

Memo

Van : Ben Hiddinga
Aan : Gemeenteraad
Datum : 30 juni 2022
Kopie aan : André Putker, Thomas van Rijbroek, Daniëlle Wolters
Onderwerp : - Vervolg uitvoering motie uitvoering Woonplan - Flexwonen 4 november 2021

Inleiding

Op 4 november is een motie aangenomen om uiterlijk zomer 2023 maximaal 100 flexwoningen te realiseren (zie *bijlage 1*). Vervolgens zijn we aan de slag gegaan om te kijken op welke wijze we uitvoering kunnen geven aan deze motie. Via deze memo willen wij u daarom informeren over de stand van zaken.

Plan van aanpak flexwonen: basis voor het vervolg

De afgelopen maanden hebben we een aantal werkzaamheden uitgevoerd om een scherper beeld te krijgen van voor wie we flexwoningen gaan realiseren en exploiteren, door wie, waar, op welke wijze, et cetera. Dit heeft geresulteerd in een Plan van Aanpak (*bijlage 2*). In dit plan van aanpak zijn enkele voorstellen voor de realisatie van Flexwoningen in de Oude IJsselstreek uitgewerkt. Ook is een overzicht van mogelijke partijen om de woningen mee te gaan realiseren en exploiteren opgenomen. Daarnaast hebben we een lijst samengesteld met potentiële locaties, zijn de randvoorwaarden voor samenwerking opgesteld en is er een voorstel opgenomen om te komen tot een grondabonnement om langere exploitatie mogelijk te maken.

Waarom Flexwoningen

Een steeds grotere groep woningzoekenden, met name starters, jongeren, statushouders, alleenstaanden, arbeidsmigranten en spoedzoekers kunnen geen betaalbare woning vinden. Flexwoningen zijn goedkoper dan reguliere woningen en daardoor mogelijk een goed alternatief voor deze woningzoekenden. Op een vraag vanuit de gemeente Oude IJsselstreek of er behoefte is aan flexwoningen hebben we bijna 150 positieve reacties gekregen. In de nationale woon- en bouwagenda krijgen flexwoningen ook een belangrijke plaats. *'Naar verwachting worden vanaf 2024 jaarlijks 100.000 woningen gebouwd, waarvan (op termijn) jaarlijks 15.000 flexwoningen'*. Flexwoningen worden een structureel onderdeel van het woningbouwprogramma de komende jaren; het is dus niet een ad-hoc oplossing. Gemeente Oude IJsselstreek wil en zal een bijdrage gaan leveren aan de opgave om flexwoningen te realiseren.

Motie flexwonen: stand van zaken.

De uitvoering van de motie is, zoals u kunt lezen in het Plan van Aanpak, voortvarend opgepakt. We hebben hierdoor ook nieuwe inzichten gekregen die leiden tot enkele aanpassingen van de in de motie opgenomen doelstellingen. Sinds november 2021 is de vastgoedmarkt behoorlijk veranderd. Deze veranderingen hebben geleid tot enkele nieuwe inzichten. Deze zijn als volgt samen te vatten:

- De planning:
Als gevolg van de lange levertijden gaat het helaas langer duren dan verwacht om de eerste woningen te kunnen plaatsen. De eerste woningen kunnen niet eerder dan begin 2023 gerealiseerd worden.
- Bouwen in alle kernen:
We kiezen ervoor om niet direct in alle kernen te bouwen. We starten in een aantal kernen om te kijken hoe groot de vraag is en we doen dat in kernen waar wij als gemeentegronden bezitten. Daarnaast zijn er ook enkele particuliere initiatieven die mogelijk gaan leiden tot flexwoningen in enkele kleine kernen
- Hogere kosten per woning:
De bouwkosten (incl. bouw- en woonrijp maken) zijn fors gestegen de afgelopen periode en blijven naar verwachting doorstijgen;
- Bandbreedte van de woonlasten:
Zoals gezegd, de bouwkosten voor een woning zijn flink gestegen. Om de realisatie en exploitatie van de flexwoningen kostendekkend te kunnen maken, zullen de huurprijzen hoger komen te liggen dan in de motie aangegeven. We komen op basis van eerste berekeningen uit, op een huur tussen de 650 en 750 euro per maand. Echter, voor de betaalbaarheid is het beter om te kijken naar de totale woonlasten. De flexwoningen

worden energiezuinig gerealiseerd waardoor de maandelijkse energiekosten laag zijn. Hierdoor blijven de maandelijkse woonlasten voor de toekomstige bewoners betaalbaar ondanks deze hogere huurprijs.;

- **Doelgroepen:**

We zetten in op een bredere groep om de mogelijkheid van betaalbare huisvesting te bieden, omdat we zien dat de vraag binnen diverse doelgroepen leeft. Hoofddoel daarbij blijft dat we het doen voor bewoners met een sociaaleconomische binding. De flexwoningen komen beschikbaar voor de doelgroepen: starters, jongeren, statushouders, alleenstaanden, en spoedzoekers.

