



Heemstede

Raadsbesluit

Raadsvergadering: 25 april 2024

Zaaknummer : 1236662
Team : Team Opvang / Flexwonen
Portefeuillehouder : A.H.A. Grummel
Openbaarheid : Actief openbaar

Onderwerp

Investeringsbesluit realisatie en exploitatie flexwoningen Glipperweg 55-57

Kernboodschap

Op 9 november 2023 heeft het college besloten om te kiezen voor een gefaseerde aanpak van de realisatie van flexwoningen. Daarbij worden in samenhang eerst op de Lieven de Keylaan 24, daarna op de Glipperweg 55-57 en vervolgens op de Kerklaan 61 flexwoningen gerealiseerd. Op 4 december 2023 heeft commissie Samenleving hierop een positieve zienswijze gegeven. Het bouwplan voor de Glipperweg betreft de realisatie van circa 18 permanente flexwoningen en een gemeenschappelijke huiskamer annex buurtkamer. De nieuwbouw wordt in eigen beheer gerealiseerd en geëxploiteerd.

De gemeente zal de flexwoningen voor tijdelijke huisvesting toewijzen aan Oekraïense vluchtelingen en later ook aan mensen uit andere aandachtsgroepen met een dringende woonbehoefte ter overbrugging naar het vinden van permanente(re) woonruimte. De raad wordt gevraagd om in te stemmen met het beschikbaar stellen van een krediet van € 2,7 miljoen voor de realisatie en exploitatie van de flexwoningen aan de Glipperweg 55-57 en niet te wachten op de vaststelling van de kadernota in juni. Daardoor kan direct worden begonnen met de verdere uitwerking van het bouwplan, de participatie en met het voorbereiden van de ruimtelijke procedures.

Besluit B&W

1. In te stemmen met realisatie van circa 18 permanente flexwoningen en een gemeenschappelijke ruimte annex buurtkamer op de Glipperweg 55-57;
2. De raad te vragen voor de realisatie van het bouwplan in 2024 een krediet van € 2.700.000 beschikbaar te stellen en hierbij een subsidie-ontvangst van € 126.000 te ramen en de kapitaallasten en de exploitatiebaten en -lasten overeenkomstig de tabel onder "financiële consequenties" te verwerken in de kadernota 2025-2028;
3. De raad voor te stellen de kapitaallasten te dekken door de structurele inzet van het budget sociaal domein van € 32.343 vanaf 2026 en incidenteel in 2026 en 2027 door een onttrekking aan de reserve "opvang aandachtsgroepen" van respectievelijk € 13.767 en € 20.653;
4. Het voorstel voor te leggen aan de commissie Samenleving om advies te geven aan de raad (A-stuk).

Besluit raad

De raad van de gemeente Heemstede;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 12 maart 2024

Besluit:

1. Voor de realisatie van het bouwplan in 2024 een krediet van € 2.700.000 beschikbaar te stellen en hierbij een subsidie-ontvangst van € 126.000 te ramen en de kapitaallasten en de exploitatiebaten en -lasten overeenkomstig de tabel onder “financiële consequenties” te verwerken in de kadernota 2025-2028;
2. De kapitaallasten te dekken door de structurele inzet van het budget sociaal domein van € 32.343 vanaf 2026 en incidenteel in 2026 en 2027 door een onttrekking aan de reserve “opvang aandachtsgroepen” van respectievelijk € 13.767 en € 20.653.

De raad voornoemd,

de griffier,

de voorzitter,

Wettelijke grondslag

Juridisch en beleidskader

Dit besluit wordt genomen op de grond van:

- Collegebesluit Vervolg flexwoningen Glipperweg 55-57 en Kerklaan 61 (9 november 2023) en de positieve zienswijze van de Commissie Samenleving (4 december 2023).
- Collegebesluit Nota van uitgangspunten Flexwonen (23 mei 2023) van en de positieve zienswijze van de Commissie Samenleving (20 juni 2023).
- Raadsbesluit Woonvisie 2023-2027 'Samen werken aan wonen' (8 juni 2023).
- Raadsbesluit Permanente huisvesting Oekraïense vluchtelingen en statushouders (aangepast naar aanleiding van de commissie Samenleving 15 november 2022) d.d. 24 november 2022.
- Opdracht Ministerie van Veiligheid & Justitie (1 maart 2022), Kamerbrief over besluitvorming opvangcrisis, inclusief bestuurlijke afspraken doorstroom migratie (26 augustus 2022).
- Motie 'Steun Oekraïne' (3 maart 2022) - Raadsbesluit Crisis- en noodopvang Oekraïense vluchtelingen (11 maart 2022).
- Raadsbesluit Crisis- en noodopvang Oekraïense vluchtelingen: locaties noodwoningen (4 april 2022) - Regionale raadsbrief opvang asielzoekers en statushouders (1 juli 2022) - Beraadslagingen commissie Samenleving 11 oktober 2022 naar aanleiding van raadsvoorstel 1076647.

