

Notitie Flexwoningen Ameland

1. Inleiding

- Het begrip flexwoningen speelt al een aantal jaren op het eiland. Daarbij wordt er van diverse kanten “geroepen” dat er een grote behoefte is. Vandaar dat opdracht is verstrekt om te komen tot een concrete invulling. Daarbij is de locatie “de kwekerij” in Nes aangewezen als (proef)locatie. Mogelijk volgen (bij gebleken behoefte) nog andere locaties, met name de woningbouwlocatie Binnendieken wordt als “schaduwlocatie” meegenomen in het onderzoek.
- Als eerste is gekeken naar de feitelijke behoefte, en de huidige stand van zaken bij diverse partijen die in het verleden om flexwoningen hebben gevraagd.
- Vervolgens wordt dit vertaald in een concreet programma van eisen.
- Op basis van het pve zijn een tweetal concepten getekend , één waarbij alles gelijkvloers is, en één met een kleine verdieping.
- Dit is vertaald naar een plan voor de locatie de Kwekerij.
- Van dit plan is vervolgens de planologische en financiële component in beeld gebracht.
- De wijze van beheer en verhuur wordt kort aangestipt.
- En tot slot worden een concreet voorstel voor de vervolgstappen en wijze van realiseren verwoord.

2. Beleidsmatige onderbouwing

In de woonvisie en het coalitie akkoord wordt de woonvorm “flexwonen” in beeld gebracht. Als samenvatting kan worden gegeven dat het beleidsvoornemen is om nader te onderzoeken of deze woonvorm voor Ameland van toegevoegde waarde is. Deze notitie richt zich met name op het realiseren van een 1^e project op locatie de Kwekerij te Nes, mogelijk te vervolgen op andere locaties

3. Doelgroep

Vanuit verschillende partijen wordt gevraagd om flexwoningen. Qua doelgroep wordt hieronder onderscheid gemaakt in (semi)overheid en commerciële partijen.

(Semi)overheid:

- Voor zover bekend zijn er bij de gemeente, het openbaar basisonderwijs en het openbaar voortgezet onderwijs op dit moment drie gevallen waar medewerkers in een woning, appartement of wat dan ook zijn gehuisvest. Ze maken hier veelal alleen door de week gebruik van. Wij geven daar een gehele of gedeeltelijke vergoeding van de kosten voor. In een enkel geval is dit ook erg kostbaar.
- Daarnaast huurt de BWS van een particulier een woning waar verschillende personeelsleden wisselend in overnachten.
- Daarnaast is vorig jaar een docent van de BWS vertrokken naar de vaste wal, enkel en alleen omdat er geen woonruimte te krijgen was. Dat is in het verleden ook al eens gebeurd, maar in dat geval speelden er ook andere redenen.
- Bij het bijzonder onderwijs is deze vraag volgens minder aanwezig. De christelijke school heeft een ambtswoning en zij hebben veel personeel afkomstig van het eiland.

- Bij de werving en selectie en in het geval van externe kandidaten blijkt dat huisvesting vaak een aandachtspunt is. Het wordt als een probleem ervaren, waardoor er minder goed personeel van de wal kan worden verworven.
- En tenslotte heeft de gemeente regelmatig externen in de organisatie, op tijdelijke basis. Die zitten meestal in een pension of hotel. Dat is kostbaar. Een flexwoning zou daarvoor een oplossing zijn.
- Onlangs heeft de Kwadrant groep en Thuiszorg aangegeven de komende jaren behoefte te hebben aan tijdelijke huisvesting van hun personeel.

GWA huurders

- Vanuit het GWA is geen ervaring met de verhuur van flexwoningen. Het is dan ook moeilijk te kwantificeren wat de feitelijke behoefte is. De mogelijkheid kan (ook hier) de vraag creëren.
- Wel doen zich de volgende situaties voor waarbij het kunnen beschikken over flexwoningen van belang kan zijn
 - Inwoners op Ameland die door familie of andere omstandigheden korte tijd zelfstandig moeten wonen.
 - Amelanders die op de wal wonen maar door familie omstandigheden voor een bepaalde periode op Ameland moeten wonen
- Doordat het geen bestaand product is ontbreekt een passend toewijzingsbeleid. Dit houdt in dat, als de flexwoningen worden gerealiseerd, deze een “eigen” toewijzing programma zullen krijgen.

Commerciële partijen

- Veel gehoord is de wens voor huisvesting van koks, horeca personeel, etc. Samen te vatten als seizoen krachten in de recreatieve branche. Van gemeente kant zijn in het verleden hierover met de branche gesprekken gevoerd, die echter niet tot concrete projecten, waarbij gemeente en bedrijfsleven samenwerken, hebben geleid. Door ondernemend Ameland is (zoals ondernemers betaamt) wel op eigen initiatief onderdak gevonden voor hun (tijdelijke) personeel. Veelal door woningen te kopen en deze aan (meerdere arbeidskrachten per woningen) aan personeel te verhuren. Of de ondernemers zitten te wachten op alternatieven van de gemeente is overigens daarmee wel de vraag.

