



GEMEENTEBESTUUR

## Raadsvoorstel

raadsnummer 2023-59  
collegevergadering d.d. 12-09-2023  
raadsvergadering d.d. 25 oktober 2023  
programma welvarend Venlo  
Portefeuillehouder T. Verhaegh

ons kenmerk 71062  
Team RGPMAN  
steller G.J.W.A. Bressers  
telefoonnummer +31 77  
3596859 e-mail  
r.bressers@venlo.nl  
datum 8 augustus 2023  
bijlage(n) 3  
datum verzonden

### Onderwerp

Flexwoningen Daelweg

### Advies

1. Kennisnemen van ons besluit om onder voorbehoud van besluitvorming door uw raad over het voorliggende voorstel over te gaan tot het aangaan van de Samenwerkings- en koopovereenkomst Tijdelijke Woningen van het Rijksvastgoedbedrijf tot aankoop van 96 flexwoningen voor de beoogde locatie Daelweg.
2. Wij stellen u voor om:
  - a) In te stemmen met de sluitende exploitatiebegroting "flexwoningen Daelweg".
  - b) Een krediet beschikbaar te stellen van € 16.643.000 voor de aankoop van 96 flexwoningen en de sloop en inrichting van de locatie Daelweg 6, 6ab en 10.
  - c) De boekwaarde van de panden 6, 6ab en 10 af te waarderen met € 530.000
  - d) Een deel van deze investeringen (€ 1,2 miljoen) ten laste te brengen van de beschikbare middelen binnen de bekostigingsregeling opvang Oekraïense ontheemden.
  - e) De uit de investering voortvloeiende kapitaallasten af te schrijven in 30 jaar en in de aanvangsperiode ten laste te brengen van het gemeentelijk kapitaallastenplafond.
  - f) Een reserve "herplaatsing flexwoningen" in te stellen en deze jaarlijks uit de huurinkomsten aan te vullen tot een bedrag van ca. € 2,9 miljoen.
  - g) In het weerstandsvermogen rekening te houden met een netto-risico van € 2,5 miljoen in geval van tussentijdse afwaardering van de flexwoningen.

## **Plangebied Daelweg**

De gemeenteraad heeft op 15 februari 2023 besloten tot de strategische aankoop van Daelweg 6, 6a en 6b. Dit perceel grenst direct aan de locatie Daelweg 10 dat al in eigendom was van de gemeente. Door de beoogde ontwikkelingen aan het Kazerneterrein en daarmee toekomstige ontsluitingsmogelijkheden, wordt deze locatie aantrekkelijk voor een grootschalige ontwikkeling. Beoogd is om deze locatie in combinatie met Daelweg 10 in te zetten voor de tijdelijke huisvesting van starters, studenten en Oekraïense ontheemden. De locatie zal na 10 jaar onderdeel gaan uitmaken van de doorontwikkeling fase II Kazerne Kwartier.

## **Tijdelijke huisvestingslocaties (flexwonen)**

Venlo kent -net als andere delen van Nederland- een grote woningbehoefte. Deze woningbehoefte wordt versterkt door de permanente woningvraag van groepen met een tijdelijke huisvestingsbehoefte zoals starters, studenten en internationale werknemers. Sinds vorig jaar maart is daar nog eens de vraag van Oekraïense ontheemden bijgekomen waarmee de urgentie voor snelle realisatie van woningbouw tot een hoogtepunt is gekomen. Op dit moment zijn reguliere woningen (te) beperkt beschikbaar evenals ander bestaand vastgoed welke kan worden omgevormd naar woningen. Dit betekent dat er op korte termijn additionele woningbouwlocaties nodig zijn waar – eventueel met flexwoningen- snelle realisatie mogelijk is.