Bevoegdheid

De raad is bevoegd tot het nemen van dit besluit op grond van artikel 189 van de Gemeentewet.

Bestuurlijke achtergrond

Eerdere besluiten en zienswijzen

Op 24 november 2022 heeft de raad besloten dat onderzocht moest worden hoe het gemeentelijk vastgoed aan de Lieven de Keylaan 24, de Glipperweg 55-57 en de Kerklaan 61 optimaal kon worden ingezet voor (tijdelijke) huisvesting van Oekraïense vluchtelingen. Op 23 mei 2023 stelde het college de Nota van Uitgangspunten Flexwonen vast. Hierin werd voorgesteld om per locatie te onderzoeken of renovatie, verbouw of nieuwbouw de beste kansen biedt om het gemeentelijk vastgoed passend en optimaal te kunnen inzetten voor de (tijdelijke) huisvesting van Oekraïense vluchtelingen en later ook voor andere aandachtsgroepen. Hierbij is een link gelegd met de aandachtsgroepen zoals omschreven in de Woonvisie 2023-2027. De commissie Samenleving van 20 juni 2023 heeft een positieve zienswijze gegeven op de Nota van Uitgangspunten Flexwonen.

Op 9 november 2023 heeft het college op basis van de uitkomsten van het haalbaarheidsonderzoek besloten tot een gefaseerde aanpak. Hierbij worden de drie gemeentelijke vastgoedlocaties in samenhang en elk op eigen wijze worden ingezet.

Voor de Lieven de Keylaan 24 heeft het college besloten om het bestaande pand te willen verbouwen voor tijdelijke huisvesting van Oekraïense vluchtelingen die nu op de Glipperweg 55-57 worden opgevangen. Op 20 december 2023 heeft de raad ingestemd met het beschikbaar stellen van de benodigde financiële middelen voor verbouwing van de Lieven de Keylaan 24.

Voor de Glipperweg 55-57 is voorgesteld om hier een nieuwbouwplan te realiseren met circa 18 permanente flexwoningen en, vanuit de sterke wens vanuit omgeving die het college onderschrijft, een gemeenschappelijke ruimte annex buurtkamer. Voordat hierover een besluit aan de raad zou worden gevraagd is voorgesteld om eerst de globale raming van de kosten en baten verder uit te werken inclusief de financiering- en exploitatielasten.

Voor de Kerklaan 61 is voorgesteld om de gesprekken met Elan Wonen voort te zetten met als doel om overeenstemming te bereiken over de voorwaarden tot verkoop van het gemeentelijk vastgoed aan de Kerklaan 61 ten behoeve van de realisatie van circa 37 flexwoningen. De commissie Samenleving van 4 december 2023 heeft op de voorstellen voor beide locaties een positieve zienswijze gegeven.

Motivering

Oekraïense vluchtelingen en andere aandachtsgroepen

De gemeente heeft de taak om een toenemend aantal Oekraïense vluchtelingen (tijdelijk) te huisvesten. Als de Oekraïense vluchtelingen uitstromen uit de flexwoningen aan de Glipperweg zullen hier mensen uit andere aandachtsgroepen met een dringende woonbehoefte tijdelijk worden gehuisvest. De tijdelijke huisvesting is bedoeld als overbrugging naar het vinden van permanente(re) woonruimte. Het gaat hierbij om mensen die binnen bestaande wet- en regelgeving tussen wal en schip dreigen te vallen, maar voor wie de gemeente wel een verantwoordelijkheid heeft om hen onderdak te bieden. In de Woonvisie 2023-2027 is een aantal voorbeelden van mensen uit aandachtsgroepen benoemd die in aanmerking kunnen komen voor flexwonen. In de Regionale Woonzorgvisie wordt binnenkort vastgesteld welke regionale taakstellingen en doelstellingen er zijn voor het huisvesten van aandachtsgroepen. Daarna wordt in het gemeentelijk WMO-beleid verder uitgewerkt welke mensen uit aandachtsgroepen in Heemstede in aanmerking komen voor de gemeentelijke flexwoningen.

Aandachtsgroepen zijn onder meer: (economisch) daklozen, bankslapers, mensen op niet-conventionele woonplekken en statushouders. Het gaat hierbij vooral om Heemstedenaren die om uiteenlopende redenen dringend op zoek zijn naar een woonruimte, maar er niet (tijdig) in slagen om die te vinden. Zij bevinden zich vaak in een lastige situatie. Een tijdelijke woonruimte kan een stabiliserende factor zijn om zaken op orde te krijgen en een permanente(re) woning te vinden. Onder voorwaarden komen ook jongeren, starters en studenten die te weinig inschrijftijd hebben voor een sociale huurwoning en nog een te laag of onzeker inkomen hebben in aanmerking voor tijdelijke huisvesting in flexwoningen. Voor statushouders die aan Heemstede zijn gekoppeld geldt dat zij door tijdelijke huisvesting eerder weg kunnen uit de opvanglocaties van het COA en zo eerder kunnen starten met integratie in Heemstede.