Conclusie; het lijkt meer dan verantwoord om op kleine schaal een flex-wonen project te initiëren, waarbij de primaire doelgroep huisvesting van (semi)overheids personeel is, en indien er dan nog ruimte is, in goed overleg met ondernemend Ameland, aangevuld met tijdelijke arbeidskrachten binnen de Amelandse economie.

4. Programma

Gezien de doelgroep en de (relatief korte) duur van de huur past een woning waarbij een volledig programma wordt aangeboden. De huurder neemt zelf zijn meubilair (bed, tafel, stoelen bank), linnengoed, keukengerei en tv/computer, wasmachine en droger mee. Alle overige zaken (vloer en wandafwerking, basisverlichting, keuken inclusief apparatuur, nuts en wifi) zijn aanwezig.

Elke woning heeft buiten een eigen terras(je).

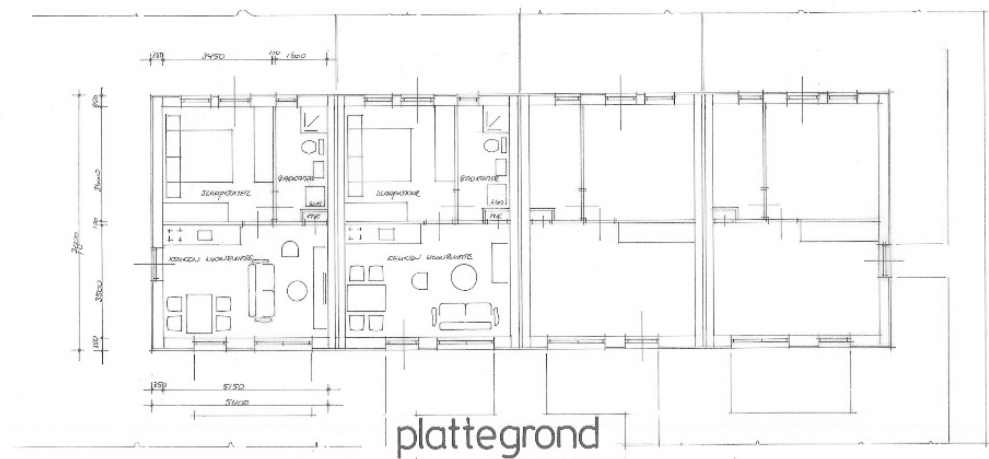
De tuin, (fietsen)berging en afvalcontainer is collectief.

Het globale programma is:

- Woonkamer met open keuken inclusie kookplaat, afwasmachine en koelkast met vriesvak
- Eén slaapkamer met ruimte voor 2 persoons bed en linnenkast
- Natte cel met wc, douche en opstelplek wasmachine (met daarop droger)
- Alle wanden, vloeren en plafonds afgewerkt
- Oppervlakte ca. 40-50 m²

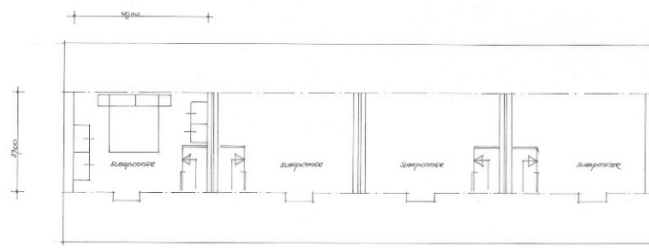
Voorbeeld plattegrond en gevelbeeld

Volledig programma op begane grond



Voorbeeld plattegrond en gevelbeeld

Programma met slapen op verdieping



verdieping



begane grond



voorgevel

zijgevel

Beeldkwaliteit en uitstraling

Omdat hier sprake is van wonen (en niet van recreëren) wordt ook gestreefd naar een “eigen” woongezicht. Ofschoon het gezien het tijdelijke woonkarakter (mogelijk) voor de hand ligt om een luxe stacaravan of chalet neer te zetten, wordt dit niet gewenst. De uitstraling van de flexwoningen moet die van een “bijzondere” woning zijn, waarbij het beeld moet passen binnen de directe woonomgeving. Bij de gevels is het “schuurmodel” als uitgangspunt gekozen.

