C O N C E P T

d.d. 30-05-2022

AAN:

Aanleiding

In de Nationale Woon- en Bouwagenda van maart 2022 heeft de Rijksoverheid de ambitie uitgesproken om 15.000 flexwoningen per jaar te realiseren.[1] Ymere heeft de intentie een bijdrage te leveren aan deze ambitie met 150 woningen per jaar. Om het flexwonen te stimuleren heeft de Rijksoverheid al een aantal maatregelen getroffen om de bouw te stimuleren. Het expertisecentrum Flexwonen heeft verschillende pilots gedaan en er zijn mogelijkheden binnen de huidige Crisis- en Herstelwet om snel woningen neer te zetten.

Toch blijft het een uitdaging om flexwoningen te realiseren. Eén van deze uitdagingen is het financieel haalbaar maken van de business case. Ondanks de afspraken en beheersmaatregelen van zowel Ymere als de gemeente blijft er een financieel risico aan het einde van de gegarandeerde exploitatietermijn.

Middels deze memo willen we het ministerie van BZK informeren over dit risico en in overleg treden over het op handen zijnde garantiefonds voor flexwonen.

Flexwonen – het product

Voor Ymere betekent flexwonen een snelle manier om goede, kwalitatieve woningen toe te voegen aan de woningvoorraad. Permanente woningen op een tijdelijke locatie. Voor elke huurder een woning van een goede kwaliteit; dat geldt ook voor al onze flexwoningen, die daarmee voldoen aan het Bouwbesluit permanente bouw. Binnen de huidige maatschappelijke ontwikkelingen is het niet meer acceptabel om woningen te maken die na 15 jaar gesloopt worden en waarvan de materialen niet hergebruikt worden. Vanuit deze duurzaamheids- en maatschappelijke doelstellingen creëren we woningen die minimaal 50 jaar meegaan. Door flexwoningen te laten voldoen aan de eisen van permanente bouw uit het Bouwbesluit, hebben we een circulair en duurzaam product dat op meerdere locaties geplaatst kan worden. Na 15 jaar kunnen ze direct op een volgende locatie worden herplaatst.

Appelweg – het project

In 2021 heeft de gemeente Amsterdam de locatie Appelweg in Amsterdam-Noord aangewezen als flexlocatie. De locatie leent zich uitstekend voor woningbouw. Tuindorp Oostzaan ligt om de hoek en in de omgeving staan veel gezinswoningen. De gemeente zal de vervuilde grond saneren, waarna Ymere er 68 sociale huurwoningen zal gaan plaatsen. De woningen, bestaande uit studio's en tweekamer-appartementen, worden allemaal modulair gebouwd en daarna in één keer op de locatie geplaatst. Aan het einde van de exploitatietermijn kunnen de modules gemakkelijk verplaatst worden. Volgens de planning zal begin 2023 gestart worden met de sanering van de locatie en halverwege 2023 gestart worden met de bouw op de locatie. In kwartaal 1 van 2024 worden de woningen opgeleverd.



[1] https://www.rijksoverheid.nl/documenten/publicaties/2022/03/11/nationale-woon--en-bouwagenda



De business case

Ymere hanteert voor flexwonen een business case gebaseerd op een kasstroom-model zonder rendement. Met de gestelde randvoorwaarden voor het product en de locatie is het project niet rendabel binnen de beschikbare exploitatietermijn van 15 jaar. Om de investering van het project te dekken zullen de woningen daarna voor nog minimaal 10 jaar op een andere locatie moeten worden ingezet.

De gemiddelde bouwkosten per woning bedragen € 5.1,2,b exclusief BTW (prijspeil 2022). De totale stichtingskosten per woning bedragen € 5.1,2,b inclusief BTW en direct bijkomende kosten. Met de huuropbrengsten is het projectresultaat na 15 jaar exploitatie een onrendabele top van € 5.1,2,b per woning (inclusief BTW). Het totale risico (onrendabele top) voor de Appelweg is € 5.1,2,b na 15 jaar exploitatie. Samen met de gemeente kijken we naar verschillende beheersmaatregelen om deze onrendabele top te reduceren.

Beheersmaatregelen

De beheersmaatregelen bestaan uit verschillende scenario's, waarbij er gekeken wordt naar de mogelijkheden op locatie-, gebouw- en woningniveau.

Scenario 1: *Tweede exploitatietermijn op een andere locatie (tijdelijk of permanent)*
De woningen zijn modulair gebouwd en voldoen aan de eisen voor permanente bouw uit het Bouwbesluit. Dat maakt verplaatsing makkelijker en de mogelijkheden voor een tweede locatie groter. Momenteel is er geen locatie bekend om de woningen na 15 jaar te kunnen herplaatsen. Gemeente en Ymere hebben wel de intentie uitgesproken hierover tijdig in gesprek te gaan.

Scenario 2: *Verkoop van de woningen aan een andere woningcorporatie*
Indien er binnen de gemeente Amsterdam, of binnen het werkgebied van Ymere geen locatie geschikt is voor de woningen, kunnen de woningen mogelijk verkocht worden aan een andere corporatie buiten ons werkgebied. Ymere is onderdeel van het inkoopplatform NH Bouwstroom, waarbij acht woningcorporaties uit Noord-Holland gezamenlijk de productie van onder andere flexwoningen inkopen.

Scenario 3: *Verkoop van de woningen in de vrije markt of terugkoop aan de leverancier*
Terugkoopregelingen met leveranciers worden wel aangeboden maar zijn niet kostendekkend voor de business case. Daarnaast is er vooralsnog geen vrije markt voor gebruikte flexwoningen.

Op dit moment kunnen de mogelijke toekomstscenario's voor de flexwoningen niet gegarandeerd worden. Dit zorgt voor een aanzienlijk tekort en risico bij de initiële investering van het project.

Garantiefonds

Ondanks de genoemde beheersmaatregelen die Ymere en de gemeente onderzoeken, zijn er tijdens de initiatie van het project geen garanties door zowel de woningcorporatie als de gemeente af te geven dat de exploitatie gedekt kan worden.
Voor dit project wil Ymere daarom aanspraak maken op het garantiefonds dat door het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening zal worden opgezet om eventuele tekorten aan het einde van de exploitatietermijn af te dekken. Graag gaan wij in gesprek met het ministerie om de mogelijkheden voor dit en andere flexprojecten die wij in de nabije toekomst willen ontwikkelen te bespreken.