De criteria voor toewijzing van de eigen flexwoningen aan de Glipperweg worden de komende tijd verder uitgewerkt. Dit gebeurt in samenhang met de uitwerking van de criteria voor toewijzing van de toekomstige flexwoningen aan de Kerklaan, die door Elan Wonen zullen worden geëxploiteerd.

Nieuwbouw Glipperweg 55-57 als onderdeel van gefaseerde aanpak

Lieven de Keylaan 24

De voorbereidingen op de verbouwing van de Lieven de Keylaan 24 zijn gestart. Na oplevering van de flexwoningen op dat adres kunnen de Oekraïense vluchtelingen (zes huishoudens) die nu op de Glipperweg 55-57 wonen daar naartoe verhuizen.

Glipperweg 55-57

Op dat moment komt de locatie aan de Glipperweg 55-57 vrij voor de realisatie van circa 18 flexwoningen en een gemeenschappelijke ruimte annex buurtkamer. Als de flexwoningen aan de Glipperweg zijn opgeleverd, kunnen hier de Oekraïense vluchtelingen (18 huishoudens) die nu op de Kerklaan 61 worden opgevangen daar (tijdelijk) worden gehuisvest.

Kerklaan 61

Vervolgens komt de locatie Kerklaan 61 in principe beschikbaar voor de realisatie van circa 37 flexwoningen door wooncorporatie Elan Wonen. Het college streeft ernaar om eind maart 2024 een intentieovereenkomst te sluiten met Elan Wonen. Aan de hand van deze intentieovereenkomst wordt toegewerkt naar het maken van definitieve afspraken over de verkoop van de Kerklaan 61 aan Elan Wonen, over de realisatie van flexwoningen door Elan Wonen, over eventuele tijdelijke verhuur (5-10 jaar) van de flexwoningen aan de gemeente en over de reikwijdte van de aandachtsgroepen die Elan Wonen kan voorzien van tijdelijke huisvesting in flexwoningen.

In een gezamenlijke planning met Elan Wonen is het streven om in het najaar van 2024 definitieve overeenstemming te bereiken over de verkoopvoorwaarden. Het streven is erop gericht om eind 2024 aan de raad een besluit voor te leggen over de verkoop van de Kerklaan.

Permanente nieuwbouw in plaats van verplaatsbare units

Behoeftte aan duurzame flexibel inzetbare woonruimte

Zoals in de Woonvisie 2023-2027 is omschreven is door de jaren heen gebleken dat de gemeente behoefte heeft om te beschikken over een aantal woonruimtes die flexibel kunnen worden ingezet voor de tijdelijke huisvesting van aandachtsgroepen met een dringende (tijdelijke) woonbehoefte. Het gaat daarbij om mensen die om uiteenlopende redenen niet tijdig in aanmerking komen voor een woning in het reguliere woningaanbod. De gemeente streeft ernaar om een duurzame oplossing te creëren waarmee zij invulling kan geven aan haar verantwoordelijkheid voor mensen uit deze aandachtsgroepen. Hiervoor zijn in de Woonvisie kaders meegegeven om duurzame oplossingen te creëren. Door het realiseren van permanente flexwoningen aan de Glipperweg draagt de gemeente bij aan een duurzame oplossing.

Eigen vastgoed bleek geschikt

De raad heeft de opdracht gegeven om een haalbaarheidsonderzoek uit te voeren naar het duurzaam en optimaal inzetten van het gemeentelijk vastgoed aan de Lieven de Keylaan 24, Glipperweg 55-57 en Kerklaan 61.

Uit het haalbaarheidsonderzoek is gebleken dat de locatie aan de Glipperweg 55-57 geschikt is om hier permanente flexwoningen te realiseren. Op basis van de uitkomsten van het haalbaarheidsonderzoek is gekozen voor een duurzaam nieuwbouwplan. Hierdoor kan maatwerk worden gerealiseerd binnen de ruimtelijke kaders van het beschikbare plot. Het schetsontwerp van het bouwplan is passend gemaakt binnen de vorm van het perceel en sluit zowel qua stedenbouwkundig als qua welstand aan op de omgeving. Permanente bouw biedt de mogelijkheid om op deze locatie compacte zelfstandige woonunits en een gemeenschappelijke ruimte annex buurtkamer te realiseren.