5. Tijdelijk of permanent.

Er zijn regelmatig publicaties over succesvolle projecten met tijdelijke woningen. De argumenten waarop dit succes wordt gemeten zijn:

- planologisch geen woonbestemming nodig (tijdelijke vergunning) Er kan dan met een tijdelijke vergunning gebouwd worden op bijvoorbeeld een voetbalveld.
- de gronden worden (vaak) niet aangekocht.
- het zou “goedkoop” bouwen zijn met een relatief lage huur.

Het exploitatie resultaat wordt dan met name bepaald door de restwaarde na 10 of 15 jaar, (als de locatie weer wordt ontruimt).

Voor de onderzoek locatie De kwekerij gelden echter bovenstaande punten niet.

- planologisch heeft het (nu al) de woonbestemming
- de gronden zijn al van de gemeente
- het bouwen op een eiland is een “ander” verhaal

Deze punten komen in het vervolg terug, met daaraan gekoppeld een advies tot realisatie

6. Duurzaamheid

De flexwoningen moeten voldoen aan het bouwbesluit. Dit houdt in dat ook de Beng norm van toepassing is.

De woningen worden technisch gezien gebouwd als volwaardige woning. Het is dan ook niet logisch om ze na 10 of 15 jaar weer af te breken.

Extra duurzaamheids mogelijkheden liggen dan ook in het verlengde van hetgeen bij de laatste serie van 26 GWA woningen wordt gerealiseerd (isolatie waarden)

7. Locatie

Als locatie is de Kwekerij te Nes in beeld. Het ligt centraal en op loop/fiets afstand van winkels. De gemeente is eigenaar van grond. Er is ruimte voor 1 gebouw met 4 (mogelijk tot 6) woningen.

Dit sluit aan op de mogelijkheden binnen het vigerende bestemmingsplan.



8. Financiering en exploitatie

Voor de stichtingskosten wordt bij de Raad een eenmalig krediet van €500.000,-- aangevraagd.

Dit bedrag is gebaseerd op de volgende markt/bouwkosten analyse:

De stichtingskosten (exclusief grond) voor projecten die als referentie hebben gediend bij literatuur 1)

-2019, 20 woningen, 49m² €97.000,-/woning (€2000,- /m²)

-2019, 16 woningen, 32 m² €65.000,-/woning (2031,-/m²)

-2020, 100 woningen, 60 m², €140.000,-/woning 2333,-/m²)

-2021 standaard chalet, "in de aanbieding bij Arcabo", 28 m² €53.000,-/chalet (€1900,-/m²)

De bouwkosten van een onlangs opgeleverd project in Zeeland

-2021 40 kubus woningen Bouwcorporatie in Zeeland, 50m² woning ca €125.000,- incl btw is €2500,-- per m²

De bouwkosten van "onze" GWA woningen op Ameland

-2021 "gemiddelde" GWA woning kolthof/ friso ca. 100 m² €204.000,-- incl btw is €2040,-- per m²

Uit bovenstaande kan de conclusie worden getrokken dat "tijdelijk" bouwen niet goedkoper is dan permanent bouwen. Er kan dus ook worden gekozen voor een "permanente" 40-50 m² woning, met een bijzonder afwerkingsniveau (keuken, wanden, vloer, verlichting) en een specifieke verhuurvorm.

Gezien de prijsstijgingen in de bouw en de "toeslag" op het bouwen op Ameland, maar van de andere kant de simpele hoofdvorm en materiaal gebruik lijkt het reëel om €2500,-per m² als uitgangspunt voor de bouw op Ameland te nemen. De grote vraag is echter of dit op dit moment klopt. De bouwkosten zijn qua inkoop materialen bijzonder instabiel. Met name de houtprijs is volledig van slag. Om die reden wordt momenteel houtskelet binnenwanden vervangen door kalkzandsteen. Ook een gemetselde buitenschil is op dit moment goedkoper dan een houten bekleding.

De 4 flexwoningen met ieder 40-50m2 is voor de krediet aanvraag een bouwplafond van 200m2 keer €2500,-- aangehouden is totaal €500.000,-- incl. BTW

De exploitatie en beheer zal door het GWA worden verzorgd.

De uitgangspunten daarbij zijn:

- Maandhuur ca. €400,- tot max €500,- incl. BTW
- Service kosten (water, Electra, kabel, tuin) apart in rekening te brengen naar rato feitelijke kosten.

Voor de toewijzingsprocedure en het beheer zullen binnen het GWA nog nadere afspraken worden gemaakt.

9. Planologische procedure

- Huidige bestemmingsplan mogelijkheden binnen vigerend plan. Binnen de bestemming wonen is het mogelijk flexwoningen die naar 10 jaar worden afgebroken, maar ook permanente woningen te realiseren.



10. Verhuur

Op zich hoort dit aspect niet bij deze opdracht, en komt pas in een later stadium aan de orde. Vandaar dat hier alleen een aantal specifieke aspecten worden toegelicht.

