>49</b>                  | <b>28</b>              | <b>21</b>             | <b>41</b>                          | <b>13</b>              | <b>28</b>             |

## Vergunningverlening

### Eikenlaan, Het Haam en Weverstraat

Zoals in onze memo van 1 augustus 2024 al aangegeven, zijn tegen de beschikkingen Omgevingsvergunning voor de locaties Eikenlaan, Het Haam en de Weverstraat geen bezwaren ingediend en daarmee zijn deze omgevingsvergunningen verleend en onherroepelijk.

### Borgsche Rieten, Walseweg, Zeskamp

Voor de locaties Borgsche Rieten, Walseweg en Zeskamp wordt een uitgebreidere procedure gevolgd. Deze drie Omgevingsvergunningen verleend maar hebben van 25 juli 2024 tot 5 september 2024 nogmaals ter inzage gelegen.

Er is tijdens de ter inzage periode beroep bij de rechtbank in Arnhem aangetekend, tegen de locaties Borgsche Rieten en Walseweg. De verweerschriften met bijbehorende stukken zijn naar de rechtbank gestuurd en het wachten is op een uitnodiging voor de zitting.

Tegen de locatie Zeskamp is geen beroep ingediend. De Omgevingsvergunning voor deze locatie is daarmee nu ook onherroepelijk.

## **Gesprekken met Koopmans / geWOONhout**

In de periode juli 2024 tot heden zijn intensieve gesprekken gevoerd met Koopmans / geWOONhout, de ontwikkelaar van de flexwoningen. Zij gaven in de zomer aan een tekort te hebben op de exploitatie van de 6 locaties en zochten naar oplossingen om de plannen toch mogelijk te maken. Er hebben hierover meerdere bestuurlijke gesprekken plaatsgevonden en er zijn afspraken gemaakt over hoe de flexwoningen toch gerealiseerd kunnen worden. De belangrijkste afspraken, waaronder ook de planning voor het vervolg, staan hieronder:

### Erfpacht:

- € 500,- per woning per jaar. Over de erfpacht hoeft geen Btw te worden betaald.
- Berekening opbrengst erfpacht door de gemeente voor een periode van 30 jaar
- De erfpacht gaat in per locatie vanaf de formele oplevering van de woningen, inclusief de oplevering van het woonrijp maken
- Er wordt jaarlijks per 1 juli geïndexeerd, startend op 1 juli 2025. De indexatie is gelijk aan de jaarlijkse maximale indexatie van de sociale huur per 1 juli.

### Huurprijzen

- Ontwikkeling huurprijzen (kleine en grote woning) sinds de aanbesteding in 2023:
  - Start: huurprijzen vanuit aanbesteding €549,90 en €649,90
  - Juni 2024: €649,50 en €760,50
  - September 2024: €725,00 en €870,00. De exacte huurprijzen zijnde €870,00 voor de grote woning en €725,00 voor de kleine woning, exclusief servicekosten, worden in de allonge opgenomen als aanvangshuur.
- De woningen blijven, gedurende de gehele looptijd van 30 jaar, sociale huurwoningen.
- De huurprijzen worden geïndexeerd o.b.v. de aanpassing van de liberalisatiegrens.
- De indexatie van de huurprijzen zal voor het eerst plaats vinden op 1 juli 2025.

### Ontwikkelingen sinds motie van 4 november 2021

We realiseren ons dat deze definitieve huurprijzen hoger zijn dan bij de start van dit traject is uitgesproken. Uitgangspunt is altijd geweest dat het gaat om sociale huurwoningen die in aanmerking komen voor huursubsidie.

In de motie was men destijds van mening dat het zou moeten gaan om huurprijzen van € 500,- tot € 600,- exclusief servicekosten.

Er is sinds de start van dit project echter nogal wat veranderd in de wereld: de oorlog in Oekraïne die de prijzen opdreef, het tekort aan materialen dat daar nog een schepje bovenop deed en het tekort aan arbeidskrachten in de bouw. Gevolg van deze ontwikkelingen is, dat de kostprijs van woningen flink omhoog is gegaan de laatste jaren. De kosten kunnen niet meer gedekt worden uit de huurprijzen, zoals in eerste instantie werden aangeboden bij de aanbesteding.

De huidige hoogte van de definitieve huurprijzen is mede te onderbouwen op basis van de reguliere puntentellingen van de twee type woningen. Naast de puntentelling en de in de vorige alinea genoemde marktontwikkelingen speelt nog het volgende: ten opzichte van de door Koopmans/geWOONhout ingediende ontwerpen bij de aanbesteding, is er sprake van minder woningen en een gewijzigde samenstelling van grote en kleine woningen op de locaties (o.a. als gevolg van het participatieproces). Ook deze ontwikkelingen dragen bij aan de kostenstijging.

