

Haalbaarheidsonderzoek Flexwonen

Gemeente De Fryske Marren.

22 januari 2024



Calarea
Jan Provoost Advies

Samenvatting en conclusie

Deze notitie is een verslag van een onderzoek naar de (financiële) haalbaarheid van flexwonen in De Fryske Marren. Er zijn drie scenario's opgesteld, passen bij de woningmarkt in De Fryske Marren. Deze scenario's zijn doorgerekend voor verschillende projectgroottes. Voor alle scenario's is gekozen voor een reguliere doelgroep voor sociale huurwoningen (geen aandachtsgroepen of mensen met een zorgvraag). Uitgangspunt is een hoge kwaliteit flexwoningen die voldoen aan het bouwbesluit voor permanente bouw.

Voor alle scenario's is de businesscase negatief. De totale onrendabele top (negatieve resultaat) varieert tussen de ca. € 73.000,- en ca. € 118.000,- per woning. Oftewel, op basis van de gehanteerde uitgangspunten is dit het bedrag wat het per woning kost.

Het financieel minst slechtste resultaat wordt gehaald wanneer de marktpartij (scenario 2) verantwoordelijk is voor de ontwikkeling en realisatie van de woningen. Dit wordt veroorzaakt doordat een marktpartij met hogere huren rekent en meer grondgebonden zal realiseren dan een corporatie. De stichtingskosten voor een appartementen liggen in verhouding met een grondgeboden woning (tussen- en hoekwoning) veel hoger. Uiteindelijk levert dit nog steeds een zeer negatief resultaat van ca. € 73.000 tot € 80.000,- per woning op. Met de gekozen uitgangspunten per scenario kan er geen budgetneutraal project gerealiseerd worden. Het tekort per scenario is dusdanig groot dat dit alleen opgelost kan worden als er sterk afwerken wordt van de keuzes die in januari door de raad zijn gemaakt. Dit zou ingrijpende keuzen ingrijpende zijn m.b.t. kwaliteit, doelgroepen en huurprijzen gemaakt moeten worden om tot een haalbaar project te komen.

1. Inleiding

Gemeente De Fryske Marren onderzoekt de haalbaarheid voor de realisatie van flexwonen. Hierdoor kan een bijdrage geleverd worden aan de urgente vraag naar betaalbare woningen voor jongeren en spoedzoekers. Met flexwonen wordt in deze notitie bedoeld: woningen die tijdelijk ergens worden geplaatst en demontabel en verplaatsbaar zijn. Flex slaat hier dus op de woning zelf, en niet op de gebruikte huurcontracten of het tijdelijk realiseren van woonmogelijkheden in bestaande bebouwing.

Flexwonen is volop in ontwikkeling en er ontstaan steeds meer mogelijkheden. Van grondgebonden tot gestapeld in tien lagen, van containerwoning tot niet van permanent te onderscheiden bouwkwaliteit en architectuur. Er zijn inmiddels complexen tot wel 100 flexwoningen, maar ook voorbeelden van 1 of 2 woningen op een locatie.



Lars en Lily, circa 300 flexwoningen in Lelystad of meer dorpse setting (Wijhe)

Doel notitie

Deze notitie is een verslag van een onderzoek naar de (financiële) haalbaarheid van flexwonen in De Fryske Marren. Deze notitie gaat nog niet in op mogelijke locaties. Hoewel de opdracht van de raad een onderzoek naar de haalbaarheid van flexwonen op de A7 zone omvat is ervoor gekozen eerst de aspecten die los van een specifieke locatie van belang zijn voor flexwonen.

Het eerste deel van het onderzoek gaat nader in op de doelgroep en het type en prijsklassen van de woningen voor de desbetreffende doelgroepen. Dit is uitgewerkt in een aantal mogelijk scenario's. In het tweede deel worden de financiële gevolgen van de verschillende scenario's in beeld gebracht. Het laatste deel bestaat uit een toelichting op flexwonen in het algemeen en verschillende aspecten die invloed hebben op de haalbaarheid van de ontwikkeling van flexwoningen

Doelgroep

De belangrijkste doelgroepen voor de flexwoningen zijn, conform het besluit van de raad, in De Fryske Marren starters en spoedzoekers. Deze vallen op te delen in 2 groepen:

- De primaire doelgroep van de corporaties die aangewezen is op sociale huur omdat ze niet meer kunnen betalen. De huren voor deze groep volgen het huurprijsbeleid van de corporaties (tot de aftoppingsgrenzen, €647 voor 1 en 2 persoonshuishoudens, €694 voor meerpersoons huishoudens, prijspeil 2024)
- De groep die snel een woning wil en niet kan of wil wachten op een corporatie en wel meer huur kan betalen. De huren voor deze groep kunnen gebaseerd worden op het puntensysteem van het WWS (Woningwaarderingstelsel) Deze huren liggen een stuk boven de huren die de corporaties in Friesland vragen, maar wel onder de liberalisatiegrens voor sociale huur van €880 (prijspeil 2024).