- Indien wordt besloten dat het GWA de verhuur van de flexwoningen verzorgt, zullen hiervoor aparte criteria voor moeten worden opgesteld.
- De grootste verschillen met de reguliere toewijzing zijn
 - De maandelijkse kosten bestaan naast de huur van de woningen ook uit afschrijving en beheer van de inrichting (wanden vloeren apparatuur) , en eventueel nutskosten en service kosten.
 - De verhuur is voor bepaalde tijd, kan alleen onder speciale condities worden verlengd. Er wordt voor gewaakt dat er huurrechten ontstaan.
 - Het al dan niet toepassen van een inkomensafhankelijke huur
 - De wijze van prioritering bij meerdere gegadigden.
- Terrein beheer (collectief groen)

11. Beheer

Binnen het GWA is het reguliere woningbeheer goed geborgd. Nog niet geborgd is de verhuur en het beheer van flexwoningen (huurcontracten en daarbij behorende voorwaarden en beheer van specifieke zaken als keuken apparatuur.)

Naast de woningen zal ook de directe woonomgeving anders beheerd worden. Door de korte duur van de huur is het wenselijk dat de verhuurder de zorg voor het beheer van de tuinen/groene buitenruimte op zich neemt.

12. Realisatie

- In de markt zijn een zestal bouwers actief die dit product kant en klaar aanbieden. Een verkenning levert het volgende beeld op.
De professionele (flex)woningen en chalet bouwers maken hun product fabrieksmatig.
 - Fabrieksmatige woningen. Er zijn inmiddels een aantal woning fabrieken. Eén van de punten waar zij zich op laten voorstaan is dat de woningen circulair zijn en weer uit elkaar kunnen worden gehaald en elders weer worden opgebouwd. Daarbij wordt de oude fundering gesloopt en een nieuwe fundering op de nieuwe locatie gemaakt. De woning wordt in onderdelen in de fabriek gemaakt, en op locatie geassembleerd op een vooraf gemaakte fundering. Het zijn “gewone” woningen met een bijna volledig circulaire concept. Aanpassingen van het concept zijn niet of marginaal mogelijk. Het op maat maken voor een dergelijk klein aantal als op Ameland is uitgesloten. Wat wel het onderzoeken waard is, of een bestaand concept zou kunnen passen.
 - Chalet bouwers. Deze van oorsprong “stacaravan bouwers” hebben hun product ontwikkeld tot een chalet waarbij de huidige omgevingsvergunningscriteria voor permanent wonen kunnen worden gehaald. Hun principe is dat zowel productie als assemblage volledig in de fabriek plaatsvindt, hun fundering is minimaal, omdat de chalet op een stalen frame in de fabriek wordt gebouwd. Binnen het format waarin zij hun productie hebben zijn “alle” aanpassingen mogelijk. Ook kunnen zij op maat bouwen. Echter, een marktverkenning leert dat de productie bij de meeste chaletbouwers voor meer dan 1 jaar is volgeboekt en er weinig animo is om veel energie in 4 woningen op Ameland te steken. Daarnaast blijkt de m2 prijs voor de chaletwoning vergelijkbaar te zijn met permanente bouw.
 - Kleinschalige aannemer Een alternatief kan zijn om met lokale (houtskelet) bouwers een bouwtraject in te gaan. Daarbij is het pve, beeldkwaliteit en een bouwplafond het uitgangspunt. Op dit moment is echter de houtprijs geëxplodeerd, waarmee de klassieke bouw (kalkzandsteen en metselwerk) op dit moment prijsgunstiger is. Dit past ook prima bij een kleinschalige aannemer.

De marktverkenning leverde ook het inzicht dat:

De fabrieksmatige woningen (kant en klaar product) niet passen in het ruimtelijke concept van de locatie. Daarmee valt zij als potentiële optie af. De chalet woningen wel zouden kunnen passen in het concept, maar de fabrieken tot eind volgend jaar vol zitten. Daarnaast zijn deze woningen prijs technisch niet goedkoper dan permanente woningen. Dus wachten geeft geen prijsvoordeel.

Blijft voor de korte termijn de mogelijkheid van het vinden van aannemers die tijd en ambitie hebben om op een klassieke bouwwijze deze woningen te realiseren.

Om vergelijkbare prijzen te krijgen zal voorafgaand aan de uitvraag een architecten tekening met technische omschrijving worden opgesteld.

Geraadpleegde partijen en literatuur

- bezoek aan chaletbouwer Arcabo BV 26 januari 2021
- literatuur: Verplaatsbare woningen bouwen, Aedes februari 2021
- diverse documentatie fabriek-matige huizen bouwers
- diverse gesprekken ambachtelijke (relatief kleinschalige) aannemers