

Informatienota voor de raad

Datum 29 november 2022

Onderwerp	Stand van zaken Voortgang ontwikkelen nieuwe flexwoningen Q4 2022
Versienummer	V1.2

Portefeuillehouder D.S. de Jong

Informant D. de Vries
Afdeling Proces-, Programma-, Projectmanagement
Telefoon 038 498 3373
Email d.de.vries@zwolle.nl
Bijlagen

1. Stimuleringsregeling flex- en transformatiewoningen
2. Beoogde locaties Flexwoningen (geheim)

Wij stellen u voor kennis te nemen van:

De stand van zaken "Voortgang ontwikkelen nieuwe flexwoningen"



Datum

29 november 2022

Inleiding

Zwolle gaat flexwoningen toevoegen aan het woningaanbod in Zwolle. Dit maakt onderdeel uit van het Coalitieakkoord en is een van de uitgangspunten in de betaalbaarheidsagenda. Flexwonen heeft de potentie om sneller woningen te kunnen realiseren ten opzichte van reguliere bouw, onder andere vanwege kortere realisatietijd qua bouw en omdat er meer locaties in beeld komen vanwege de tijdelijkheid.

In de afgelopen periode is er op verschillende momenten geïnformeerd over flexwonen, waaronder in de update betaalbaarheidsagenda en de beantwoording artikel 45 vragen over flexwonen. Daarnaast is er landelijk ook veel aandacht voor flexwonen en heeft het rijk nieuwe instrumenten (stimuleringsregeling, experts, etc) beschikbaar gesteld. In het themadebat "Fysieke leefomgeving en stadsontwikkeling" van 31 oktober is bevestigd, dat er nog dit jaar een informatienota met de stand van zaken wordt verstrekt. Daar is deze nota de invulling van.

Kernboodschap

We hebben een grote woningbouwopgave waarbinnen het instrument flexwonen kansrijk is. We doen dit samen met partners op verschillende plekken in de stad. Recent zijn er 6 plannen, voor in totaal 288 woningen, ingediend voor rijkssubsidie (beoordeling half december 2022). Deze plannen willen we realiseren in 2023 en 2024.

Toelichting

Flexwonen is een middel om versnelling, doorstroming en vernieuwing op gang te brengen. Flexwonen is meer dan tijdelijk gebruik van locaties. Transformatie van een bestaand gebouw, de bestaande voorraad (tijdelijk) anders benutten en permanente gebouwen voor tijdelijke bewoning vallen hier ook onder.

De ontwikkelingen op rijksniveau hebben een aanjagende functie gehad. Daarom worden deze ontwikkelingen eerst geschetst.

Rijksontwikkelingen: bestuursakkoord en stimuleringsregeling Flex- en transformatiewoningen

Landelijk zien we veel beweging om sneller woningen te realiseren, waaronder het toevoegen van flexwoningen. Dit vraagstuk staat ook in relatie tot de asielopvang: de doorstroom uit de asielcentra stukt, waardoor ook de opvang overvol raakt. Deze ontwikkelingen hebben geleid tot een bestuursakkoord tussen Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG), Interprovinciaal Overleg (IPO), veiligheidsberaad, rijk over doorstroom migratie (26 augustus 2022). Het is een totaalpakket van afspraken voor de korte en lange termijn over opvang van asielzoekers en huisvesting van statushouders. In het bestuursakkoord is als doel 37.500 flexwoningen opgenomen in de periode 2022-2024 (landelijk streefbeeld). De nieuwe, circulaire en herplaatsbare flexwoningen zijn niet meer te herkennen als een tijdelijke woning. Er zijn veel nieuwe concepten in de afgelopen jaren ontwikkeld. De landelijke aandacht voor dit type woning heeft dit versneld.

Samen met gemeenten en provincies is/ wordt een pakket uitgewerkt waarin partijen zekerheden krijgen voor de plaatsing en herplaatsing van flexwoningen. Dit pakket bestaat uit:

- Stimuleringsregeling flex- en transformatiewoningen (zie bijlage)
In het kort kunnen gemeenten aanvragen indienen voor betaalbare woningen, voor een brede groep inwoners. 1/3^e van de woningen gaat naar nieuwe Zwollenaren (statushouders) of



Datum

29 november 2022

- Oekraïense ontheemden. Er is maximaal 12.000 euro per woning beschikbaar. De definitieve regeling is recent (14 november) vastgesteld.
- i.o. Garantierегeling financieel flexwoningen en de Garantierегeling fysiek
De garantierегelingen zijn nog in ontwikkeling; de eerste contouren zijn gedeeld. Om hierop aanspraak te kunnen maken, moeten de woningen aan bepaalde eisen voldoen.
 - Verschillende expertpools
 - Aanbesteding 2000 woningen vanuit het Rijksvastgoedbedrijf
 - Aanbesteding 8000+ woningen vanuit Aedes
Om snelheid te genereren hebben Rijksvastgoedbedrijf en Aedes een aanbesteding (in voorbereiding) voor verschillende type flexwoningen.

Er is het nodige in ontwikkeling en dat vraagt ook goede afstemming met rijk, provincie en woningcorporaties om zo voortdurend op de meeste recente ontwikkelingen te kunnen anticiperen.