In de informatie die gedurende het project aan de raad is verstrekt is steeds aangegeven dat rekening moet worden gehouden met huren tussen de € 650,- en € 750,-. Lange tijd leek dit te lukken. Echter in de afgelopen maanden bleek dit niet haalbaar voor een sluitende exploitatie en zijn de huurprijzen wederom verhoogd, zodat de realisatie van de flexwoningen door kan gaan. De overwegingen van het college om toch mee te gaan in deze hogere huurprijzen zijn:

- het belang van het toevoegen van sociale huurwoningen aan de voorraad;
- het stadium waarin het project zich bevindt, de vergunningverlening heeft inmiddels plaatsgevonden;
- de huurprijzen zijn nog steeds lager dan huurliberalisatiegrens zodat huursubsidie kan worden aangevraagd, daarmee voldoen de woningen nog steeds aan het uitgangspunt van de gemeenteraad dat het moet gaan om sociale huur.

## **Inzet SFT (Stimuleringsregeling Flex- en Transformatiewoningen) Subsidie**

Bij het RVO is door de gemeente subsidie aangevraagd via de SFT-regeling. SFT staat voor 'Stimuleringsregeling Flex- en transformatiewoningen'. De subsidie is door RVO toegekend en bedraagt € 319.800,-. Eén van de voorwaarden om voor de subsidie in aanmerking te komen, is dat er een aantal statushouders wordt gehuisvest in de flexwoningen of op andere locaties binnen de gemeente. Dit aantal staat gelijk aan 30% van het aantal te realiseren flexwoningen. Het gaat in ons geval om de huisvesting van 12 statushouders.

Met Koopmans/geWOONhout is afgesproken dat zij in de flexwoningen 6 statushouders zullen onderbrengen. De gemeente neemt ook de huisvesting van 6 statushouders voor haar rekening.

Over de wijze waarop we de subsidie inzetten informeren wij de raad nog.

### **Planning:**

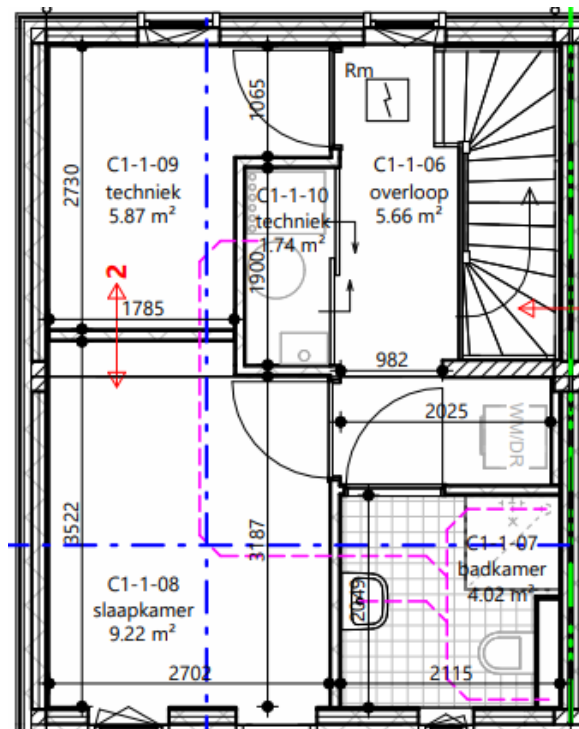
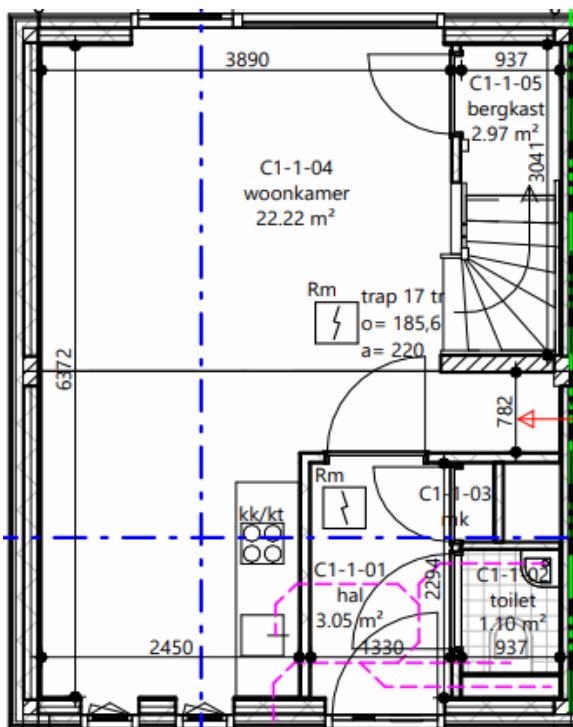
De planning is dat de flexwoningen, na de werkzaamheden voor het bouwrijp maken, in Q2 van 2025 geplaatst worden op de zes locaties.