Mogelijkheid verplaatsbare units aan de Glipperweg 55-57 bood geen oplossing

De mogelijkheid om verplaatsbare woonunits op de Glipperweg 55-57 te plaatsen is ook onderzocht. Het aantal verplaatsbare wooneenheden dat hier geplaatst zou kunnen worden, is lager dan wat er mogelijk is met permanente nieuwbouw vanwege de vorm van het perceel. Stedenbouwkundig is het niet of slechts ten dele mogelijk om verplaatsbare units op passende wijze te plaatsen en aan te passen aan de vorm van deze locatie. Het plaatsen van verplaatsbare woonunits op deze locatie zou niet per se goedkoper worden of veel tijdswinst bieden. Ook het inpassen van een gemeenschappelijke ruimte annex buurtkamer middels een aparte unit is lastig en zal niet eenzelfde kwaliteit kunnen bieden. Bovendien moet tijdelijke bouw na een periode van maximaal 15 jaar weer worden verplaatst. Dit brengt een nieuwe zoektocht naar geschikte locaties met zich mee, met de bijbehorende ruimtelijke procedures en ambtelijke kosten. Ook de eventuele buurtkamer moet dan worden verplaatst. Bovendien is de restwaarde van de verplaatsbare woonunits aanzienlijk lager dan die van flexwoningen in permanente (nieuw)bouw. Met alle opgaven die er liggen is het evenwel niet uitgesloten dat in de toekomst ook de inzet van andere vastgoedlocaties en/of verplaatsbare woonunits nodig zijn.

Woningen in eigen beheer realiseren en exploiteren

Huisvesten van aandachtsgroepen

De gemeente kiest ervoor om de flexwoningen aan de Glipperweg 55-57 in eigen beheer te realiseren en exploiteren. Een belangrijke reden hiervoor is dat de gemeente constateert dat er ieder jaar opnieuw mensen uit aandachtsgroepen zijn met een dringende (tijdelijke) woonbehoefte. Het gaat daarbij om mensen voor wie de gemeente een verantwoordelijkheid heeft om hen te huisvesten.

Door de jaren is gebleken dat de gemeente steeds op verschillende momenten weer opnieuw moet zoeken naar geschikte (tijdelijke) woonoplossingen. Het college wil door het realiseren van een (beperkte) flexibele schil aan eigen woonruimtes een duurzame oplossing creëren om die pieken aan vraag naar tijdelijke woonruimte te kunnen opvangen. Door deze woonruimtes permanent aan te houden, scheelt dat gemeente aanzienlijk in de inzet en kosten voor het steeds opnieuw zoeken naar geschikte locaties.

Beheerbare omvang

De circa 18 permanente flexwoningen die op de Glipperweg kunnen worden gerealiseerd is beheerbare omvang voor de gemeentelijke middelen en organisatie. Dit aantal is groot genoeg om flexibiliteit te behouden qua beschikbaarheid en doorstroming. De gelijktijdige realisatie van een gemeenschappelijke huiskamer annex buurtkamer in dit pand komt tegemoet aan de wensen uit de buurt. De realisatie van een buurtkamer sluit aan bij de gemeentelijke ambitie om in deze buurt een ruimte te hebben waar activiteiten voor en door de buurt kunnen worden georganiseerd. De gecombineerde gemeenschappelijke huiskamer annex buurtkamer op deze locatie draagt ook bij aan een laagdrempelige verbinding tussen de (tijdelijke) bewoners van de flexwoningen en buurtbewoners.

Regie

De exploitatie van flexwoningen is geen kerntaak van de gemeente. Het strategisch of beleidsmatig inzetten van eigen vastgoed is dat wel. Met een flexibele schil aan flexwoningen inclusief een gemeenschappelijke ruimte annex buurtkamer behoudt de gemeente de regie over de inzet van haar eigen vastgoed. Met flexwoningen in eigen bezit kan de gemeente onderdak bieden aan aandachtsgroepen die (tijdelijk) tussen wal en schip dreigen te vallen. De gemeente is daardoor minder afhankelijk van de mogelijkheden die corporaties en andere woningeigenaren hebben bij het toewijzen van woonruimte aan aandachtsgroepen met een dringende (tijdelijke) woonbehoefte.

Tijdens de exploitatie zal de gemeente zelf (laten) zorgdragen voor de toewijzing van de woningen en het sociaal en technisch beheer van de locatie. Waar dat nodig blijkt en/of efficiënter is, kan hiervoor aanvullende expertise/dienstverlening worden ingehuurd, zoals dat nu ook gebeurt voor opvanglocaties aan de Glipperweg 55-57 en de Kerklaan 61. Doordat de nieuwbouw minder onderhoudsgevoelig is en er voor zelfstandige woonunits minder sociaal beheer nodig is, is de verwachting dat het exploiteren in eigen beheer goed mogelijk is.

Kanttekeningen, risico's en beheersmaatregelen

Ruimtelijke onderbouwing

Het voorlopige bouwplan is op enkele onderdelen globaal getoetst aan het gemeentelijke beleid. Zo is het plan in preadvies stedenbouwkundig beoordeeld en passend bevonden. Ook is het parkeersaldo berekend op basis van het nieuw vastgestelde parkeerbeleid (Parkeernormennota Heemstede 2024). Hieruit blijkt dat het plan passend en uitvoerbaar is.