In het Plan van Aanpak wordt een nadere toelichting gegeven op de uitgevoerde werkzaamheden en de nieuwe inzichten. We vatten dit samen als een nieuwe 'blauwdruk'. Het hoofddoel is en blijft overeind: het realiseren van betaalbare huisvesting in de vorm van flexwoningen. We gaan met deze gewijzigde blauwdruk aan de slag om uitvoering te geven aan de motie.

Aandachtspunten bij uitwerking motie en plan van aanpak flexwoningen

Naast deze nieuwe inzichten spelen er ook een aantal andere aandachtspunten/ontwikkelingen die van invloed zijn op de uitvoering van de motie. We vatten deze aandachtspunten kort samen:

1. Door aanbesteden / Didam arrest: mogelijk niet alleen lokale partijen zoals gewenst

Alle in het plan van aanpak genoemde locaties zijn gemeentelijke locaties. Dit betekent dat we deze locaties moeten 'aanbesteden' als gevolg van het Didam-arrest. Het is dan ook onzeker welke partijen welke locatie kunnen gaan ontwikkelen, exploiteren en beheren.

2. Voor alle locaties moet nog participatie plaatsvinden met betrokken omwonenden over de invulling.

Het college heeft ingestemd met de voorgestelde locaties. De direct betrokken omwonenden zijn inmiddels benaderd. Zodra bekend is wat er op een locatie gaat gebeuren willen we via participatie onze plannen verder vormgeven en draagvlak creëren. Participatie kan ook betekenen dat er inwoners zijn die tegen deze plannen zijn voor flexwoningen. Dit kan tot vertraging leiden of in het ergste geval betekenen dat we de voorgestelde locaties helemaal niet kunnen inzetten voor de flexwoningen.

3. Vertraging vanwege de planning van Liander.

Een ander risico voor vertraging, is de planning bij Liander voor de nutsvoorzieningen. Op dit moment duurt het 9 maanden tot een jaar om een woningbouwlocatie aan te sluiten. Om deze periode zo kort mogelijk te houden gaan we contact leggen met Liander over onze plannen en locaties.

4. Samenwerking met de AWC: moet zich nog bewijzen

De Achterhoekse Woon Coöperatie moet zich nog bewijzen als een professionele en strategische partner. Indien ze de verplichtingen niet kunnen nakomen is er nu geen achtervang en zouden de woningen en het beheer terugkomen bij de gemeente.

5. Wonion zal niet investeren in flexwoningen

Wonion heeft aangegeven zelf geen flexwoningen te willen realiseren in Oude IJsselstreek. Wonion staat wel open voor eventueel beheer en exploitatie van de woningen. Wonion vindt het niet wenselijk om in de uitvoering combinaties te maken, bijvoorbeeld toewijzing door AWC en het beheer door Wonion. Ook zal Wonion niet als achtervang fungeren voor de AWC of een andere beheer- en verhuurorganisatie tijdens de exploitatieperiode

6. Onzekerheid over verhuurbaarheid, verplaatsingskosten en restwaarde

Er wordt vanuit gegaan dat iedereen even enthousiast is over de flexwoningen en dat er een grote vraag is naar deze betaalbare huurwoningen voor de voorgestelde huurprijzen. Een eerste peiling heeft 150 positieve reacties opgeleverd. In de praktijk moet blijken of deze interesse ook resulteert in concrete en langdurige verhuur. Andere aspecten die de exploitatie kunnen beïnvloeden zijn de verwachte restwaarde, gestegen kosten flexwoningen, onderhoudskosten en op termijn renovatie- en verplaatsingskosten.

7. Er is volgens de huidige meerjarenbegroting geen ruimte binnen de wet FIDO om meer te lenen

Het bereiken van het hoofddoel, 80 tot 100 flexwoningen, is niet alleen afhankelijk van investeringen door de gemeente. Mocht de gemeente in flexwoningen willen investeren zal geld moeten worden geleend. In de huidige meerjarenbegroting wordt de grens die de wet FIDO toestaat om geld te lenen in de jaarschijven 2023 en 2024 reeds (licht) overschreden. Daarbij is nog geen rekening gehouden met een concrete investering voor flexwoningen. Het is -

gezien het bereiken van de grens van de wet FIDO- zeer waarschijnlijk dat keuzes gemaakt moeten worden voor welke investeringen in welk jaar prioriteit hebben. We zetten daarom nu eerst in op beleggers op gemeentelijke locaties en stimuleren particuliere initiatieven. Dit heeft onze voorkeur als gemeente omdat we dan niet zelf hoeven te lenen.

