

De heer J. Bogerd
PRO!

Bezoekadres:
Staringstraat 25, Gendingen
Postbus 42
7080 AA Gendingen
Telefoon: (0315) 292 292
E-mail: info@oude-ijsselstreek.nl
Internet: www.oude-ijsselstreek.nl

Uw kenmerk: Verzenddatum: 6 april 2023
Ons kenmerk: 446137

Onderwerp: Beantwoording schriftelijke vragen

Geachte heer Bogerd,

U heeft op 1 maart 2023 op grond van artikel 33 van het Reglement van Orde, schriftelijke vragen gesteld over het project Flexwonen. In deze brief beantwoorden wij uw vragen.

1. Risico Bandbreedte hogere woonlasten.

De oorspronkelijke gecalculeerde huurprijs was tussen de € 450,00 en € 550,00 per flexwoning per maand. Met deze huurprijs kan huurtoeslag worden aangevraagd. De gecalculeerde huurprijs is nu in de kadernotitie verhoogd van € 650,00 en € 750,-.

Vraag a: Bij een verdere stijging van de kosten van de flexwoning boven € 125.000, wordt de subsidiegrens van de huurtoeslag overschreden. Kan het: "Wat als" scenario beschreven worden bij een verdere stijging van een flexwoning?

Antwoord: In de Offerteaanvraag is een harde voorwaarde opgenomen dat de flexwoningen gedurende de gehele looptijd van de overeenkomst onder de liberalisatiegrens blijven zodat huurders in aanmerking kunnen komen voor huursubsidie.

Vraag b: De geplande aantallen zijn momenteel 75 flexwoningen. Wat is het risico voor de geplande aantallen, nu de huur op circa € 700,-- per maand is?

Antwoord: Omdat 1 locatie is afgevallen heeft de offerteaanvraag betrekking op 6 locaties. Hierdoor worden minder dan 75 flexwoningen gerealiseerd. Het aantal woningen heeft echter geen invloed op de huurprijs. Met name de bouwkosten, verplaatsingskosten, leges, ontwerpkosten en het bouw- en woonrijp maken van de locatie hebben invloed op de huurprijs.

2. Risico Wonion investeert niet in flexwoningen

Er dient tijdig inzicht te zijn wie de verhuurdersorganisatie is.

Vraag a: Breng de risico's in kaart van de flexwoningen waarvoor wel een aanbiedende partij is om te bouwen, maar niet de verhuur op zich wilt nemen.

Antwoord: de offerteaanvraag omvat zowel de bouw als de exploitatie, het beheer en de verhuur van de flexwoningen.

Vraag b: Beschrijf het: “Wat als” scenario.

Antwoord: voor nu is er geen wat-als scenario. Alleen als er geen inschrijvers zijn die voldoen aan de gestelde voorwaarden, zullen we in overleg gaan over een nieuwe of andere aanpak om te komen tot flexwoningen.

3. Risico onzekerheid van: ontwikkelaars, verplaatsingskosten en restwaarde.

Voor de fractie van PRO! zijn er een aantal zaken niet duidelijk. Het gaat om tijdelijke woningen, waarbij de grond in erfpacht wordt gegeven en welke na maximaal 15 jaar verplaatst of afgebroken dienen te worden.

Vraag a: Gaat de ontwikkelaar een overeenkomst aan met de verplichting om na 15 jaar het terrein te ontruimen en in de oorspronkelijke stand terug te brengen?

Antwoord: ja, de locatie wordt weer in de oorspronkelijke staat teruggebracht

Vraag b: Geldt het huurcontract met verhuurder maximaal voor de duur van de 15 jaar dat de flexwoning is gebruik is?

Antwoord: Bij de huurovereenkomst met mogelijke huurders voor de flexwoningen gaan we uit van wat wettelijk toegestaan is. Hier gaan we nog afspraken over maken met de verhuurder.

4. Uitvraag

In de rubriek uitvoering wordt de aanpak beschreven van de uitvraag. Het definitieve concept zullen wij aan het college aanbieden.

Vraag a: Kan het definitieve concept van de uitvraag ter informatie aan de commissie FL worden aangeboden?

Antwoord: het definitieve concept en de link naar de website (Tendermed) waar de offerteaanvraag gepubliceerd is, zijn op 1 maart met alle raadsleden gedeeld.

Vraag b: Wanneer staat de uitvraag in de planning?

Antwoord: de uitvraag is op 2 maart gepubliceerd op Tendermed.

Wij vertrouwen er op u met deze beantwoording voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders,

Ron Frerix
Secretaris

Otwin van Dijk
Burgemeester

Deze brief / beschikking maakt onderdeel uit van een gedigitaliseerd proces en is daarom niet ondertekend