Echter, het merendeel van ruimtelijke onderzoeken en het opstellen van de ruimtelijke onderbouwing gebeurt, zoals te doen gebruikelijk, nadat er het investeringsbesluit is genomen en het bouwplan verder wordt uitgewerkt tot een definitief ontwerp. Daarbij is het mogelijk dat de resultaten van onderzoeken (bijv. stikstof of flora- en faunaonderzoek) leiden tot noodzakelijke aanpassingen van het plan met impact op de kosten en doorlooptijd.

Participatie en ruimtelijke procedures

Tijdens de verdere uitwerking van de plannen voor realisatie van de flexwoningen en een buurtkamer zal er binnen de vastgestelde kaders participatie met de buurt plaatsvinden. Tot op heden zijn er geen onoverkomelijke bezwaren geconstateerd. Het is echter altijd mogelijk dat er

alsnog (zwaarwegende) bezwaren naar voren komen, die tot aanpassingen van het plan en/of tot langere juridisch-planologische procedures kunnen leiden. In dat geval kan het resulteren in langere doorlooptijden en/of hogere kosten.

Nadeelcompensatie analyse

Uit de nadeelcompensatie analyse (in de oude wetgeving heette dit “planschaderisico-analyse”) blijkt dat er nauwelijks omwonenden zijn die significante nadelige effecten van bezonning en/of uitzicht zullen ervaren door het beoogde bouwplan. Door een gespecialiseerd bureau zijn de totale mogelijk kosten voor nadeelcompensatie voor dit bouwplan berekend op €10.000. Bij de verdere uitwerking van het plan zal worden nagegaan of het bouwplan zodanig kan worden aangepast dat het ontstaan van nadeelcompensatie voorkomen wordt. Als dat niet kan, dan kan het zo zijn dat de nadeelcompensatie moet worden vergoed. Dit bedrag valt binnen de marge van de afgeronde bedragen voor de geraamde stichtingskosten.

Kosten

Op dit moment zijn de bouwkosten in Nederland redelijk hoog en stabiel. De aanname en verwachting is dat de bouwkosten op korte termijn stabiel en hoog zullen blijven. Het ontwerp is echter nog niet volledig uitgewerkt. Ook moeten de ruimtelijke procedures nog worden doorlopen. De aanbesteding van het bouwplan staat gepland in 2025. Daarom is vooralsnog een ruime post onvoorzien opgenomen in de kostenraming. Het is echter altijd mogelijk dat zich meer onvoorziene ontwikkelingen voordoen, waardoor bijvoorbeeld de bouwkosten toch hoger of lager kunnen uitvallen dan geraamd.

Opbrengsten

In de periode dat hier volgens de huidige regeling Oekraïense vluchtelingen worden gehuisvest, worden de huur- en exploitatiekosten in beginsel gedekt uit de van rijkswege verstrekte dagvergoeding per beschikbaar bed voor de opvang van Oekraïners. De verwachting is deze dagvergoeding wordt versoerd. Tegelijkertijd discussieert de Tweede Kamer over het vragen van een eigen bijdrage aan de huisvesting van Oekraïners die inkomsten uit werk hebben. Die financiële voor- en nadelen in de exploitatie zouden elkaar kunnen opheffen.

De geraamde kapitaal- en exploitatielasten van de nieuwbouw zijn hoger dan de huidige lasten. Echter de stook- en onderhoudskosten per woonunit zullen fors afnemen door nieuwbouw. Ook hoeven de geplande kosten voor verduurzaming van het huidige pand niet te worden gemaakt. Daarnaast verwachten we afnemende kosten voor sociaal beheer en beveiliging doordat mensen in zelfstandige flexwoningen gaan wonen en hun weg in Heemstede inmiddels hebben gevonden.

Voor nieuwe tijdelijke bewoners uit aandachtsgroepen met een dringende woonbehoefte, zal een huurprijs worden gerekend conform de puntentelling van het Woning Waarde Stelsel voor sociale huurwoningen. Mensen die de flexwoningen (tijdelijk) gaan bewonen kunnen vaak aanspraak maken op huurtoeslag en zullen slechts beperkte energielasten hebben. Daarmee wordt de gevraagde huursom voor hen beter betaalbaar. Omdat we meer bewonerswisselingen verwachten dan bij reguliere woningen is bij de geraamde opbrengsten gerekend met 10% gederfde huurinkomsten vanwege frictieleegstand en/of wanbetaling.

Voor het gebruik van de gemeenschappelijke ruimte annex buurtkamer is een marktconforme huursom berekend voor maatschappelijk gebruik die vanuit het sociale domein van de gemeente zal worden bekostigd. Indien op termijn blijkt dat de buurtkamer niet voorziet in een behoefte en/of te kostbaar blijkt, is het ook mogelijk om deze ruimte relatief eenvoudig om te bouwen naar twee extra woonunits die een vergelijkbare huuropbrengst realiseren.