Venlo is door het ministerie van Binnenlandse Zaken (BZK) benoemd als een van de eerste zes gemeenten in Nederland die in aanmerking zijn gekomen voor het versneld realiseren van een of enkele grotere tijdelijke huisvestingslocaties. De Uitvoeringsorganisatie Versnelling Tijdelijke Huisvesting van het ministerie van BZK ondersteunt de gemeente bij financiële, juridische, technische en procedurele knelpunten. Vanuit het Rijk zijn er daarnaast verschillende soorten ondersteuningsmaatregelen en stimulansen die kunnen helpen in de bouw, plaatsing, herplaatsing en exploitatie van flexwoningen, zoals: de aankoop van 2000 flexwoningen door het Rijksvastgoedbedrijf en de herplaatsingsgarantie.

## **Studenten, starters en Oekraïense ontheemden**

Op dit moment is er ook een tekort aan huisvesting voor starters en studenten in Venlo. Op de hele woningmarkt is meer vraag dan aanbod. Studentenhuisvesting is een randvoorwaarde om talent aan te trekken en aan Venlo te binden wat een belangrijke voorwaarde is om de economische ambities van Venlo en de regio te realiseren. Het aantrekken en behouden van talent speelt een sleutelrol in het realiseren van de ambities in de Strategische visie 2040, Programma Welvarend, Arbeidsmarktbeleid, Venlo Studentenstad en Kennisstad Venlo.

In de Strategische Visie 2040 is de strategische koers beschreven met meer economie en minder beroepsbevolking. Menselijk kapitaal is in 2040 schaars en we moeten daarom zorgvuldig met studenten en starters omgaan. Het aantrekken en behouden van deze doelgroepen moet er in 2040 voor zorgen dat het aantal inwoners langzaam is blijven groeien. Ze betreffen de toekomstige beroepsbevolking. Daarnaast wordt in deze visie gesteld dat op grond van de prognoses omtrent woningbehoefte er in de gemeente Venlo nieuwe woningen dienen te worden gebouwd.

Hiernaast is er ook een tekort aan doorstroomlocaties voor Oekraïense ontheemden. In Venlo worden op dit moment +/- 450 Oekraïense ontheemden opgevangen in tijdelijke noodopvanglocaties die bestemd zijn voor korte periodes van opvang. Venlo heeft de wettelijke plicht om vooralsnog tot 4 maart 2024 opvang te verzorgen voor Oekraïense ontheemden. Het is

echter nu al zeker dat deze opvang en verplichting langer zal gaan duren.

In een recente brief van de staatssecretaris van Justitie & Veiligheid vraagt de staatssecretaris gemeenten en Veiligheidsregio's zich in te spannen om toe te werken naar 97.000 GOO-plekken (in juni 2023 nog 90.000 GOO-plekken) per 1 februari 2024. En vooruitlopend op de verwachte verlenging van de wettelijke verplichting tot opvang dit najaar tot 4 maart 2025, heeft de staatssecretaris besloten de investeringsduur voor de transitiekosten om opvang geschikt te maken al te verlengen tot 4 maart 2026.

Naast de beoogde projectlocatie aan de Daelweg is er nog een tijdelijke huisvestingslocatie met opvangplekken in ontwikkeling die in aanmerking kan komen voor de doorstroom van +/- 320 Oekraïense ontheemden. Echter op deze locatie kunnen niet alle Oekraïense ontheemden uit de noodopvanglocaties terecht. Indien er geen doorstroomlocaties van de grond komen betekent dit verlenging van huidige noodopvanglocaties (bijv. hotels) en nieuwe noodopvanglocaties voor Oekraïense ontheemden waarbij geen sprake is van zelfstandige woonruimte.

Met het plaatsen van de flexwoningen op de Daelweg wil de gemeente de druk op de woningmarkt voor starters en studenten verlichten en Oekraïense ontheemden de kans bieden om te verhuizen naar een zelfstandige woonruimte. Het plan sluit ook aan bij de stedelijke ontwikkeling van het aangrenzend gebied Kazerne Kwartier fase II.