Aanvragen stimuleringsregeling flex- en transformatiewoningen

Zwolle heeft samen met de woningcorporaties 6 aanvragen ingediend voor de stimuleringsregeling flex- en transformatiewoningen. Er zijn specifieke voorwaarden aan de regeling, waaronder de realisatiesnelheid (de eerste woning moet een jaar na subsidietoekenning gerealiseerd zijn). Onder deze druk zijn er 6 locaties naar voren gekomen, waar we gezamenlijk kansen zien gezien de voorwaarden van de stimuleringsregeling. De locaties zijn gekozen, omdat er al gesprekken liepen tussen ontwikkelaars/ grondeigenaren en woningcorporaties of tussen gemeente en woningcorporaties. Deze basis is nodig om aan de realisatiesnelheid te kunnen voldoen; tegelijkertijd zijn alle termijnen krap en vraagt het het nodige van alle partijen.

De locaties worden bekend gemaakt, als ook het participatieproces met de buurt start. Dit zal zijn, nadat er duidelijkheid is over de toekenning van het subsidie. De locaties liggen verspreid over de stad, vaak aan de randen in nagenoeg alle stadsdelen. Het gaat in totaal om 288 woningen. Voor 5 locaties betreft het circulaire, demontabele woningen op een tijdelijke locatie en op 1 locatie gaat het om een transformatie van een voormalig kantorencomplex naar woningen. Voor 2 locaties betreft het gronden van de gemeente.

Twee locaties zijn al bij u bekend, nl. de locatie Oosterenk is al eerder gecommuniceerd en de locatie Scholtensteeg is ook opgevoerd voor het onderdeel sociale huur; dit maakt onderdeel uit van eerder gemaakte afspraken.

De regeling en onze focus ligt met deze aanvragen op de periode 2023-2024.

Naar verwachting wordt half december bekend gemaakt of onze aanvragen gehonoreerd worden. De bekendmaking vindt plaats in etappes; een aantal gemeenten heeft al bericht.

Uitwerking afspraken tussen woningcorporaties en gemeente

We wachten de uitkomsten van de stimuleringsregeling niet af, maar zijn in gesprek en werken afspraken uit tussen woningcorporaties en gemeente. Het is een gezamenlijke verantwoordelijkheid om tot realisatie te komen.

De afspraken gaan onder meer over de exploitatietermijnen en de onrendabele top. De stimuleringsregeling verkleint een stuk onrendabele top die er is bij flexwoningen. Daarnaast is ook de exploitatietermijn cruciaal. De eerste periode van plaatsing varieert van 10 tot 15 jaar. Landelijk wordt nu uit gegaan van een exploitatietermijn van 30 jaar. Dit betekent dat er na de eerste periode er zeker nog één (of twee) periodes nodig zijn. Daarover willen we lokaal afspraken maken, in aanvulling op de



Datum

29 november 2022

conceptregeling van het rijk rondom herplaatsing. Dit stelt ook eisen aan de kwaliteit van de woningen. Dit is ook onderdeel van de landelijke uitwerking rondom de garantieregeling; deze criteria/ programma van eisen zullen we ook in acht nemen. Voor specifieke locaties is er bijvoorbeeld meer nodig (je kunt bijvoorbeeld denken aan extra geluidswerende maatregelen en/ of ruimtelijke kwaliteit). Verder kan gedacht worden aan afspraken rondom rolneming, RO-procedure, communicatie met de omgeving, bouw- en woonrijp maken, et cetera.

Doorkijk

We staan voor een grote opgave om de plannen die er zijn te realiseren. Dit zal vragen om focus, omdat niet alles tegelijk kan. In het eerste kwartaal van 2023 zullen we de realisatiekracht van de bestaande plannen beoordelen en op basis van de afspraken met partners bepalen welke mogelijke nieuwe plannen in aanvulling daarop tot ontwikkeling kunnen komen. We verwachten dat de vraag naar sociale (flex)woningen ook blijft bestaan. Naar verwachting is er zowel voor de lange als korte termijn een flexibele schil benodigd. Er zijn meer locaties in beeld voor tijdelijke woningen dan wel transformatie. Deze locaties moeten nog worden beoordeeld op haalbaarheid en andere criteria. De afspraken die we nu ontwikkelen met woningcorporaties kunnen we vervolgens ook op nieuwe plannen toepassen.

Financiën

In voorjaar 2023 komen we met een bestedingsvoorstel voor de beschikbaar gestelde middelen binnen het coalitieakkoord voor flexwonen en verwachten we meer zicht te hebben op de bijkomende kosten.

Communicatie

De communicatie/ participatie met de omgeving wordt opgepakt binnen de 6 projecten.

Vervolg

We zetten ons in om de afspraken tussen woningcorporaties en gemeente te maken, zodat we de woningen, conform subsidievoorwaarden, eind 2023 en in de loop van 2024 kunnen realiseren. In voorjaar 2023 komen we bij u terug voor een bestedingsvoorstel voor de beschikbare middelen en met zicht op de bijkomende kosten. Eveneens richten we ons op nieuwe, potentiële locaties voor flexwonen.

Openbaarheid

Openbaar, behalve bijlage "Beoogde locaties Flexwoningen". De reden van geheimhouding van de Bijlage "Beoogde locaties flexwoningen" houdt verband met (i) de lopende onderhandelingen met de eigenaren van de locaties, (ii) de nog bestaande onzekerheid of flexwoningen op alle beoogde locaties tot stand komt mede in relatie tot de aangevraagde subsidie en (iii) het belang van het opstarten van een informatievoorziening aan en participatie van omwonenden om hier eerst kennis van te nemen. De geheimhouding is beperkt in de tijd. Na (uiterlijk) 30 april 2023 staan deze belangen niet langer aan openbaarheid in de weg wegens werkzaamheden en ontwikkelingen die in het eerste kwartaal zijn voorzien.

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,



voorstel

Zwolle

Datum

29 november 2022

voorzitter, Peter Snijders

secretaris, Dick Emmer