Opbrengsten vervolg inventarisatie mogelijkheden tijdelijke huisvesting 4 augustus 2022

5.1.2.e *22 08 05*

Betreft resultaten overleg 4 augustus 2022. Deelnemers aan dit gesprek waren 5.1.2.e en 5.1.2.e 5.1.2.e (de Key), 5.1.2.e en 5.1.2.e (de Alliantie), 5.1.2.e en 5.1.2.e (Grond en Ontwikkeling)

De inhoud van dit verslag is vertrouwelijk en dient niet verder verspreid te worden dan onder de direct-betrokkenen. Het betreft een vervolg op het overleg van 2 augustus tussen gemeente, De Key en De Alliantie.

Voorafgaand

EK meldt svz overleg met BZK en RVB 3-8, meest relevant:

- Rijk spreekt van flexwoningen, en is blij met intentie Amsterdam om ca. 2500 flexwoningen te realiseren in de collegeperiode. De focus ligt vooral op huisvesting statushouders.
- Uitgangspunt kan zijn 1/3 voor spoedzoekers, mede om beheerstechnische problemen te beperken. Rijk wil de opgave koppelen aan versnelling woningbouwambitie iha. Daarom ook kijken naar semi-permanente en permanente/evt verplaatsbare huisvesting, mits realisatie snel mogelijk is; dus niet alleen kant en klare units huren maar ook snelle modulaire bouwconcepten.
- Rijk erkent problematiek rond onrendabele top bij tijdelijke huisvesting gedurende 10 jaar, oplossing wordt gezocht in garanties afgeven aan investeerder, waarbij rijk vooral rol ziet voor de corporaties. Garanties denkbaar in de vorm van een fonds indien geen alteratieve locaties worden gevonden na exploitatieperiode (via een fonds dat al dan niet via gemeenten loopt), herplaatsingsgaranties etc.
- Hiernaast zijn afspraken nodig over bouw-en woonrijpmaken en bouwtechnische en planologische procedures met gemeenten.
- Rijk biedt ondersteuning aan gemeenten via taskforce, voor afspraken met de corporaties zijn door het rijk contacten gelegd met Aedes.

Verkenning

- Met name zijn de ervaringen van de Key en De Alliantie met flexwoningen gedeeld. Belangrijkste conclusies, onder meer Riekerpark (250 woningen, Startblokconcept) Elzenhage en Almere:
- Financieel:
    - Een tekort van ca. 5.1.2.b incl/exclusief btw (checken bij 5.1.2.e en 5.1.2.e) zoals de gemeente dat heeft berekend o.b.v. referenties Is inderdaad gangbaar bij een exploitatietermijn van 10 jaar, echter, hierbij wordt niet uitgegaan van eenheden van 54 m2 bvo maar 27-36 m2. Het tekort per unit ligt dus volgens 5.1.2.e en 5.1.2.e hoger dan waarvan de gemeente is uitgegaan.
    - Voor rendabele exploitatie is 15-25 jaar nodig (ervaringen wisselen, minimaal 15 jaar). Dat terwijl de technische levensduur vaak 50 jaar of meer is.
    - 5.1.2.e werkt met een residuele bouwkostenberekening, waarbij gegeven dit tekort de kwaliteit bepaald wordt. Dit resulteert in bouwkosten bij tijdelijke huisvesting volgens 5.1.2.e € ca. 5.1.2.b per m2 go excl btw, versus reguliere woningbouw € 5.1.2.b per m2 go. E.e.a. uitgaande van warmtenetten, anders komt er nog zo'n 5.1.2.b per woning bij.
    - E.e.a. is exclusief gebiedsontwikkelingskosten, door de gemeente o.b.v. de nu geselecteerde kavels ingeschat op ca. 5.1.2.b per woning. Hier staan voor de gemeente grondophuuropbrengsten tegenover.De corporaties betalen nu in een aantal gevallen wel een grondhuurprijs van ca. € 5 per m2 go, die als redelijk wordt ervaring; deze grondkosten worden meegenomen in de stichtingskostenberekeningen door de corporaties
    - Met gemeente Almere zijn afspraken gemaakt waarbij de gemeente de eerste jaren alle semipermanente woningen in een complex van de corporaties huurt en daarna tijdelijk . Beide partijen delen in het exploitatietekort, er zijn zo voor beide partijen prikkels om de woningen langer te laten staan danwel andere locaties te zoeken.

- Locaties:
    - Uiteraard is het zeer wenselijk dat de exploitatietermijnen langer zijn dan 10 jaar, naar 15-25 jaar waarbij een evt. tussentijdse verhuizing wel mogelijk is (alhoewel uiteraard kostenverhogend). Dit omdat de ervaringen met terugleveren aan de leveranciers niet erg positief zijn. De vergoeding is vaak erg laag , 10-15% van de aanschafprijs, en regelmatig bestaat na 10 jaar de oorspronkelijke leverancier helemaal niet meer en kan dus niet teruggeleverd worden.
    - De wens van het rijk en gemeente om geen eenzijdige buurtjes te realiseren wordt van harte onderschreven, wel is wellicht 50-50 ipv 33-67 haalbaar, om de snelheid te bevorderen om de problemen van o.a. het COA op te kunnen lossen.
    - Een idee is om een deel van een nieuwe buurt als flexwoning te realiseren, vooruitlopend op de overige reguliere woningbouw. Een andere oplossing is om een hele of het grootste deel van een buurt snel en modulair te bouwen, dus niet alleen de sociale huur maar ook de andere segmenten, of iig de middeldure huur.
    - Een andere opties is een mix van relatief laagwaardige/korte termijn flex woningen en hoogwaardige modulaire bouw, om zo flexibiliteit in te bouwen in de toekomst
- Hiernaast is ook nog kort gesproken over de mogelijkheid dat het rijk de flexwoningen aanschaft, de gemeente locaties aanmaken en de corporaties alleen het beheer doen, zonder eigenaar te worden van de flexwoningen. De meningen of dit concept wenselijk is lopen zeer uiteen bij de corporaties.
- Verder is aandacht nodig voor de voorzieningen op nieuwe locaties (niet verder inhoudelijk besproken). Bij een mix van doelgroepen zijn wellicht meer voorzieningen nodig dan bij 100% statushouders? Scholen, overige maatschappelijke voorzieningen.
- Gemeente en corporaties delen dezorg over de beschikbaarheid van en bouwkosten voor tijdelijke woningen, snel handelen is geboden.
- Bij exploitatietermijn van boven 15 jaar gelden de woningen cf bouwbesluit als permanente bouw en zijn aanvullende maatregelen/kosten nodig.

Wat kan de gemeente doen voor de corporaties bij samenwerking?

- Bij semipermanente bouw als gemeente niet alle bovenwettelijke voorwaarden stellen die ook bij permanente bouw worden gesteld
- Ondersteuning bij versoepeling bouwbesluit, waarvoor deels het rijk nodig is. Zo wordt semipermanente bouw die langer wordt gebruikt dan 10 jaar, of daarna wordt hergebruikt, steeds getoetst op het bouwbesluit voor permanente bouw, en die eisen zijn veel strenger en leiden tot hoge kosten
- Hulp van het rijk bij garanties/waarborgen (GIW, Waarborgfonds), die bij de permanente bouw gebruikelijk zijn, maar bij semipermanente woningen niet.

Afspraken

1. Alliantie en de Key leveren nadere informatie over de besproken cases en overzicht raming beheerkosten bij tijdelijke huisvesting voor bijzondere doelgroepen.
2. Gemeente plant vervolgafspraak in kort na het overleg tussen gemeente en rijk op 10-8-22.