### **Urgentie**

De urgentie is tweeledig: naast de dringende behoefte aan het snel realiseren van tijdelijke huisvestingslocaties waar de gemeente een opgave voor heeft, staat ook het aankoopproces met het ministerie van BZK onder tijdsdruk. De woningen zijn aangekocht door BZK en staan al geproduceerd klaar gereserveerd voor Venlo. BZK wil snel zekerheid dat Venlo de woningen daadwerkelijk afneemt. De hierover met het Rijk gemaakte planningsafspraken die onderdeel zijn van de contractvorming gaan uit van ondertekening van de samenwerkings- en koopovereenkomst direct na het raadsbesluit als daarmee de middelen ter beschikking zijn gesteld. Bovendien moeten de investeringen in het woon- en bouwrijp maken en de aankoop tijdig plaatsvinden om te voorkomen dat de uitvoeringsplanning uitloopt. Het is daarom van belang dat de raad uiterlijk 25 oktober 2023 kan besluiten om de financiële middelen ter beschikking te stellen.

### **Aankoop flexwoningen**

Het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) heeft in december 2022 een aanbesteding afgerond voor een bouwopdracht van 2.000 flexwoningen. De woningen zijn aangekocht en beschikbaar voor marktpartijen, corporaties en overheden en kunnen relatief snel geleverd worden. De woningen bestaan uit modulaire units, zijn energiezuinig (BENG) en voldoen aan het Bouwbesluit tijdelijke bouw. De woningen zijn al geproduceerd en gereserveerd voor Venlo.

De voor Venlo gereserveerde percelen bestaan uit 4 losse woongebouwen met 24 appartementen, elk van drie bouwlagen in galerijvorm. Het gaat om de volgende woningtypen:

- 24 studio's voor studenten of alleenstaanden, woonruimte 15 m<sup>2</sup>.
- 36 appartementen voor starters, woonruimte 30 m<sup>2</sup>.
- 36 appartementen voor families, woonruimte 45 m<sup>2</sup>

In totaal kunnen hier maximaal 200 mensen gehuisvest worden.

Na afloop van de periode van 10 jaar moeten de flexwoningen verplaatst worden naar een locatie elders en mocht dat niet lukken dan geldt er de herplaatsingsgarantie van het Rijk (zie hierna onder "risico's").

### *Exploitatie, technisch- en zorgbeheer*

De woningen worden de komende jaren, tot beëindiging van de wettelijke taak tot het opvangen van Oekraïense ontheemden, door de gemeente in eigendom behouden en geëxploiteerd. Er wordt op dit moment uitgegaan van een periode van 2 á 3 jaar. Voor de tijdelijke exploitatie, technisch beheer en zorgbeheer zal de gemeente middels een aanbesteding externe partijen inschakelen. In de businesscase is rekening gehouden met deze kosten van exploitatie en beheer. Na beëindiging van de wettelijke taak is sprake van reguliere woningverhuur. Onderzocht wordt of het eigendom en/of exploitatie vanaf dat moment overgedragen kan worden aan een marktpartij.

### **Communicatie en participatie**

De dialoog met de omgeving is op 7 juni 2023 gestart. Met alle partijen is op dat moment op verschillende wijze dezelfde informatie gedeeld. Hierop volgend heeft op 14 juni 2023 een gesprek met de direct omwonenden plaatsgevonden waarbij meer informatie en meer details over het plan en het proces zijn gedeeld. De vragen die door de direct omwonenden op 14 juni 2023 zijn gesteld, zijn op 12 juli 2023 beantwoord. Op donderdag 13 juli 2023 heeft de inloopavond plaatsgevonden voor de bewoners van de Daelweg, de Horsterweg en de ondernemers in de buurt. In bijlage 3 bij het collegevoorstel: “*Verslagen Omgevingsdialoog*” zijn de verslagen te vinden van 14 juni, 12 juli en 13 juli 2023.

