
Datum:	25 april 2024
Aan:	Deelnemers marktconsultatie
Van:	Gemeente Súdwest-Fryslân
Project:	Gebiedsontwikkeling tijdelijke woningen Pim Mulierstraat 7 te Sneek
Betreft:	Aanbevelingen marktconsultatie

1. Inleiding

Op 11, 13 en 14 maart en op 10 april 2024 vonden de gesprekken plaats met vijf marktpartijen in het kader van de marktconsultatie voor de gebiedsontwikkeling tijdelijke woningen aan de Pim Mulierstraat 7 in Sneek. Deze gesprekken zijn gevoerd ter aanvulling op de vragenlijst die marktpartijen konden invullen. In dit verslag is een samenvatting gegeven van de antwoorden op de vragenlijst en van de gevoerde gesprekken.

In totaal zijn er vijf gesprekken gevoerd.

2. Bevindingen

De antwoorden op de vragen en de gesprekken hebben waardevolle informatie opgeleverd voor het verdere verloop van de aanbestedingsprocedure. De marktpartijen waren het over veel onderwerpen eens, maar op sommige punten verschilden zij ook van mening. Op hoofdlijnen kwamen veel dezelfde onderwerpen terug die hieronder kort worden samengevat.

2.1. Algemeen

De partijen waren te spreken over de ambitie van de gemeente om door middel van tijdelijke huisvesting het woningprobleem aan te pakken. Tijdelijke (flex)woningen zijn relatief nieuw op de markt en de betrokken partijen zijn elk verschillend van aard en in hun werkwijze. In sommige gevallen is het een ontwikkelende en exploiterende partij die samenwerking zoekt met een bouwer/aannemer, in andere gevallen bouwt en ontwikkelt de partij en zoekt deze samenwerking met een exploitant.

Een essentiële afweging die gemaakt dient te worden en werd aangedragen door één van de partijen is die tussen de driehoek snel – goedkoop – goed. De partij gaf aan dat als de wens van de gemeente snel en goed is, het niet goedkoop kan en dus niet is terug te verdienen. Indien de gemeente dit wenst, wordt er zekerheid voor de lange termijn gevraagd.

Is de wens goedkoop en snel, dan is het de vraag of er op een leefbare manier geëxploiteerd kan worden over 15 jaar. Als het tenslotte de wens van de gemeente is om het project goedkoop en goed te laten verlopen, dan zal er langer gewacht moeten worden op beschikbare woningen in een markt waar de vraag naar tijdelijke woningen alleen maar toeneemt.

2.2. Financiële onderbouwing

Een belangrijk punt dat terugkwam bij vrijwel elke marktpartij, was de exploitatieperiode die in de ogen van partijen kort is, waardoor de financiële risico's groot. Partijen zien graag dat er een vorm van zekerheid wordt gegeven voor na de exploitatieperiode van 15 jaar. Slechts één partij heeft aangegeven dat zij de gegeven exploitatieperiode niet als onoverkomelijk obstakel zien en dat budgetneutraliteit een realistische voorwaarde is.

Om kosten te besparen en de financiële haalbaarheid van het project te vergroten, kwamen partijen met het punt dat woningen van hoge kwaliteit zorgen voor een hoge restwaarde. Daar staat echter wel tegenover dat partijen, zoals eerder aangegeven, een vorm van zekerheid wensen voor na de exploitatieperiode van 15 jaar. Indien men kiest voor woningen van lagere kwaliteit, scheelt dit in de kosten, maar gaat dit ook ten koste van de ambities van de gemeente. Eén partij gaf echter aan dat zij zelf over vervolglocaties beschikken en dus woningen van hoge kwaliteit leveren die een hoge restwaarde vertegenwoordigen.

Een andere optie die naar voren kwam tijdens één van de gesprekken, was dat de gemeente de tijdelijke woningen gaat huren van de ontwikkelaar en vervolgens zelf de exploitatie verzorgt. Deze constructie wordt vaker toegepast om het huisvestingsprobleem binnen een gemeente snel op te lossen. De marktpartij verdient dan de investeringen terug via de huurpenningen en neemt na afloop van de periode de woningen weer mee, om deze op een andere locatie te plaatsen.

