

Aan de raad van de gemeente  
LEIDSCHENDAM-VOORBURG



**Leidschendam-  
Voorburg**

Datum 11 juli 2023

Nummer 3380

Onderwerp Raadsbrief Informeren stand van zaken flexwoningen

Portefeuillehouder Wethouder Bremer

## 1. Aanleiding

Flexwoningen zijn een tijdelijke oplossing voor het tekort aan passende woonruimte voor spoedzoekers. Daartoe behoren o.a. statushouders, jongeren/studenten, woningzoekenden vanuit een verbroken relatie, arbeidsmigranten en mensen die voor werk of stage korte tijd huisvesting nodig hebben. Flexwoningen zijn niet bestemd voor de opvang van vluchtelingen. Flexwoningen kunnen zowel in bestaand als nieuw te bouwen vastgoed gerealiseerd worden.

De realisatie van flexwoningen is ook belangrijk voor het realiseren van de taakstelling huisvesting statushouders. De raad wordt in raadsbrief 3436 (informeren taakstelling huisvesting statushouders 2023) geïnformeerd over deze taakstelling en de huidige stand van zaken.

In april 2022 is gestart met het inventariseren van panden en percelen die voor langere tijd (minimaal 5 jaar en bij voorkeur 10 jaar) beschikbaar zijn en geen stagnatie opleveren voor de geplande reguliere woningbouwplannen. De inrichting en het beheer van meerdere kleinschalige locaties is relatief duur. Daarom is in eerste instantie gezocht naar vrij liggende of vrijkomende locaties waar op tijdelijke basis 25 of meer woonunits realiseerbaar zijn. De woningcorporaties Vidomes en WoonInvest hebben de bereidheid getoond om in samenwerking met de gemeente de kansen te verkennen voor flexwonen.

In de brief van 22 november 2022 (ID 3065) is de raad geïnformeerd over de uitgevoerde locatiescan waaruit de volgende potentieel kansrijke locaties naar voren zijn gekomen: woonzorgcomplex Sonneruyter, de panden Oude Trambaan 51 en De Tol 32a en de locaties Zustersdijk 18 en Van Santhorststraat 3. Gelijktijdig zijn de omwonenden geïnformeerd dat voor deze locaties een nadere analyse wordt gemaakt om te bepalen of deze daadwerkelijk geschikt zijn voor tijdelijke flexwoningen.

Het afgelopen half jaar is met de woningcorporaties de haalbaarheid voor flexwonen ter plaatse onderzocht. In deze rapportage wordt de raad geïnformeerd over de stand van zaken.

## 2. Inhoudelijke uiteenzetting

## Woon-zorgcomplex Sonneruyter

De locatie Sonneruyter, een braakliggend terrein gelegen aan de Sonnenburghlaan in Voorburg die eigendom is van Woonzorgcentrum Haaglanden (WZH), is onderzocht als mogelijke locatie voor de bouw van ca. 140 verplaatsbare flexwoningen. Realiseerbaar op de in figuur 1 aangeduide vlekken 1 en 2. Op beide vlekken is de bebouwing rond 2014 gesloopt.

Met WZH en Vidomes (als de beoogde verhuurder van de flexwoningen) is een volumestudie naar verplaatsbare woningen uitgevoerd en zijn de gebruikstermijnen van beide percelen in kaart gebracht. Vanwege de nieuwbouwplannen heeft WZH aangegeven vlek 2 maximaal 5 jaar beschikbaar te kunnen stellen. Deze periode is te korte termijn voor een financieel haalbare exploitatie die bovendien niet voldoet aan de subsidievoorwaarden zoals gesteld door het Rijk.



Figuur 1

Vervolgens is ingestoken op flexwonen op vlek 1. Vidomes heeft op verzoek van de gemeente een volumestudie en een business case opgezet. Op deze locatie zijn maximaal 67 flexwoningen te realiseren. Met (de voor flexwonen geldende) uitgangspunten dat de gemeente opdrachtgever is voor het bouw- en woonrijp maken van de kavel (inclusief de vergoeding voor het tijdelijk gebruik van het terrein) en Vidomes de flexwoningen (met inbreng van de subsidiegelden) financieel neutraal exploiteert.