De Oekraïense ontheemden in de noodopvanglocaties zijn tijdens verschillende bijeenkomsten geïnformeerd over mogelijke verplaatsing.

### **Wat we bereiken met de aankoop?**

Met de aankoop is het mogelijk binnen afzienbare tijd een tijdelijke huisvestingslocatie voor studenten, starters en doorstroming van Oekraïense ontheemden te realiseren. Omdat het RVB al een aanbesteding heeft doorlopen hoeft de gemeente geen aanbestedingstraject (minimaal 1 jaar) voor de aankoop van flexwoningen te doorlopen.

24 flexwoningen worden meteen ingezet voor studenten en/of starters met een tijdelijke woningbehoefte. De overige 72 flexwoningen zijn bestemd voor de opvang van Oekraïense ontheemden zodat deze mensen vanuit de huidige noodopvanglocaties kunnen doorstromen naar een kwalitatief betere en zelfstandige woonlocatie. Afhankelijk van de wettelijke opgave om opvang voor Oekraïners te verzorgen verschuift de bezetting na het tweede of derde jaar van de exploitatie dan meer en meer naar een bezetting met vooral studenten en/of starters.

Door de opzet en mix van woningtypen is het complex geschikt om verschillende huishoudenssamenstellingen te bedienen en een bijdrage te leveren aan de Venlose woningmarkt voor studenten en starters. De omvang van de woningen is passend bij de beoogde doelgroepen met een tijdelijke woonbehoefte. Ook het prijspeil van de studio's en appartementen zijn dusdanig dat deze toegankelijk zijn voor studenten en starters. De locatie ligt dicht bij voorzieningen zoals scholen en openbaar vervoer en is daarmee ook geschikt is voor (kleine) gezinnen met kinderen. Bij het ontwerp is rekening gehouden met de (groene) inpassing en afstand tot de bestaande woningen aan de Daelweg. Ook komt er een geheel nieuwe verkeersontsluiting op de Venrayseweg voor autoverkeer en op de Horsterweg voor langzaam verkeer. Hierdoor is er geen extra verkeersbelasting voor de huidige bewoners aan de Daelweg. Zie ook bijlage 2: *Ontwerp, inpassing en 3D-impressies*.

## **Financieel**

### *Businesscase*

Uit de businesscase "Flexwoningen Daelweg" (vertrouwelijk ter inzage bij de griffie) blijkt dat, onder voorwaarden, sprake is van een sluitende exploitatie en derhalve financieel haalbare ontwikkeling.

### *De investering*

De investeringen in de aankoop van 96 flexwoningen, de sloop van de panden Daelweg 6, 6ab en 10 en het woon- en bouwrijp maken van de locatie Daelweg worden geraamd op ca. € 16,6 mln. Daarnaast dienen, als gevolg van de sloop, de panden afgewaardeerd te worden (€ 0,53 mln). De investeringen en de afwaardering kunnen deels worden gedekt door de beschikbare middelen binnen de bekostigingsregeling opvang Oekraïense ontheemden (€ 1,2 mln). Daarnaast is door het Rijk een transitievergoeding in het kader van dezelfde regeling in het vooruitzicht gesteld (€ 1.9 mln.). De overige investeringen worden gedekt uit de exploitatie van de woningen.

### *De exploitatie*

De investeringen verminderd met de bijdragen en subsidies leiden tot jaarlijkse kapitaallasten (rente en afschrijving). In het gemeentelijk investeringsbeleid wordt voor nieuwbouw rekening gehouden met een afschrijvingstermijn van 40 jaar. Gezien de aard van de bebouwing wordt een termijn van 30 jaar redelijk geacht.

Gedurende deze periode is sprake van jaarlijkse beheers- en exploitatielasten zoals contractbeheer, belastingen en verzekeringen en regulier onderhoud.