De huurprijzen hebben grote invloed op de resultaten van de businesscase en daarmee op de financiële haalbaarheid.

Intensief beheer

Bovengenoemde doelgroepen wonen zelfstandig, er is geen specifiek beheer nodig. Bij bewoningen door aandachtsgroepen zoals bijvoorbeeld arbeidsmigranten of mensen die zorg behoeven kan intensief beheer en een gezamenlijke voorzieningen noodzakelijk zijn die extra beheers- en onderhoudskosten met zich meebrengen. In deze haalbaarheidsstudie wordt daar niet op ingegaan zoals ook de raad in januari 2023 is besloten.



Voorbeeld kleinschalige flexwoningen, Uuthuskes in de Achterhoek

2. Scenario's

Op basis van de twee doelgroepen zijn er enkele scenario's opgesteld die passen bij de woningmarkt in De Fryske Marren. In tabel 1 staat een overzicht van die scenario's. In totaal zijn 7 scenario's uitgewerkt.

Overzicht scenario's					
	Woningoppervlakte	30m2	45m2	65m2	85 m2
Scenario 1 corporaties Sociale huurprijzen	Grondgebonden			30%	50%
	Gestapeld		10%	10%	
Maandhuur (prijspeil 2023)			€ 450	€ 600	€ 693
Scenario 2 markt Huurprijzen puntensysteem	Grondgebonden		25%	25%	
	Gestapeld	50%			
Maandhuur (prijspeil 2023)		€ 450	€ 650	€ 800	
Scenario's 1 en 2 doorrekenen voor 20, 80, 150 woningen					
Scenario 3 kleine kernen Sociale huurprijzen (prijspeil 2023)	Grondgebonden		100%		
Maandhuur			€ 550		
Scenario 3 doorrekenen voor 5 woningen op 1 locatie en 30 woningen verdeeld over 6 locaties					

Tabel 1: overzicht scenario's

Scenario 1 Woningcorporatie:

Dit scenario gaat uit een ontwikkeling door een woningcorporatie met een huurprijsniveau gelijk aan de reguliere sociale huurprijzen. De huurprijzen zijn weergegeven in tabel 1. De woningoppervlaktes en huurprijzen zijn in overleg met Accolade bepaald. Accolade ziet vooral behoefte aan sociale huurwoningen die geschikt zijn voor senioren, en niet te klein. De doelgroep is de reguliere sociale huurder (zonder zorgvraag).

Scenario 2 Markt:

Dit scenario gaat uit van ontwikkeling door een marktpartij. In dit scenario zijn de woningen kleiner en ligt de huurprijs hoger (maar wel onder de maximale sociale huurgrens (liberalisatiegrens)). Doelgroep is de huurder niet kan of wil wachten op een reguliere sociale huurwoning (spoedzoeker) en bereid is meer te betalen om snel een woning te kunnen betrekken.

Scenario 3 kleine kernen:

Dit is een afwijkend scenario gericht op starters in kleine kernen. Daar is nu nauwelijks geschikt aanbod en wel een urgente vraag. Kleine clusters van tijdelijke woningen kunnen een uitkomst bieden, als de vraag in de toekomst minder wordt kunnen de woningen in een andere kern ingezet worden.

3. Financiële haalbaarheid van de scenario's

De verschillende scenario's zijn onderzocht op financiële haalbaarheid. Voor het berekenen van de financiële haalbaarheid zijn eerst diverse uitgangspunten geformuleerd en gekozen. Dit is in samenspraak gedaan met verschillende beleidsambtenaren binnen de gemeente. De belangrijkste uitgangspunten zijn hieronder weergegeven. De ene variabele heeft meer invloed op de uitkomst dan de andere. De belangrijkste keuzes die gemaakt zijn:

- We gaan uit van een bouwkwaliteit vergelijkbaar met de kwaliteit van permanente woningen. De stichtingskosten van deze woningen zijn gebaseerd op prijzen van recent gerealiseerde projecten in de omgeving van de gemeente. Ten slotte zijn deze ter toetsing nog vergeleken met vergelijkbare projecten elders in het land.
- De exploitatietermijn is 15 jaar
- Huurprijsniveaus zoals opgenomen in de scenario's
- Scenario's 1 en 2 zijn uitgewerkt voor 20, 80 en 150 woningen
- De afschrijving van de investering en de restwaarde van het materiaal na het einde van de exploitatieperiode.
- In de berekeningen zijn verschillende aannames gemaakt ten aanzien van rente, risico' en kosten- en opbrengstenstijgingen. Deze zijn gebaseerd op gebruikelijke aannames bij het maken van exploitatieberekeningen.