Beeld exploitatie langere termijn

De (meerjarige) haalbaarheidsstudie voor de realisatie en exploitatie van permanente flexwoningen op de Glipperweg is over de exploitatietermijn van 40 jaar positief. De gemiddelde jaaropbrengsten zijn hoger dan de gemiddelde jaarlasten. In onderstaande tabel is te zien dat er gemiddeld per jaar een positief saldo is van ca €4.000,- :

Baten & Lasten

	Eenmalige investering (Stichtingskosten)	Jaarlijks (gemiddeld op basis van 40 jaar afschrijving)
Investering		
Investeringskosten	-2.687.288	
Lasten		
Exploitatielasten		-35.000
Kapitaallasten bouwkosten		-93.000
Kapitaallasten installaties		-38.000
Inkomsten		
Huuropbrengt gezamenlijke ruimte		17.800
Huuropbrengst units		152.237
Subsidie (eenmalig)	126.000	
Saldo	-2.561.288	4.037

Omdat de investering over 40 jaar lineair wordt afgeschreven, zijn kapitaal- en rentelasten in de eerste jaren na oplevering hoger dan de structurele huuropbrengsten, waardoor in de begroting dekking moet worden gevonden om dit tijdelijk tekort op te kunnen vangen. De exploitatie is in de eerste periode niet sluitend, maar dekking wordt gevonden door het inzetten van budget sociaal domein en incidenteel met een onttrekking uit de reserve opvang aandachtsgroepen in 2026 en 2027. Vanaf 2028 wordt de rest van het exploitatietekort gedekt uit bestaande budgetten.

Na 16 jaar is er een omslagpunt en ontstaat er een positief saldo van de kosten en baten waardoor er geen structureel budget meer nodig is.

Hoewel de investering na 40 is afgeschreven, zal het vastgoed ook na 40 jaar nog een (rest)waarde vertegenwoordigen.

In de kapitaallasten wordt rekening gehouden met de subsidie Regeling huisvesting aandachtsgroepen van € 7.000 per unit (totaal € 126.000). Voorwaarde hierbij is wel dat de gerealiseerde woonruimten voor minstens 10 jaar bestemd zijn voor aandachtsgroepen (waaronder Oekraïense vluchtelingen), anders dient de subsidie te worden terugbetaald.

Exploitatielasten

De exploitatielasten zijn opgebouwd uit kosten voor energielasten, klein en groot onderhoud, administratieve en dagelijks- en technische beheer. Deze post is geraamd op gemiddeld €35.000 per jaar. Op termijn zal dit iets lager worden omdat de energielasten worden doorberekend aan de nieuwe huurders zodra de Oekraïense vluchtelingen hier niet meer wonen of als de energielasten van Rijkswegge kunnen worden doorbelast aan Oekraïense vluchtelingen.

De exploitatie van de buurtkamer wordt niet gedekt vanuit het budget voor opvang, maar vanuit de begroting voor het sociaal domein.

Duurzaamheid

De nieuwbouw wordt volgens de meest actuele normen voor duurzaamheid uit het bouwbesluit gerealiseerd en vervangt de bestaande bouw met een slecht energielabel. Daarmee zal een aanzienlijke vermindering van het energiegebruik voor het gebouw en per woonunit worden gerealiseerd.

Doordat we kiezen voor een duurzaam inzetbaar gebouw is de levensduur van het gebouw veel langer. De gebruikte materialen gaan vele malen langer dan bij gebruik van verplaatsbare flexwoningen. Het gebouw wordt zodanig ontworpen dat de woonunits direct inzetbaar zijn voor de tijdelijke huisvesting van diverse mensen uit aandachtsgroepen.

Financiën

De investeringssom voor het bouwplan voor de Glipperweg 55-57 valt uiteen in twee onderdelen: bouwkosten inclusief plankosten € 2.160.000 en installaties € 540.000, **totaal € 2.700.000**. Op de bouwkosten kan een subsidie in mindering worden gebracht, de Regeling huisvesting aandachtsgroepen van € 126.000. Deze subsidie wordt geboekt als inkomsten, waardoor de jaarlijkse kapitaallasten lager worden. De *gemiddelde* kapitaallast per jaar bedraagt daarmee voor de bouwkosten circa € 93.000 (looptijd 40 jaar; rente 4%) en voor de installaties circa € 38.000 (looptijd 20 jaar; rente 4%). *De totale gemiddeld jaarlijkse kapitaallast bedraagt daarmee circa € 131.000.*

Doordat lineair wordt afgeschreven en de rentekosten over de boekwaarde per 1 januari van elk boekjaar wordt berekend, zijn de werkelijke kapitaallasten het hoogst in het 1^e jaar na ingebruikname (€ 181.000) en dalen ze tot € 122.000 in het 20^e jaar na ingebruikname. De afschrijving start in het 1^e jaar na ingebruikname (ingebruikname laatste kwartaal 2025). In de tabel onder "financiële consequenties" staan de werkelijke kapitaallasten 2026-2030.

