

Afwegingskader (tijdelijke) locaties voor realiseren flexwoningen met woningcorporaties

Aanleiding en conclusie

Er ligt een stevige landelijke opgave voor de realisatie van nieuwe woningen waarvoor plannen en maatregelen vanuit het Rijk worden voorbereid. Er ontstaat extra druk op de beschikbaarheid van voldoende (locaties voor) woonruimte voor opvang van vluchtelingen en asielzoekers. Daarnaast wordt er ook vanuit andere functies, zoals kinderopvang, de creatieve sector of het maatschappelijke veld regelmatig gevraagd naar mogelijkheden voor (tijdelijk) gebruik van vrijkomende locaties. Binnen dit speelveld hebben we te maken met de actuele vraag of vrijkomende gemeentelijke locaties (bijvoorbeeld achterlaatlocaties van scholen) voor een tijdelijke periode ingezet kunnen worden voor realisatie van het zogeheten 'flexwonen'.

Om een heldere afweging te kunnen maken, is een afwegingskader opgesteld waarmee het college snel kan bepalen of een (tijdelijke) locatie in aanmerking komt voor het realiseren van flexwoningen door woningcorporaties, danwel anders ingezet kan of moet worden. Woningcorporaties hebben input geleverd voor dit afwegingskader.

Belangrijkste vraag is:

Is de tijdelijke locatie 10 jaar of langer beschikbaar voor flexwonen?

Als niet, dan is voor woningcorporaties de investering niet haalbaar.

Hieronder lichten we een en ander toe.

In de bijlage treft u het afwegingskader in de vorm van een stroomschema aan.

Inleiding

Het concept van flexwoningen of flexwonen is bedoeld om een acuut tekort aan huisvesting voor verschillende groepen spoedzoekers op te lossen, zoals: starters, gescheidenen, statushouders.

Flexwonen kan op verschillende manieren:

1. Tijdelijke huisvesting in bestaande panden die een andere bestemming hadden (kantoren, scholen, bejaardenoorden, verpleeghuizen).
2. Tijdelijke huisvesting in nieuw te plaatsen (tijdelijke) woonunits op een locatie met nu nog een andere functie (bedrijventerrein, groenstroken, nieuwbouwlocaties waar voorlopig nog niet definitief gebouwd gaat worden)
3. Tijdelijke huurcontracten (max 2 tot 5 jaar) voor mensen die om enige reden op de reguliere huurwoningmarkt tussen wal en schip vallen in een permanente woonvorm.

Aankoop grond/gebouw van gemeente

In de meeste gevallen worden tijdelijke woningen gerealiseerd in een object of op een locatie van de gemeente. Als dit het geval is zijn er drie mogelijkheden:

1. de grond wordt door de gemeente bouw-en woonrijp gemaakt en om niet in bruikleen gegeven middels een bruikleen overeenkomst. Dit betekent dat de kosten voor het bouw- en woonrijp maken en het beschikbaar krijgen van de locatie voor de gemeente komen.
2. de grond wordt door de gemeente bouw-en woonrijp gemaakt en tegen een jaarlijkse vergoeding/pacht in gebruik gegeven door middel van een overeenkomst. Kosten van bouw- en woonrijp maken worden (deels) verhaald op de gebruiker.
3. de corporatie koopt de locatie aan onder de voorwaarde dat de locatie (op termijn) een definitieve woonbestemming krijgt, bouwrijp (inclusief BTW) of as-is (tegen overdrachtsbelasting).

Procedure

De locatie heeft veelal geen woonbestemming. Dus moet er een vergunning verleend worden:

Opties:

1. Tijdelijke ontheffing op het bestemmingsplan middels de 'kruimelgevallenregeling' en CHW.

Doorlooptijd: 8-14 weken (reguliere procedure). Hiervoor moet ook participatie plaatsvinden, mogelijkheid: schrap voor tijdelijke flexwoningen het participatietraject, alleen informeren van omgeving. Het bezwaar en beroep zit ook in de procedure.