Uitdagingen vragen om oplossingen

Op basis van de hiervoor genoemde marktontwikkelingen en aandachtspunten zien wij enkele oplossingen om flexwoningen te realiseren. Deze zijn opgenomen in het plan van aanpak.

Uitdagingen	Oplossingen
<i>Lange levertijden</i>	We hebben al een stap gezet om een deel van de gewenste flexwoningen te realiseren in de Wesenthorst.
<i>Mogelijk lening plafond: onvoldoende leencapaciteit</i>	We zijn met marktpartijen in gesprek om flexwoningen te realiseren en beheren voor eigen rekening en risico. Daarnaast willen ook inzetten op investeringen door derden in flexwoningen op private locaties.
<i>Korte exploitatieduur</i>	Om de woningen goed te kunnen exploiteren voor een langere periode gaan we als gemeente een grondabonnement uitwerken.
<i>Nog niet kunnen bouwen in alle kernen</i>	We zijn in gesprek met enkele kernen (o.a. Varsselder, Breedenbroek, Heelweg) om op private grond kleinere aantallen flexwoningen te realiseren, waar mogelijk door marktpartijen.
<i>Verplaatsingskosten</i>	In overleg met de provincie Gelderland kijken we naar de mogelijkheid om deze kosten (deels) vergoed te krijgen.

Vervolg: aan de slag met uitwerking Motie en concretisering

Nadat wij u geïnformeerd hebben stellen wij voor aan de slag te gaan met de volgende werkzaamheden:

1. Informeren direct omwonenden

De eerste stap is dat de direct omwonenden van de potentiële locaties geïnformeerd zijn door ons. We hebben duidelijk aangegeven dat de locatiekeuze voor de flexwoningen vastligt; hierover gaan we, omwille van de snelheid, dus niet participeren. Bij de verdere uitwerking worden de omwonenden wel betrokken.

2. Opstellen uitvraag gemeentelijke locaties aan beleggers.

Voor de potentiële gemeentelijke locaties t.b.v. flexwoningen stellen we een uitvraag op die voldoet aan het 'Didam arrest'. Deze uitvraag gaan we in de zomer uitzetten richting de markt. De inzet daarbij is om te komen tot een overeenkomst voor de realisatie van 45 tot 50 flexwoningen. Daarbij houden we rekening met de uitgangspunten van o.a. de motie en de in het Plan van Aanpak genoemde voorwaarden voor samenwerking.

3. Mogelijkheden flexwoningen op private locaties

Naast gemeentelijke locaties gaan we ook inzetten op investeringen door derden in flexwoningen op private locaties. Er lopen al enkele gesprekken in kleine kernen met o.a. de AWC en private ontwikkelaars.

4. Uitwerken randvoorwaarden realisatie flexwoningen

We gaan aan de slag met het uitwerken van een vorm voor het grondabonnement. Daarnaast zullen we voor de gemeentelijke locaties ook samenwerkingsovereenkomsten aan gaan. We bereiden deze overeenkomsten voor die we sluiten met de ontwikkelende partijen. In deze overeenkomsten maken we afspraken met elkaar over o.a. de doelgroepen, het toewijzen van de woningen en de betaalbaarheid om te voorkomen dat zij met veel te hoge huurprijzen er met de winst vandoor gaan.

5. Verder onderzoeken leenmogelijkheden gemeente

Naast de uitvraag aan derden gaan we de komende periode onderzoeken welke financiële ruimte er is binnen de gemeentelijke begroting om als gemeente flexwoningen te kunnen kopen. Zoals aangegeven zal de voorjaarsnota 2023 hier antwoord op geven.

Communicatie

In het door het college vastgestelde plan van aanpak staan een aantal locaties die in aanmerking komen voor de realisatie van flexwoningen. Wij hebben op 30 juni een brief naar de omwonenden gestuurd waarin zij geïnformeerd zijn over de komst van de flexwoningen. Vervolgens zal vanaf 1 juli informatie staan op onze website en op het digitale platform 'OnzeOudeIJsselstreek'. Ook komt er een tekstje in de gemeentelijke nieuwsbrief over woningbouwplannen te staan. Het betreft nu nog algemene informatie omdat nog niet bekend is wat er wanneer op de locaties gebouwd gaat worden.

Op deze wijze denken wij de komende periode een aantal betaalbare flexwonen te realiseren die beschikbaar komen voor starters, jongeren, statushouders, alleenstaanden, arbeidsmigranten en spoedzoekers.

Bijlagen:

1. Motie gemeenteraad d.d. 4 november 2021
2. Plan van Aanpak Flexwonen, 26 april 2022