Naast kapitaallasten voor de bouwkosten en de installaties is er sprake van exploitatielasten en -opbrengsten.

Het exploitatieresultaat bedraagt in de periode 2026-2030:

	2026	2027	2028	2029	2030
Totaal baten	€ 170.000	€ 170.000	€ 170.000	€ 170.000	€ 170.000
Totaal lasten	€ 216.110	€ 212.996	€ 209.882	€ 206.768	€ 203.654
Exploitatiesaldo (min = tekort)	-/- € 46.110	-/- € 42.996	-/- € 39.882	-/- € 36.768	-/- € 33.654

In de tabellen hierna worden de posten verder gespecificeerd:

BATEN (x € 1.000)							
	Taak	I/S	2026	2027	2028	2029	2030
(1) Verhuurinkomsten units	8.3	S	€ 152.200	€ 152.200	€ 152.200	€ 152.200	€ 152.200
(2) Verhuur gemeenschappelijke ruimte	8.3	S	€ 17.800	€ 17.800	€ 17.800	€ 17.800	€ 17.800
Totaal baten			€ 170.000	€ 170.000	€ 170.000	€ 170.000	€ 170.000

LASTEN (x € 1.000)							
	Taak	I/S	2026	2027	2028	2029	2030
(3) Kapitaallasten bouwkosten	8.3	S	€ 132.210	€ 130.176	€ 128.142	€ 126.108	€ 124.074
Kapitaallasten installaties	8.3	S	€ 48.600	€ 47.520	€ 46.440	€ 45.360	€ 44.280
(4) Exploitatielasten	8.3	S	€ 35.300	€ 35.300	€ 35.300	€ 35.300	€ 35.300
Totaal lasten			€ 216.110	€ 212.996	€ 209.882	€ 206.768	€ 203.654

Totaal exploitatieresultaat (-/- is een tekort)	-/- € 46.110	-/- € 42.996	-/- € 39.882	-/- € 36.768	-/- € 33.654
--	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------

I=Incidenteel
S=Structureel

In dit overzicht is te zien dat er de eerste jaren een negatief exploitatieresultaat is voor de exploitatie van flexwoningen op de Glipperweg. Voorgesteld wordt dit tekort structureel te dekken door het inzetten van budget sociaal domein en incidenteel met een onttrekking uit de reserve opvang aandachtsgroepen in 2026 en 2027. Vanaf 2028 wordt de rest van het exploitatietekort gedekt uit bestaande budgetten.

	2026	2027	2028	2029	2030
Totaal tekort	€ 46.110	€ 42.996	€ 39.882	€ 36.768	€ 33.654
Dekking:					
Inzetten budget Sociaal Domein	€ 32.343	€ 32.343	€ 32.343	€ 32.343	€ 32.343
Onttrekking reserve opvang aandachtsgroepen	€ 13.767	€ 10.653			
Verwerking binnen bestaande budgetten	€ 0	€ 0	€ 7.539	€ 4.425	€ 1.311

Kanttekeningen/risico's bij dit exploitatieoverzicht:

Ad.1: verhuurinkomsten units: bij de verhuur aan Oekraïense vluchtelingen wordt de verhuuropbrengst gedekt uit de rijksinkomsten die de gemeente voor de huisvesting van deze groep ontvangt. Het is echter niet zeker dat de gemeente deze inkomsten (volledig) blijft ontvangen, omdat de bekostigingsregeling ontheemden Oekraïne niet voor meerdere jaren vast staat. Hier tegenover staat dat ook wordt gesproken over een mogelijke eigen bijdrage van Oekraïense vluchtelingen.

Conclusie

De hoogte van het exploitatietekort is vooralsnog niet exact aan te geven omdat er onderwerpen zijn die later worden uitgewerkt (groot onderhoud, bekostiging Oekraïners). Op dit moment wordt het bovenstaande exploitatieresultaat ingeschat en gedekt op basis van de in het BBV opgenomen tabel onder "financiële consequenties". Dit zal overeenkomstig in de kadernota 2025-2028 worden verwerkt. Eventuele aanpassingen achteraf (dotatie groot onderhoud, verhuurinkomsten doelgroep) worden meegenomen in de Planning en Control cyclus.

Investeringsvoorstel:

Tabel: Basisgegevens investering

Investeringsom bouw- en plankosten	€ 2.160.000
Afschrijvingstermijn (jaar)	40
Aanvang kapitaallasten	2026

Investeringsom installaties	€ 540.000
Afschrijvingstermijn (jaar)	20
Aanvang kapitaallasten	2026

Samenwerking en communicatie

Terugblik op de samenwerking en communicatie

Vanaf 2022 is de buurt geïnformeerd over de wens van de gemeenteraad om te onderzoeken of de locatie kan worden ingezet voor een (semi)permanente vorm van huisvesting voor Oekraïense vluchtelingen en later ook andere aandachtsgroepen.