Containerwoningen, lage kwaliteit



Ook flex, maar met de uitstraling van permanent

Toelichting op het rekenmodel

Voor het berekenen van de financiële haalbaarheid is een rekenmodel beschikbaar gesteld en gedeelde met de gemeente. Het rekenmodel geeft overzichtelijk weer wat de financiële gevolgen zijn bij het kiezen van bepaalde uitgangspunten zoals looptijd, woningaantallen, huurprijzen etc. Het rekenmodel betreft een exploitatieberekening waarin alle investeringen, lasten en opbrengsten in de tijd worden uitgezet en vervolgens weer contant worden gemaakt. Het uiteindelijk resultaat laat zien of het project op basis van de gehanteerde uitgangspunten financieel haalbaar is of niet (onrendabele top).

Financiële Resultaten van de 3 scenario's

De financiële berekening bestaat uit twee onderdelen, te weten de resultaten uit de opstalexploitatie en de grondexploitatie. De optelling van beide exploitaties geeft de financiële haalbaarheid van het scenario. De opstalexploitatie is de financiële berekening die de exploitatie van de flexwoningen inzichtelijk maakt. De investering (stichtingskosten) van flexwoningen, de huurinkomsten en diverse jaarlijkse kosten zoals onderhoud- en beheer zijn hierin opgenomen. De grondexploitatie betreffen de eenmalige investeringen die gedaan moeten worden zodat de gebouwd kunnen worden. De investeringen zoals bouw- en woonrijp maken en de plankosten (incl. voorbereiding en toezicht) maken hieronder deel van uit. Op basis van het gehanteerde ruimtegebruik zoals aantal parkeerplekken, rijwegen, trottoirs en groen (incl. bomen) worden voornamelijk de civiele kosten in de grondexploitatie berekend. Eventuele inkomsten zoals huur of pacht voor de grond is niet opgenomen in de grondexploitatie. De exploitant moet hier rekening mee houden in zijn opstalexploitatie omdat dit extra kosten zijn die meegenomen moeten worden.

In onderstaand tabel zijn de financiële resultaten per scenario kort weergegeven. De totale en volledige onderbouwing is weergegeven in bijlage 1.

Scenario 1 - 20 won. Scenario 1 - 80 won. Scenario 1 - 150 won. Scenario 2 - 20 won. Scenario 2 - 80 won. Scenario 2 - 150 won. Scenario 3 - 30 won.														
Opstalexploitatie resultaat														
Per woning	€	-96.675	€	-96.675	€	-96.675	€	-64.063	€	-64.063	€	-64.002	€	-60.973
Totaal		-1.933.509		-7.734.034		-14.501.315		-1.281.270		-5.125.078		-9.600.246		-1.829.178
Grondexploitatie resultaat														
Per woning	€	-20.983	€	-12.847	€	-11.614	€	-16.426	€	-8.786	€	-8.947	€	-11.993
Totaal	€	-419.666	€	-1.027.796	€	-1.742.133	€	-328.514	€	-702.889	€	-1.342.116	€	-359.786
Totaal resultaat														
Per woning	€	-117.659	€	-109.523	€	-108.290	€	-80.489	€	-72.850	€	-72.949	€	-72.965
Totaal	€	-2.353.174	€	-8.761.831	€	-16.243.447	€	-1.609.783	€	-5.827.967	€	-10.942.362	€	-2.188.964

Tabel 2: beknopte samenvatting financiële resultaten

4. Conclusie

Voor alle scenario's is de businesscase negatief. De totale onrendabele top (negatieve resultaat) varieert tussen de ca. € 73.000,- en ca. € 118.000,- per woning. Oftewel, op basis van de gehanteerde uitgangspunten is dit het bedrag wat het per woning kost.

Het financieel minst slechtste resultaat wordt gehaald wanneer de marktpartij (scenario 2) verantwoordelijk is voor de ontwikkeling en realisatie van de woningen. Dit wordt veroorzaakt doordat een marktpartij met hogere huren rekent en meer grondgebonden zal realiseren dan een corporatie. De stichtingskosten voor een appartementen liggen in verhouding met een grondgeboden woning (tussen- en hoekwoning) veel hoger. Uiteindelijk levert dit nog steeds een zeer negatief resultaat van ca. € 73.000 tot € 80.000,- per woning op. Met de gekozen uitgangspunten per scenario kan er geen budgetneutraal project gerealiseerd worden. Het tekort per scenario is dusdanig groot dat als er toch een wens blijft bestaan om flexwoningen te realiseren er ingrijpende keuzen m.b.t. kwaliteit, doelgroepen en huurprijzen gemaakt moeten worden die afwijken van het eerder genomen raadsbesluit

5. Waarom worden toch projecten met flexwoningen in Nederland gerealiseerd?

Toch worden er in het land projecten met flexwoningen gerealiseerd. Hoe kan dat?