2. tijdelijke bestemming in nieuw bestemmingsplan, regelt gelijk de juiste definitieve bestemming. Alleen van toegevoegde waarde als al bekend is dat de ontwikkeling niet direct na bestemmingsplanprocedure ontwikkeld gaat worden. Doorlooptijd ca. 1 jaar.

Door de Crisis- en herstelwet is de doorlooptijd (geldig vanaf 12 woningen) van het beroep beperkt tot 6 maanden. In optie 1 kan dit 2 jaar duren.

In slechts 2% van de gevallen waarin beroep is aangetekend tegen de tijdelijke bouw van flexwoningen bij de Raad van State zijn bezwaarmakers in het gelijk gesteld. Suggestie van het ministerie is om dit risico te nemen en de bouw te starten **voor** een definitieve uitspraak van de Raad van State. Afspraken over het afdekken van dit kleine risico zullen vooraf gemaakt moeten worden.

Randvoorwaarden:

In alle gevallen:

- Vergunning (doorlooptijd incl. voorbereiding 3-6 maanden)
- Voldoende ruimte voor parkeren. (Parkeernorm afhankelijk van type woning en locatie, zie nota parkeernormen: van 0,3 voor studentenkamer in centrum tot 1,1 voor studio in rest bebouwde kom)
- Noodzakelijke aanvullende onderzoeken (milieu, geluid, groen, flora en fauna, archeologie...)(Op tijdelijk afwijken van het bestemmingsplan met een periode van maximaal 10 jaar is de Wet geluidhinder niet van toepassing)
- Infra (riool, water, elektra) aanwezig of aanleggen.

Bij transformatie:

- Verbouwen bestaande situatie naar woningen (doorlooptijd afhankelijk van bestaand pand 3-6 maanden).
- houd rekening met een terugverdientijd van 10-15 jaar.

Bij plaatsen tijdelijke huisvesting:

- Plaatsen tijdelijke units (levertijd min. 1 jaar)
- Woningen kosten al snel 150.000 euro. Hoewel ze mogelijk hergebruikt kunnen worden zorgen de kosten om ze te plaatsen en ze geschikt te maken ook al voor een terugverdientijd van 10 jaar.

Gelijk permanente woningen realiseren:

Doorlooptijd bestemmingsplan en vergunningprocedure maakt dat er na ca. 3 jaar gebouwd kan worden. Voordelen:

- de permanente woningen zijn beter van kwaliteit
- zijn beter afgestemd op de woonvraag uit de kern.
- Te verwachten weerstand van omgeving bij permanente woningen is geringer dan bij tijdelijke woningen.

Conclusie:

Wanneer een locatie niet minimaal 10 jaar beschikbaar is voor tijdelijke huisvesting, is het niet rendabel flexwoningen te realiseren.

De belangrijkste uitdaging zit 'm in de looptijd van de exploitatie en bijbehorende huuropbrengsten versus de benodigde investering vermeerderd met de exploitatielasten. Bij een reguliere woning hebben woningcorporaties 50 jaar exploitatietermijn om een investering terug te verdienen. Bij een tijdelijke woning is de looptijd 10 jaar, 15 jaar of

wellicht korter. De benodigde investering is echter ongeveer de helft van de investering in een reguliere woning. De benodigde terugverdientijd is bij de tijdelijke woningen van de unitbouwers dan ook 15 tot 18 jaar.

Bij een verbouwsituatie kan dit korter zijn, maar dat is afhankelijk van de benodigde ingreep om de ruimte geschikt te maken om in te wonen. Je ziet daardoor dat kortlopende exploitatietermijnen niet rendabel zijn. In die gevallen ligt het meer voor de hand om in te zetten op snelle realisatie van permanente woningen.

Als de locatie niet gedurende deze periode van 10 a 15 jaar beschikbaar is en tijdelijke huisvesting is toch wenselijk, moeten de partijen afspraken maken over een oplossing voor de dekking van het deficit. Dit kan door afspraken te maken over een 2^e exploitatietermijn op een locatie elders binnen de gemeente of de regio, een betaling van het deficit of een ontwikkeling van permanente woningen op de locatie.

Bijlage: Stroomschema Afwegingskader (tijdelijke) Locaties Flexwonen