In 2023 heeft de gemeente omwonenden een brief gestuurd waarin de voortgang werd toegelicht en dat de Nota van Uitgangspunten Flexwonen in de commissie Samenleving van 20 juni 2023 zou worden besproken. Ook is aangegeven dat men tijdens de vergadering kon inspreken, de website is ingezet en men kon zich opgeven voor de digitale bewonersbrief om actief op de hoogte te blijven. nieuwsbrief. In de week voorafgaand aan de commissievergadering is een informatieavond georganiseerd. De plannen werden toegelicht en buurtbewoners konden vragen stellen aan de projectleider en de wethouder of hun zorgen en bedenkingen uiten. Hierbij is niet gebleken dat er onuitvoerbare wensen aan de orde waren.

Vervolgstappen

Nadat het investeringsbesluit voor het realiseren van flexwoningen en een gemeenschappelijke huiskamer annex buurtkamer definitief wordt, zal de participatie een volgende fase ingaan. Het schetsontwerp zal verder worden uitgewerkt tot een voorlopig en definitief ontwerp, nadat hiervoor suggesties zijn opgehaald bij toekomstige bewoners en omwonenden/buurtbewoners.

We betrekken bewoners bij de verdere uitwerking en uitvoering van de plannen via de website, nieuwsberichten, brieven, Heemsteder en bijeenkomsten. Het gaat daarbij primair om informeren, het ophalen van suggesties en het op de hoogte houden.

1. We informeren de buurtbewoners over het bestuurlijke proces, de besluitvorming en waarover zij wel en niet kunnen meedenken.
2. Na de besluitvorming bespreken we het voorlopig ontwerp met de buurt en halen we suggesties op ter verbetering. Daarna werken we het definitieve ontwerp uit.
3. We houden ze op de hoogte van de voortgang van de uitvoering.

Klankbordgroep

De participatie door omwonenden richt zich met name op verbeteringen van het gebouwontwerp aan de buitenzijde, de inzet van de buurtkamer, de inrichting van de buitenruimte en het behoud van leefbaarheid in de buurt. Maar ook de vraag hoe de gemeente en omwonenden elkaar weten te vinden tijdens de bouwfase en na ingebruikname van de nieuwbouw zal onderwerp van gesprek zijn. De gemeente zal hiertoe een klankbordgroep organiseren om tijdens en na de realisatie van het bouwplan goed contact te houden met de buurt.

Buurtkamer

Bij het invulling geven aan de plannen voor realisatie en exploitatie van de buurtkamer zullen mensen van de het Team Sociaal Domein van de gemeente, samen met de vrijwilligers van WIJ Heemstede van een actieve rol pakken. Zij zullen de buurtbewoners actief betrekken bij het maken

van plannen. Ook buurtbewoners die op een grotere afstand van de locatie wonen en gebruik willen maken van de buurtkamer zal worden gevraagd om mee te denken over de invulling hiervan.

Planning/uitvoering

Toelichting planning en fasering

- 2024 Q2: Op 16 april wordt een de raad gevraagd om het benodigde krediet beschikbaar te stellen voor de realisatie van dit plan (A-stuk).
- 2024 Q2 en Q3: Het bouwplan wordt verder uitgewerkt. Hierbij wordt bij de participatie met toekomstige bewoners en buurtbewoners gevraagd om suggesties te doen ter verbetering van het plan. Tegelijkertijd worden de ruimtelijke onderzoeken gestart en wordt de ruimtelijke onderbouwing voor het plan geschreven en kan de aanbesteding worden gestart.
- 2024 Q4: De ruimtelijke procedures worden doorlopen en de omgevingsvergunning wordt verleend (C-stuk).
- 2025 Q1: Nadat de omgevingsvergunning onherroepelijk is, wordt de realisatie van de nieuwbouw gegund aan een aannemer. Eventueel kan de sloop en het bouwrijp maken al eerder starten op basis via een sloopmelding.
- 2026 Q1: Oplevering en ingebruikname woonunits inclusief gemeenschappelijke ruimte annex buurtkamer.

Fase & Besluitvorming	2024 Q2	2024 Q3	2024 Q4	2025 Q1	2025 Q2	2025 Q3	2025 Q4	2026 Q1
Vaststellen BBV Realisatie Permanente Flexwoningen Glipperweg 55-57 (A-stuk)								
Uitwerken bouwplan, opstellen ruimtelijke onderbouwing en participatie								
Doorlopen ruimtelijke procedures (BOPA) en verlenen omgevingsvergunning (C-stuk)								
Gunning (C-stuk) en start bouw								
Oplevering en ingebruikname flexwoningen								

Bijlage(n)

1. Beschrijving bouwplan Glipperweg 55-57