We maken bij deze planning het voorbehoud dat ook alle nutsaansluitingen tijdig gerealiseerd kunnen worden.

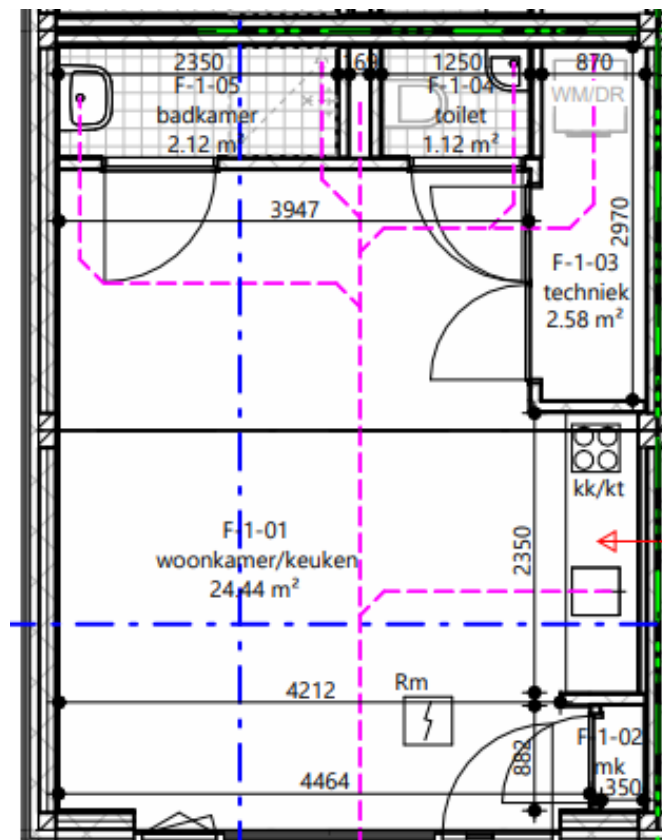
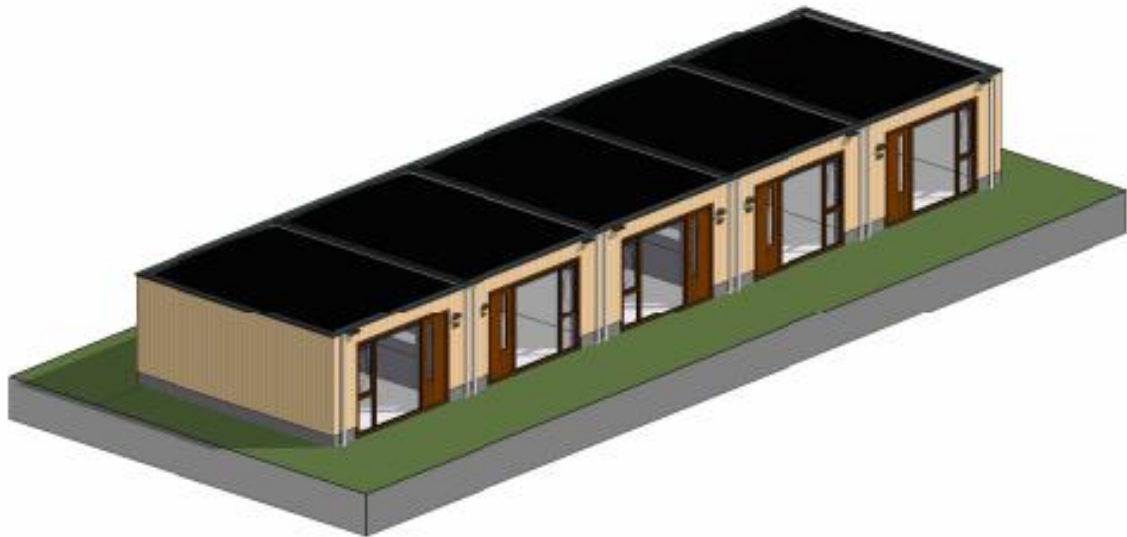
### **Samengevat:**