- Gemeente en/of corporatie nemen de onrendabele top voor hun rekening. Veelal wordt dit grote tekort betaald vanuit de algemene reserve van de gemeente;
- In het verleden konden gemeenten gebruik maken van zeer aantrekkelijke subsidies vanuit het Rijk m.b.t. de huisvesting van Oekraïners;
- Voor de woningen wordt een afspraak gemaakt dat ze na de 'flextermijn' verplaatst worden naar een 2^e permanente locatie;
- Er wordt gespeculeerd op het verlengen van de flexperiode (naar minimaal 50 jaar) op dezelfde locatie, dan worden het eigenlijk permanente woningen.
- Het COA heeft een pilot waarbij ze bijdragen in flexwoningen in ruil voor afspraken voor de huisvesting van statushouders in het betreffende project.
- Het toevoegen van een duur programma waardoor er met veel hogere huurprijzen gerekend kan worden.
- Kiezen voor een (veel) lagere kwaliteit van de woningen.

6. Aspecten die van invloed zijn op de businesscase

Hieronder volgt een opsomming van de verschillende aspecten die een rol spelen bij flexwonen. Het eerste deel gaat over de aspecten die een invloed hebben op de financiële haalbaarheid en de keuzemogelijkheden die de gemeente daarin heeft (aan welke knoppen kunnen we draaien?). Deze aspecten zijn samengevat in onderstaand tabel.

Onderwerp	Keuzevrijheid gemeente	Invloed op businesscase	Variabelen
Doelgroep/ huurprijsniveau	++	++	• Sociale huurprijsbeleid • Huur op basis van puntensysteem • Vrije markthuur
Exploitatietermijn	++	++	• Max. 15 jaar op 1 locatie • Max levensduur 50 jaar
Projectgrootte	++	-	Vanaf 1 tot honderden woningen
Bouwkosten/ bouwkwaliteit	+	++	• Bouwbesluit permanent of tijdelijk bouw • Energieneutraal? • Circulariteit • marktomstandigheden
Risicofactoren, discontovoet	--	++	• Afschrijving waarde van de materialen • Herplaatsingsmogelijkheid • Leegstandpercentage • Discontovoet
Woninggrootte	+	+	Vanaf 15m ² tot ca. 110m ² , gemeente
Bouwwijze	++	+	• Grondgebonden • Gestapeld

Exploitatietermijn

Een belangrijke keuze is hoelang de woningen op de beoogde plek blijven staan. Er is geen maximale periode vastgelegd in de Omgevingswet, maar flexwoningen mogen niet langer dan 10 jaar blootgesteld worden aan bijvoorbeeld geurhinder of verkeerslawaaai. Over het algemeen geldt: een langere exploitatieperiode vergroot de kans op een haalbare businesscase. De algemene ervaring is dat een langere exploitatieperiode dan 15 jaar nodig is om tot een haalbare businesscase te komen. Dat betekent dat de woningen minimaal 1 keer verplaatst moeten worden (hoeft niet in de eigen gemeente). Elke verplaatsing heeft wel een negatief effect op de businesscase. Een andere optie is om de locatie voor het eind van de exploitatieperiode een permanente woonbestemming te geven waardoor de woningen permanent kunnen blijven staan.

Projectgrootte

Is er een minimum aantal woningen voor een rendabel flexwonen project?

Net als bij reguliere bouw van permanente woningen geldt dat een aantal basiskosten sowieso gemaakt moet worden zoals aanleggen infrastructuur, parkeerplekken en groen & bomen. Bij een groter aantal woningen kunnen die kosten over meer woningen verdeeld worden. Vaak is dit niet bepalend voor de businesscase. Daarin zijn vooral stichtingskosten (vooral bouwkosten) per woning, de huuropbrengsten en de financiële variabelen (afschrijving, discontovoet etc.) maatgevend. Er is dus geen ondergrens voor het aantal woningen in een project. De rekenmodellen voor de verschillende scenario's voor De Fryske Marren laten zien dat projecten groter maken niet leidt tot een substantieel betere businesscase.

P.M. Is er sprake van een project met een groot aandeel aandachtsgroepen, dan is er een intensieve vorm van beheer gewenst. Dit is een grote kostenpost en van wezenlijke invloed is op de exploitatie. Dan is een groter aantal woningen wenselijk, maar ook daar is geen sprake van een vaste ondergrens. De Fryske Marren kiest bij flexwonen, niet voor het huisvesten van aandachtsgroepen. Intensief beheer is daarom niet aan de orde en daarom niet meegenomen in de berekeningen.