Daarnaast wordt jaarlijks een bedrag gereserveerd voor groot onderhoud halverwege de exploitatieperiode. Na een periode van 10 jaar worden de flexwoningen herplaatst naar een alternatieve locatie. Ter dekking van deze kosten wordt eveneens jaarlijks een bedrag gereserveerd. Tegenover bovenstaande lasten staan huurinkomsten. In de projectbegroting is in de eerste 2 jaren rekening gehouden met een vergoeding voor het gebruik van de flexwoningen voor Oekraïense ontheemden. Nadien wordt rekening gehouden met inkomsten uit reguliere verhuur. Een en ander resulteert in een sluitende exploitatiebegroting over een periode van 30 jaar.

Exploitatiebegroting (bedragen x € 1 000.000)	
kapitaallasten	-18,6
exploitatiekosten	-5,9
groot onderhoud	-2,2
herplaatsingskosten	-2,9
Huurinkomsten	30,4
Saldo exploitatie (voordelig)	0,8
afwaardering eigendom	-0,5

Totaal saldo (voordelig)	0,3
--------------------------	-----

Wij stellen u voor in te stemmen met de sluitende exploitatiebegroting “flexwoningen Daelweg”, een reserve “herplaatsing flexwoningen” in te stellen en deze jaarlijks aan te vullen tot een totaalbedrag van ca. € 2,9 miljoen uit de huurinkomsten .

Ondanks de sluitende businesscase kenmerkt de exploitatie zich door exploitatietekorten in de aanvangsjaren en overschotten in de laatste jaren mede omdat in de eerste jaren wordt gespaard voor groot onderhoud en herplaatsing van de woningen. Ter dekking van deze exploitatietekorten in de aanvangsjaren stellen wij voor de kapitaallasten in deze periode ten laste van het kapitaallastenplafond te brengen en na deze periode te bezien in hoeverre de resterende kapitaallasten gedekt kunnen worden door de jaarlijkse huurinkomsten.

In de concept-begroting 2024 is voorzichtigheidshalve rekening gehouden met de dekking van de volledige kapitaallasten gedurende een periode van 10 jaar.

## **Risico's**

### *Financiële risico's en kansen*

Er bestaat een risico dat de flexwoningen vervroegd afgewaardeerd dienen te worden als de levensduur korter blijkt dan 30 jaar of indien geen herplaatsingsmogelijkheden binnen de gemeente voorhanden zijn na 10 jaar.

Wij stellen voor in het weerstandsvermogen rekening te houden met een netto-risico van € 2,5 miljoen in geval van tussentijdse afwaardering van de woningen.

Het risico dat over 10 jaar een afwaardering dient plaats te vinden omdat geen herplaatsingsmogelijkheden binnen de gemeente voorhanden zijn, kan beperkt worden door gebruik te maken van de herplaatsingsgarantie van het ministerie van BZK. De garantie is enerzijds gericht op het vergroten van de kans op herplaatsing van flexwoningen door het ondersteunen van de investeerder bij het vinden van een volgende exploitatie-locatie. Anderzijds is sprake van een financiële uitkering aan de investeerder, als de flexwoningen na de eerste exploitatie-periode tegen een relatief lage waarde moeten worden verkocht, omdat er geen nieuwe locatie voorhanden blijkt. Wij wensen gebruik te maken van de herplaatsingsgarantie.

Het risico bestaat dat de vergoeding voor de opvang van Oekraïense ontheemden wordt verlaagd. Hiertegenover bestaat de grote kans dat de gemeente gebruik kan maken van de 1<sup>ste</sup> tranche van de nieuwe stimuleringsregeling voor flexwoningen. Deze volgt na de zomer en is met name bedoeld voor flexwoningen voor starters en andere spoedzoekers waaronder ook Oekraïense ontheemden. De regeling biedt mogelijkheden voor een extra dekking van de investeringen

### *Stroomlevering*

Door netwerkcongestie is de standaard wachttijd voor stroomlevering voor nieuwe projecten in deze regio op dit moment ca. 90 weken. Er is goed en frequent overleg met het ministerie van

BZK en de netbeheerder hierover. Hoewel er nog geen zekerheden zijn denkt de netbeheerder goed mee over mogelijkheden om dit project te prioriteren en de levering te versnellen.