- De ontwikkelaar heeft bij de aanbesteding plannen gepresenteerd voor **49** woningen. Als gevolg van onder andere de participatie die heeft plaatsgevonden zijn dit er uiteindelijk **41** geworden. Hierbij is ook de mix van grote en kleine woningen op een aantal plaatsen veranderd. Zie hiervoor de tabel aan het begin van de memo.
- De huurprijzen bij de aanbesteding bedroegen: €549,90 en €649,90.  
De uiteindelijke huurprijzen bedragen: €725,00 en €870,00.
- De planning voor het plaatsen van de flexwoningen op alle zes de locaties is in Q2 van 2025. Waarbij het voorbehoud van het tijdig kunnen realiseren van de Nuts-aansluitingen een belangrijk aandachtspunt is.

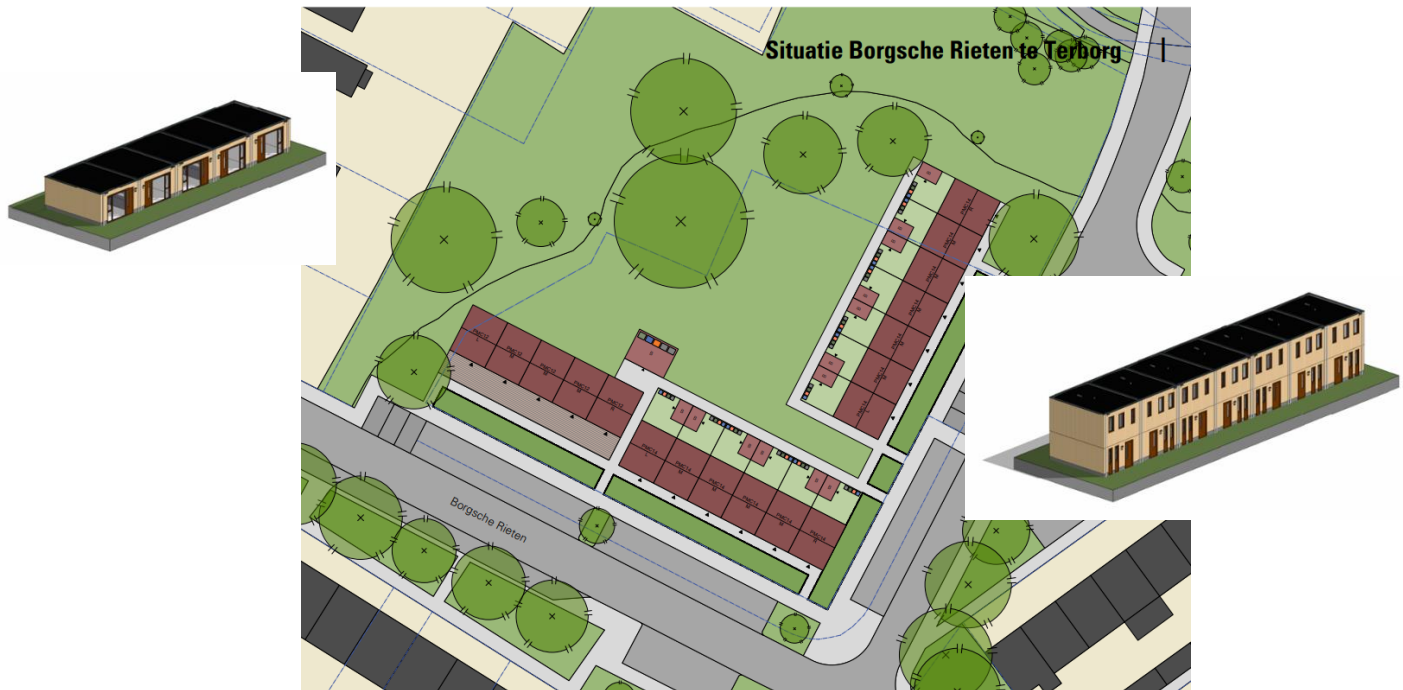
## PMC 14: De grote woning



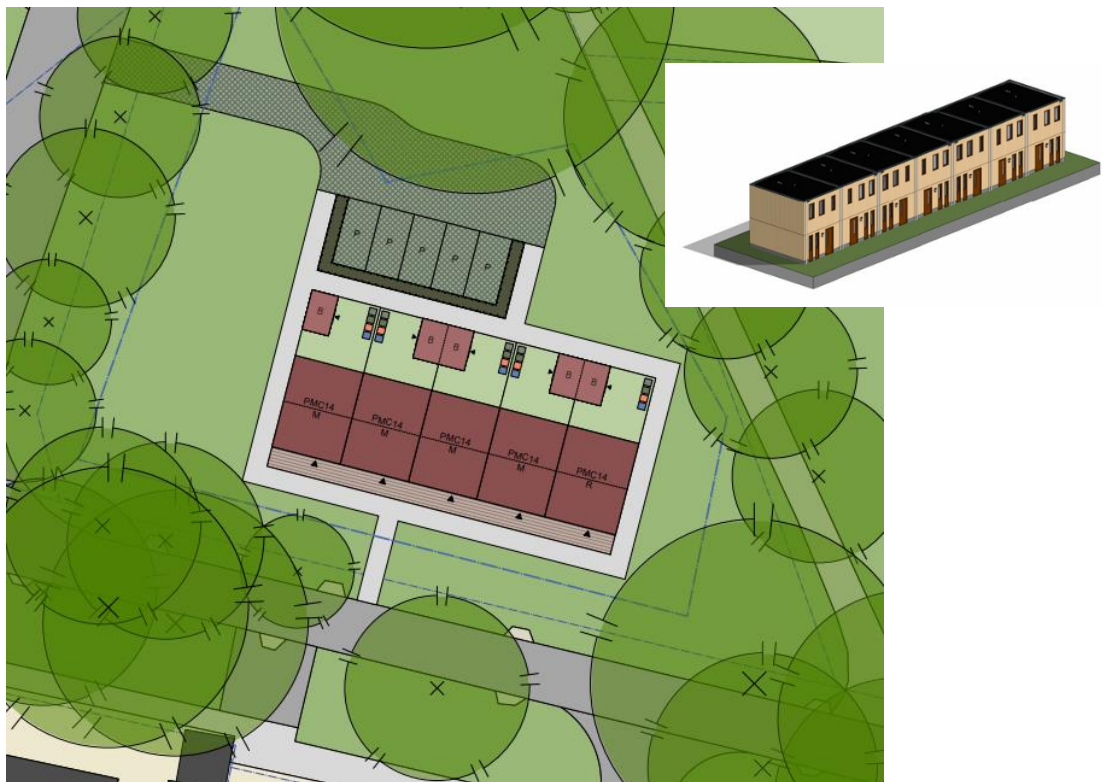
## PMC 12: De kleine woning



## Borgsche Rieten, Terborg



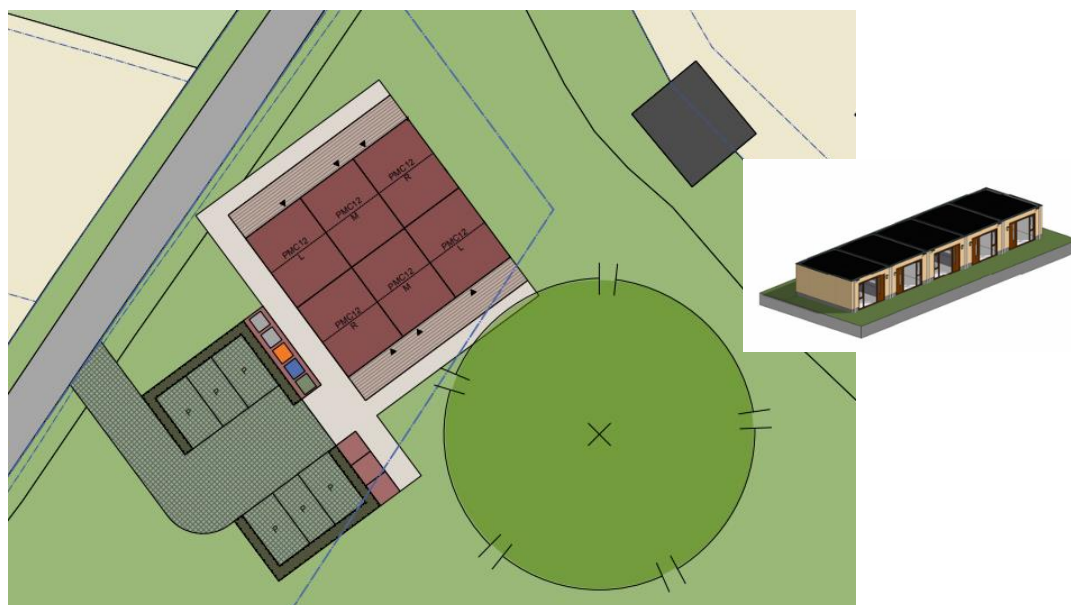
## Eikenlaan, Varsseveld



## Het Haam, Varsseveld



## Walseweg, Gendringen



## Weverstraat, Varsselder



## Zeskamp, Uift