Bouwkosten

Bouwkosten zijn onder andere afhankelijk van:

- Het gewenste kwaliteitsniveau (Bouwbesluit, circulair etc.)
- Bouwwijze: grondgebonden of gestapeld (grondgebonden is vaak goedkoper)
- Kostprijsniveau materiaal en arbeid
- Marktomstandigheden

De laatste paar jaar zijn de bouwkosten van flexwoningen aanzienlijk gestegen door algemene kostenstijgingen en de grote vraag naar flexwoningen. De kwaliteit van flexwoningen is de laatste jaren steeds beter geworden. Veel van de woningen kunnen voldoen aan de normen van het Bouwbesluit voor permanente nieuwbouw. Energieneutraal en circulair behoort zeker tot mogelijkheden. De prijsverschillen in de bouwkosten tussen basiskwaliteit containerwoningen en Bouwbesluit nieuwbouw zijn wel substantieel. De invloed van die keuze op de businesscase is daardoor groot. De meeste aanbieders richten zich op het kwaliteitsniveau Bouwbesluit nieuwbouw.

Er zijn diverse mogelijkheden voor zowel grondgebonden als gestapelde flexwoningen, passend bij elke gewenste ruimtelijke invulling. Voldoende woonkwaliteit (bijvoorbeeld akoestische isolatie) is in beide varianten goed te realiseren. Stapelen tot 5 lagen hoog is geen uitzondering.

Afweging bij de bouwhoogte is kosten versus ruimtegebruik.

De bouwkosten van grondgebonden woningen zijn relatief veel goedkoper per m² BVO dan gestapelde woningen. Alleen heeft dit veel effect op het ruimtegebruik omdat hierdoor meer m² plangebied nodig is. Dit heeft direct ook veel effect op het aantal m² verharding waardoor de kosten ook harder stijgen. Immers, de aanlegkosten voor verharding liggen gemiddeld veel hoger dan de aanlegkosten voor groen. De keuzevrijheid voor de gemeente is groot en daarmee ook de invloed op de businesscase.

Risicofactoren.

Bij het opstellen van de businesscase moeten aannames gedaan worden over onder andere de afschrijving van de waarde van de woningen (restwaarde na de exploitatieperiode), rentepercentages, prijsontwikkeling etc. Deels zijn daar vaste uitgangspunten voor, maar omdat flexwonen nog relatief nieuw is zijn er nog wel wat onzekerheden. De keuze die gemaakt wordt heeft een grote invloed op de businesscase. Het is vooral aan de ontwikkelende partij om aan te geven welke risico's acceptabel zijn.

Het rijk biedt op een herplaatsingsgarantie (looptijd tot 2028). Deze regeling kan een deel van de risico's verminderen. Als de woningen niet te herplaatsen zijn, neemt het rijk 60% van het verlies, 25% is voor de gemeente en 15% voor de corporatie (of andere partij die investeert). Alleen woningen die onder de sociale huurgrens vallen komen hiervoor in aanmerking.

Woninggrootte

Flexwoningen worden geleverd vanaf kleine studio's van 15m² tot complete eengezinswoningen met twee verdieping. De omvang moet passend zijn bij de beoogde doelgroep. De gemeente heeft een keuze in het gewenste kwaliteitsniveau en de daarbij behorende woninggrootte. De Friese corporaties hanteren als snel een minimum oppervlakte voor een eenpersoonswoning van 45m². In de aanbesteding voor flexwoningen van het Rijksvastgoed bedrijf en Aedes is de minimale oppervlakte 15m². Grote verschillen dus.

Over het algemeen geldt: hoe groter een woning, hoe lager de bouwkosten per m². Aan de andere kant zijn de huuropbrengsten van grote woningen per m² lager dan bij kleine woningen. Bij uitwerking zou dit verfijnd kunnen worden maar ook dat zal niet leiden tot een haalbare businesscase.

7. Overige relevante aspecten van flexwonen

Ontwikkeling van Flexwonen

Hoewel flexwonen voor veel gemeenten een relatief nieuw fenomeen is, zijn er in Nederland de afgelopen jaren al op veel plekken flexibele woningen geplaatst. Het begrip containerwoning is nog steeds in gebruik, omdat veel eerste flexwoningen een zeecontainer als basis hadden en er ook zo uitzagen. De woonkwaliteit was vaak minimaal, klein en slecht geïsoleerd. De laatste jaren is de vraag naar flexwonen toegenomen en daarmee is er ook een breed aanbod aan verschillende flexwoningen ontstaan. De woonkwaliteit is fors toegenomen: veel woningen kunnen met wat opties voldoen aan het bouwbesluit voor nieuwbouw, en meerdere bedrijven leveren flexwoningen die circulair en nul-op-de-meter zijn. Een andere ontwikkeling van de laatste jaren is het verdwijnen van het onderscheid tussen flexwonen en permanente woningen. Er zijn inmiddels meerdere varianten van woningen die in de fabriek gemaakt worden, op de bouwplaats in elkaar gezet worden, en ook weer demontabel zijn. Diverse bedrijven maken dergelijke woningen die niet van permanent te onderscheiden zijn. Met bijbehorende levensduur.