### *Omgevingsvergunning*

De aanvraag omgevingsvergunning om tijdelijke woningbouw mogelijk te maken is ingediend. Na het besluit op de aanvraag omgevingsvergunning volgt de bezwaretermijn van zes weken. Op grond van de inhoud van eventuele bezwaren maken wij een inschatting van het eventuele planologisch procesrisico.

In de concept Samenwerkings- en koopovereenkomst is met deze risico's van stroomlevering en de procedure omgevingsvergunning rekening gehouden door middel van een fasering in de overeenkomst. De overeenkomst kent een ontbindingsmogelijkheid tot 6 maanden na ondertekening in het geval dat onvoldoende zekerheid bestaat over voornoemde punten als gevolg waarvan de gemeente niet tot het afroepen van de woningen over kan gaan en de koopovereenkomst kan ontbinden.

### **Planning**

Als de realisatie kan starten en de gemeente de woningen afroept dan heeft het RVB en de bouwer nog 23 weken nodig om transport, assemblage etc. te organiseren en uit te voeren om tot een eindlevering en eindkeuring te komen. In die 23 weken legt de gemeente de fundering, de openbare ruimte en de verkeersontsluitingen aan. Als stroom geleverd wordt kunnen de woningen - in het scenario dat de gemeente snel kan afroepen - in het 2de kwartaal 2024 bewoond gaan worden.

Burgemeester en wethouders  
van Venlo

de secretaris                      de  
burgemeester

Twan Beurskens                      Antoin  
Scholten

**Bijlagen**

1. Businesscase (vertrouwelijk ter inzage bij griffie)  
2023 11 juli
2. Ontwerp, inpassing en 3D-impressies  
2023 09 juni
3. Verslagen omgevingsdialoog  
juni 2023 vanaf 14





GEMEENTEBESTUUR

## Raadsbesluit

**onderwerp** flexwoningen Daelweg  
**Raadsnummer 2023**  
**raadsvergadering d.d.** 25 oktober 2023

**ons kenmerk:** 71062  
**steller** G.J.W.A. Bressers  
**telefoonnummer** +31 77  
3596859 **e-mail**  
r.bressers@venlo.nl  
**datum** 12 september 2023

De raad van de gemeente  
Venlo;

gelezen het voorstel van het college van 12-09-2023, registratienummer 9315;

besluit:

- a. In te stemmen met de sluitende exploitatiebegroting "flexwoningen Daelweg".
- b. Een krediet beschikbaar te stellen van € 16.643.000 voor de aankoop van 96 flexwoningen en de sloop en inrichting van de locatie Daelweg 6, 6ab en 10.
- c. De boekwaarde van de panden 6, 6ab en 10 af te waarderen met € 530.000
- d. Een deel van deze investeringen (€ 1,2 miljoen) ten laste te brengen van de beschikbare middelen binnen de bekostigingsregeling opvang Oekraïense ontheemden.
- e. De uit de investering voortvloeiende kapitaallasten af te schrijven in 30 jaar en in de aanvangsperiode ten laste te brengen van het gemeentelijk kapitaallastenplafond.
- f. Een reserve "herplaatsing flexwoningen" in te stellen en deze jaarlijks uit de huurinkomsten aan te vullen tot een bedrag van ca. € 2,9 miljoen.
- g. In het weerstandsvermogen rekening te houden met een netto-risico van € 2,5 miljoen in geval van tussentijdse afwaardering van de flexwoningen.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 25 oktober 2023.

De griffier

De voorzitter

Geert van Soest

Antoin Scholten