Op basis van vorenstaande, 67 verplaatsbare woningen, is bij een exploitatieperiode van 10 jaar een financieel tekort becijferd van € 31.000 per woning. Een exploitatieperiode van 10 jaar levert in totaal een tekort op van circa € 2,2 miljoen. Flexwonen op deze plek is alleen haalbaar als de gemeente het tekort dekt. Vidomes kan de investering en exploitatie alleen op zich nemen bij een neutraal resultaat.

Ook is een langere exploitatieperiode van (15 jaar) onderzocht. Waarbij de eerste 10 jaar van de exploitatie de doelgroep van flexwoningen wordt gehuisvest. Daarna zijn de tijdelijke woningen beschikbaar voor WZH als zorgwoning. Deze exploitatie laat een beperkter tekort zien van € 11.000 per woning en een totaal tekort van circa € 1,2 miljoen (met een onzekerheidsmarge van 25%). Bij de berekening is rekening gehouden met een maximaal toegekend subsidiebedrag door het Rijk van € 7.000 per woning.

Mede rekening houdend met een onzekerheidsmarge van ca. 25% (risico-inschatting voor realisatie en onvoorzien) acht het college het om financiële redenen niet verantwoord om verplaatsbare woningen op de locatie Sonneruyter te realiseren.

De omwonenden – waarvan een deel zich schriftelijk en mondeling verzette tegen de plannen voor flexwonen – worden binnenkort hierover per brief geïnformeerd.

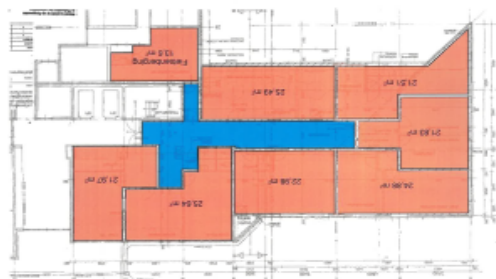
### Oude Trambaan 51 (De Blauwe Tram) en De Tol 32a

WoonInvest heeft voor beide locaties een vlekkenplan opgesteld voor het op tijdelijke basis ombouwen naar onzelfstandige woningen met gedeeld sanitair, keukens en algemene ruimten. De exploitatielasten bij een termijn van 20 jaar laten een tekort zien van ca. € 200.000, -- (inclusief de inbreng van de voor dit project toegekende rijkssubsidie van € 12.000 per woning).

Vervolgens is de haalbaarheid onderzocht voor een permanente transformatie van de panden. Zelfstandige studio's voorzien van eigen sanitair en keukens. De studio's worden de eerste 10 jaar beschikbaar gesteld aan spoedzoekers. Ook in deze opzet worden de subsidiegelden beschikbaar gesteld aan WoonInvest. Naar verwachting is deze business case voor WoonInvest rendabel. Hieronder zijn de (mogelijke) plattegronden van de beide panden weergegeven. Deze worden de komende tijd verder uitgewerkt.



**Figuur 1: De Blauwe Tram**



**Figuur 2: De Tol 32 a**

De omwonenden zijn op 13 en 15 juni 2023 per brief geïnformeerd over de voorlopige plannen en konden met vragen langskomen bij een vragenuurtje. Als de plannen verder zijn uitgewerkt, wordt een inloopavond georganiseerd.

De omwonenden van De Tol hebben zorgen uitgesproken over de leefbaarheid van de wijk bij de komst van de doelgroep van flexwonen. Ook zijn zorgen uitgesproken over het gebruik van de openbare ruimte rondom de woningen. Deze reacties worden betrokken bij de verdere planuitwerking.

Omwonenden van De Oude Trambaan 51 verzetten zich tegen de plannen. Ze hebben zorgen over de leefbaarheid en veiligheid van de wijk. Ook het vervallen van de wijkactiviteiten kwam aan de orde. Wijkvereniging De Blauwe Tram kan al enige tijd niet meer voldoen aan haar financiële verplichtingen. De inkomsten uit activiteiten zijn beperkt en wijkverenigingen ontvangen geen subsidie. WoonInvest en de gemeente denken en zoeken met de wijkvereniging mee naar een mogelijke andere locatie. Om uw raad een beeld te geven van de hetgeen de bewoners inbrachten treft u bijgaand het verslag van aan deze bijeenkomst.