8. De keuzemogelijkheden worden steeds ruimer.

Waarin verschilt flexwonen van permanent wonen:

- Woningen worden geheel of in delen in de fabriek gemaakt en op de bouwplaats neergezet of in elkaar gezet
- De woningen zijn demontabel en verplaatsbaar
- De woningen kunnen geplaatst worden met een afwijking van de huidige bestemming.
- Op sommige milieuaspecten zijn de vereisten voor tijdelijke woningen minder, bijvoorbeeld ten aanzien van verkeerslawaaï en geurhinder.
- De restwaarde van flexwoningen is nog onduidelijk

Planologische procedure

Onder de Omgevingswet is het van belang dat het besluit gericht is op een evenwichtige toedeling van functies op locaties. Voor de aanvraag omgevingsvergunning voor flexwonen een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa) de meest voor de hand liggende procedure. Er is geen maximale periode vastgelegd, maar flexwoningen mogen niet langer dan 10 jaar blootgesteld worden aan bijvoorbeeld geurhinder of verkeerslawaaï. De gekozen locatie moet in overeenstemming zijn met de Omgevingsvisie.

Ontwikkelen en beheren

Uitgangspunt is flexwoningen voor de verhuur (koop kan ook, maar daarvoor is waarschijnlijk maar een minimale doelgroep). De vastgoedexploitatie kan op verschillende manieren gebeuren:

1. Ontwikkelen, beheer en verhuur door corporaties.

Dit is de vorm die ook het Rijk en Aedes (vereniging voor woningcorporaties) als uitgangspunt hebben. Voordelen: één vaste partner van de gemeente voert alles uit. Er is geen aanbesteding nodig. Goede aansluiting op de reguliere sociale huurmarkt en bijbehorend prijsniveau. Nadelen: corporaties hebben minder investeringsruimte voor permanente sociale huur waar ook behoefte aan is. Ook zit er spanning tussen de lage huurprijsniveau en de hoge kosten en risico's van de flexwoningen. De corporaties hebben een voorkeur voor wat grotere en voornamelijk grondgebonden woningen. Voor de langere termijn voorzien de corporaties een teruglopende vraag waarbij kleine flexwoningen minder toekomstwaarde hebben. Dit geldt in onze regio veel sterker dan in de randstad
Optie: gebruik maken van de centrale inkoop door Aedes, maar dit zijn erg kleine woningen.

2. Ontwikkelen en beheer door een marktpartij.

Voordelen: één partij om mee samen te werken. Er lijkt voldoende interesse vanuit de markt voor zowel gestapelde/gekoppelde woonunits als demontabele rijtjeswoningen. Marktpartijen gaan anders om met risico's dan gemeente. Ze zijn ook beter in staat om een mix van sociale en middenhuur te maken.
Nadelen: minder aansluiting op de sociale huurmarkt, geen vaste partner

3. Combinatie: marktpartij ontwikkelt, corporaties verhuurt, verdeling maken over beheer. De corporatie kan ook van de ontwikkelaar huren. (buurblok Dijkstra Draaisma) Voordeel: corporaties hoeven niet te investeren. Dit is waarschijnlijk lastig te bewandelen tussenweg.

Het vraagt veel afstemming. En wil een corporatie wel woningen beheren waar ze geen heil in zien? Hoe staat het met aflopen huurcontracten als woningen verplaatst moeten worden, wie heeft welke verantwoordelijkheid.

4 Coöperatie, model Achterhoek (voor scenario kleine kernen)

Samenwerking tussen gemeente, corporatie en evt. met marktpartij als financierder. Er wordt een Centrale wooncoöperatie opgericht die het beheer krijgt over een aantal flexwonen. Deze worden gefinancierd door de gemeente, eventueel aangevuld door marktpartijen, en corporaties (zoals in de Achterhoek). In de Achterhoek draagt ook de provincie Gelderland bij. Per dorp waar woningen worden geplaatst wordt een lokale afdeling van de coöperatie opgericht die in de praktijk de woningen beheer en verhuren.

Bij een grondexploitatie door de gemeente zijn er verschillende mogelijkheden voor tijdelijke ontwikkelingen, zoals de grond in erfpacht uitgeven, verhuren, verkopen met een terugkoopplicht of in bruikleen geven. Ook kan de gemeente de grond verkopen. Na het Didamarrest kan de gemeente alleen nog 1 op 1 verkopen aan woningcorporaties. De kosten van het bouw en woonrijp maken kunnen ook bij verschillende partijen liggen.

De keuze voor al deze opties is afhankelijk van de uiteindelijke locatie en het gekozen programma voor de ontwikkeling.

Tijdelijke woningen, tijdelijke huurcontracten?

Waarschijnlijk gaat op 1 juli 2024 de Wet Vaste Huurcontracten gelden, daarmee worden de mogelijkheden voor tijdelijke huur beperkt. Voor jongeren blijven tijdelijke contracten mogelijk.

Het beëindigen van de exploitatieperiode (en vergunningsperiode) is een opzeggingsgrond voor huurcontracten, mits vooraf kenbaar gemaakt aan de huurder. Op deze wijze kan wel met regulier huurcontract worden gewerkt.

Het is wenselijk om met de ontwikkelaar/beheerder speciale toewijzingsregels te maken: doelgroepen, motivatiebrieven, behoud woonduur etc. Afhankelijk van aantallen/woonkwaliteit etc.

Subsidiemogelijkheden/financiële ondersteuning

- Stimuleringsregeling Flex- en Transformatiewoningen (SFT): Maximaal € 7.800 per woning, aan te vragen door de gemeente. De subsidie kan de gemeente bijvoorbeeld inzetten voor bouw- en woonrijp maken (er is een nieuwe tranche aangekondigd voor 2024, datum nog niet bekend).
- Herplaatsingsgarantie door Rijk, is bedoeld voor corporaties, gemeenten en marktpartijen. Deze regeling kan een deel van de risico's verminderen. Als de woningen niet te herplaatsen zijn, neemt het rijk 60% van het verlies, 25% is voor de gemeente en 15% voor de corporatie (of andere partij die investeert). Alleen woningen die onder de sociale huurgrens vallen komen hiervoor in aanmerking.

Uitvraag Rijksvastgoedbedrijf (RVB) en Aedes:

Het RVB heeft een aanbesteding gedaan voor 2000 flexwoningen. De bedoeling was dat deze door de gezamenlijke inkoop goedkoop zouden zijn en aantrekkelijk voor corporaties. In de praktijk blijkt dat een groot deel van deze woningen niet de kwaliteit heeft die corporaties willen hebben. Inmiddels is een deel van deze woningen via een pilot van COA om niet ter beschikking gesteld aan gemeenten onder de voorwaarde dat ze voor minimaal 50% benut worden voor de huisvesting van statushouders (voorbeeld Bradaterrein in Leeuwarden). De meeste van de 2000 woningen zijn inmiddels toebedeeld aan projecten.

Aedes (branchevereniging van corporaties) heeft raamovereenkomsten gesloten met 36 bouwbedrijven voor de levering van een brede variatie aan flexwoningen. Corporaties kunnen gebruiken van deze overeenkomsten als ze willen investeren in flexwoningen.

9. Een financieel haalbaar scenario

Op basis van genoemde onderdelen in hoofdstuk 3 is ook een alternatief scenario geformuleerd en geanalyseerd wat tot een financieel haalbaar resultaat moet leiden. Dit betreft een scenario wat (extreem) afwijkt van de beleidsambities vanuit de gemeente maar wat leidt tot een financieel haalbaar plan.

Er is geprobeerd de gehanteerde uitgangspunten zoveel mogelijk aan te laten sluiten zoals geformuleerd in hoofdstuk 2 en 3. Om tot een financieel haalbaar plan te komen moeten aantal uitgangspunten extreem afwijken t.o.v. wat is geformuleerd in hoofdstuk 2 en 3. Dit betreffen de volgende uitgangspunten:

- Het woonprogramma bestaat uit 80 woningen. Hiervan zullen 64 grondgeboden woningen worden gerealiseerd en 16 appartementen;
- De huurprijzen worden gebaseerd op huurprijzen in de vrije huursector en niet op het puntensysteem. Dit resulteert erin dat de huurprijzen voor de grondgebonden tussen de € 910 en € 1.100 per maand liggen en buiten de sociale huur vallen. Door deze (hogere) huurprijzen worden verschillende doelgroepen niet meer bediend.
- De woonkwaliteit van de woningen wordt lager waardoor de kwaliteit niet meer in de buurt komt van permante woonkwaliteit en sluit daardoor meer aan op de lagere kwaliteit (containerwoningen). Hierdoor liggen de totale stichtingskosten per woning veel lager.