### **Zustersdijk 18 en/of Van Santhorststraat in Stompwijk**

In samenwerking met Vidomes zijn deze twee te herontwikkelen locaties op grondgebied van de gemeente onderzocht. Tijdens de onderzoeksfase deed zich de kans voor om voor beide locaties tot versnelde plannen te komen voor permanente woningbouw. Vidomes heeft het initiatief genomen om beide locaties op te nemen in haar plannen voor nieuwbouw in de regio.

Door de plannen te ontwikkelen volgens het concept van de Bouwstroom Haaglanden, waarin wordt gewerkt met vastomlijnde concepten voor verschillende plannen voor sociale woningbouw, ziet het er naar uit dat Vidomes financieel haalbare plannen voor permanente woningbouw kan realiseren. De analyse voor de haalbaarheid van flexwoningen voor beiden locaties is om bovenstaande dan ook gestaakt. Ingezet wordt op sociale woningbouw voor starters en ouderen.

Met de Adviesraad Stompwijk en omwonenden was de afgelopen tijd afstemming plaats over de inpassing van flexwonen op één van beide locaties. De bewoners worden schriftelijk in kennis gesteld van beschreven ontwikkelingen. Ook het initiatief voor flexwonen in Stompwijk leidde ter plaatse voor zorgen en verweer.

### **Stimuleringsregeling flex- en transformatiewoningen en de regeling huisvesting aandacht groepen (RHA)**

Aan de gemeente is een tweetal subsidies toegekend voor een totaal een bedrag van € 1,6 miljoen voor de haalbaarheid van de beschreven projecten. Een bedrag van € 264.000 (22 x € 12000) kan worden ingezet voor de kosten van de transformatie van de gebouwen De Oude Trambaan 51 en De Tol 32a. De middelen die zijn toegekend voor de projecten Sonneruyter en de twee woningbouwlocaties in Stompwijk zullen terugbetaald moeten worden aan het Rijk.

### **Flexwonen en omliggende gemeenten**

De (tussentijdse) resultaten van de beschreven haalbaarheidsonderzoeken waren aanleiding om bij andere gemeenten in de regio te vragen naar hun kennis en ervaringen. Ook bij andere gemeenten is eenzelfde beeld te herkennen. Ondanks de financiële rijksbijdragen zijn de businesscases in veel gevallen niet dicht te rekenen zonder forse gemeentelijke investeringen. Dit is voornamelijk het gevolg van de hoge kosten voor het bouw- en woonrijp maken en de korte exploitatietermijnen. Ook de herplaatsingsgarantie van flexwoningen van het Rijk biedt onvoldoende soelaas. Deze regeling voorziet beperkt in herplaatsingsmogelijkheden voor flexwoon-units en compensatie van verliesposten. De uitwerking van de regeling is onzeker en kan niet zonder risico worden doorgerekend in de businesscase.

### **Conclusie**

In de raadsbrief van 8 november 2022 is aangegeven dat de inspanning van het college erop is gericht om voor 1 januari 2024 minimaal 200 huurders in flexwoningen onder te brengen. Dit aantal kan niet gehaald worden. Dit in lijn met het beeld in de regio. Toch zal het college de kansen voor flexwonen blijvend verkennen. De verschillende haalbaarheidsanalyses en de afstemming met de partijen als WZH en de corporaties hebben wel geleid tot nieuwe initiatieven voor nieuwbouw. Een “bijvangst” die als positief wordt aangemerkt.

burgemeester en wethouders van Leidschendam-Voorburg,

H. Borst  
wnd. secretaris

M.W. Vroom  
burgemeester

Bijlage behorende bij deze raadsbrief:

Dossiernummer

Bestandsnaam

Bijlage 1

Verslag vragenuurtje De Blauwe Tram