Op basis van de gehanteerde uitgangspunten levert dit een onrendabele top van ca. € 9.000 per woning. Gelet op de het programma, loop, aantal woningen en de voorzichtigheid in de berekeningen leidt dit (voorzichtig) tot een budgetneutraalproject. In de kengetallen en eenheidsprijzen voor de openbare ruimte is veel onzekerheid opgenomen waardoor de praktijk veelal laat zien dat de daadwerkelijke investering wat lager ligt. Gelet op status en fase van dit project is bewust gekozen om wat met extra voorzichtigheid te rekenen.

Opstalexploitatie resultaat		
Overzicht	Bedrag totaal	Bedrag per woning
Resultaat	€ 338.853	€ 4.236

Grondexploitatie resultaat		
Overzicht	Bedrag totaal	Bedrag per woning
Inbrengwaarde	€ -	€ -
Sloop	€ -	€ -
Onderzoeken	€ -	€ -
Bouwrijp maken	€ -159.392	€ -1.992
Woonrijp maken	€ -568.330	€ -7.104
Plankosten	€ -300.074	€ -3.751
Totaal kosten	€ -1.027.796	€ -12.847
Subsidies	€ -	€ -
Bijdrage	€ -	€ -
Totaal opbrengsten	€ -	€ -
Resultaat	€ -688.943	€ -8.612

Tabel 4. Overzicht financieel haalbaar resultaat voor project van 80 woningen

Bijlage 1.

Programma				Scenario 1 - 20 won.	Scenario 1 - 80 won.	Scenario 1 - 150 won.	Scenario 2 - 20 won.	Scenario 2 - 80 won.	Scenario 2 - 150 won.	Scenario 3 - 30 won.	
nr.	type	m² GBO	kwaliteit	huurprijs/maand							
1	appartement	30	Hoogwaardig	450	-	-	-	10	40	75	-
2	appartement	45	Hoogwaardig	650	2	8	15	-	-	-	30
3	appartement	65	Hoogwaardig	800	2	8	15	-	-	-	-
4	grondgebonden	45	Hoogwaardig	450	-	-	-	5	20	38	-
5	grondgebonden	65	Hoogwaardig	600	6	24	45	5	20	37	-
6	grondgebonden	85	Hoogwaardig	693	10	40	75	-	-	-	-
Totaal					20	80	150	20	80	150	30

Ruimtegebruik m²										
Uitgeefbaar				1.617	5.577	10.494	823	3.292	6.066	891
Parkeren				456	1.824	3.420	456	1.824	3.420	684
Rijwegen				400	1.500	2.800	200	800	1.900	230
Trottoir				160	600	1.120	80	320	760	92
Fietspad				-	-	-	-	-	-	-
Water				260	975	1.820	130	520	1.235	150
Groen				1.107	4.524	8.346	311	1.244	5.619	254
Totaal				4.000	15.000	28.000	2.000	8.000	19.000	2.300

Overzicht resultaat

Opstalexploitatie resultaat																	
Per woning				€	-96.675	€	-96.675	€	-96.675	€	-64.063	€	-64.063	€	-64.002	€	-60.973
Totaal					-1.933.509	€	-7.734.034	€	-14.501.315	€	-1.281.270	€	-5.125.078	€	-9.600.246	€	-1.829.178

Grondexploitatie resultaat

Overzicht																	
Inbrengwaarde				€	-	€	-	€	-	€	-	€	-				
Sloop				€	-	€	-	€	-	€	-	€	-				
Onderzoeken				€	-	€	-	€	-	€	-	€	-				
Bouwrijp maken				€	-57.437	€	-159.392	€	-279.884	€	-38.899	€	-94.511	€	-196.466	€	-41.680
Woonrijp maken				€	-148.285	€	-568.330	€	-1.061.002	€	-88.580	€	-354.320	€	-801.058	€	-112.643
Plankosten				€	-213.944	€	-300.074	€	-401.246	€	-201.034	€	-254.057	€	-344.592	€	-205.463
Totaal kosten				€	-419.666	€	-1.027.796	€	-1.742.133	€	-328.514	€	-702.889	€	-1.342.116	€	-359.786
Subsidies					-		-		-		-		-		-		-
Bijdrage					-		-		-		-		-		-		-
Totaal opbrengsten					-		-		-		-		-		-		-
Totaal resultaat GREX				€	-419.666	€	-1.027.796	€	-1.742.133	€	-328.514	€	-702.889	€	-1.342.116	€	-359.786
Per woning				€	-20.983	€	-12.847	€	-11.614	€	-16.426	€	-8.786	€	-8.947	€	-11.993

Resultaat per woning				€	-117.659	€	-109.523	€	-108.290	€	-80.489	€	-72.850	€	-72.949	€	-72.965
Resultaat totaal				€	-2.353.174	€	-8.761.831	€	-16.243.447	€	-1.609.783	€	-5.827.967	€	-10.942.362	€	-2.188.964