2.3. Stedenbouw en architectuur

Met betrekking tot het realiseren van meerwaarde voor de omgeving en het creëren van een aantrekkelijke en vitale wijk gaven partijen aan dat zij gezamenlijke voorzieningen willen aanleggen die de interactie tussen omwonenden en bewoners en sociale cohesie in de wijk zelf gaan bevorderen. Partijen willen dit proces insteken door in gesprek te gaan met de buurt en de gemeente om input te verkrijgen. Het opstellen van een participatie- en communicatieplan waarin men open en transparant is en verwachtingen duidelijk zijn verwerkt werd als geschikte methode gegeven. De gezamenlijke visie kan dan vertaald worden naar een concrete inrichting. Voorbeelden van ideeën zijn het plaatsen van een testwoning, gebruik maken van op- en afschaalbare voorzieningen, een autoluwe opzet en het aanstellen van een kwartiermaker die zich actief inzet voor het ontmoetingsprogramma. Tevens werd het idee aangedragen om een wijkraad aan te stellen die ook als beheerder optreedt van de gedeelde voorzieningen in de wijk. Zo zetten bewoners zich actief in voor de eigen wijk, wat de sociale cohesie ook ten goede komt.

Daarnaast werd door meerdere partijen de samenhang tussen de omgeving en de architectuur als belangrijk punt aangedragen. Gebouwen moeten in de omgeving passen en vice versa. Wel werd aangegeven dat een langere exploitatieperiode noodzakelijk is om woningen van hoge kwaliteit te realiseren. Ook werd door een partij het risico op leegstand in de midden huur en vrije sector woningen benoemd, wat ten koste zou kunnen gaan van de leefbaarheid en aantrekkelijkheid van de wijk. Er was één partij die liet weten dat zij zich juist focussen op woningen in de midden huur sector, omdat deze doelgroep vaak tussen wal en schip valt. De doelgroep die in aanmerking komt voor sociale huurwoningen zien zij als toekomstige midden huurders, waardoor zij geen risico op leegstand zien.

2.4. Techniek en innovatie

Als het gaat om de techniek en te gebruiken materialen, gaven alle partijen aan dat zij zo veel mogelijk gebruik maken van circulaire en biobased materialen. Een groot deel van de partijen gaf

daarbij aan dat de woningen in de fabriek worden vervaardigd en vervolgens (emissieloos) naar de locatie worden getransporteerd. Deze fabrieksmatige productie zorgt tevens voor kostenbesparingen. De woningen zijn veelal demontabel en in sommige gevallen opgebouwd in modules, zodat ze makkelijk hergebruikt kunnen worden en aanpasbaar en verplaatsbaar zijn.

2.5. Planning en procedure

Met betrekking tot de voorgestelde planning geven de partijen aan dat deze zeer krap en ambitieus is. Het woonrijp maken van de locatie en de aansluiting op de nutsvoorzieningen, de planologische procedure en de participatie van belanghebbenden werden als knelpunten gegeven. Tevens heeft één partij aangegeven dat zij hebben gesproken met een aantal ontwikkelaars en die hebben laten weten dat het realiseren van 150 woningen binnen de gegeven termijn te hoog is gegrepen. Daartegenover staat dat de meeste partijen wel beschikken over voldoende materialen en voldoende capaciteit om de woningen tijdig te kunnen fabriceren.

Een optie om tijd te winnen is het vroegtijdig starten met de productie van de woningen. Hier dient echter wel zekerheid vanuit de gemeente tegenover te staan. Daarnaast gaf één partij aan dat een aantal bouwpartners waar zij mee samenwerken voor de productie van woningen wel snel zou kunnen leveren, maar dat (onderdelen van) deze woningen dan van staal zijn. Dit gaat ten koste van het gebruik van biobased materialen, waar zowel de gemeente als de marktpartij voorkeur voor heeft.

De door de gemeente gekozen procedure werd door partijen verschillend beoordeeld. Het grootste deel van de partijen gaf aan dat een procedure met voorselectie gewenst is. Aangezien er weinig tot geen partijen zijn die het hele project alleen kunnen dragen, is er tijd nodig om samenwerking te zoeken, bijvoorbeeld met corporaties. Deze samenwerking tussen partijen gaat volgens de partijen bijdragen aan het verwezenlijken van de ambities van de gemeente.

3. Aanbevelingen

Op basis van de ingediende antwoorden op de vragenlijst en de gesprekken die zijn gevoerd met de marktpartijen, zijn aanbevelingen geformuleerd. Op basis van deze aanbevelingen kunnen keuzes gemaakt worden voor het verdere verloop van de aanbestedingsprocedure.

3.1. Financiële onderbouwing

- Zorg voor een vorm van zekerheid voor na de exploitatieperiode van 15 jaar. De hoge investeringen die aan de voorkant nodig zijn, moeten nu in een (te) beperkte tijd worden terugverdiend.
- Overweeg het herplaatsingsrisico te verdelen tussen het Rijk, de gemeente en de marktpartij. Dit gebeurt bij vergelijkbare projecten ook.
- Er bestaat een risico op leegstand in de midden huur en vrijesectorwoningen, omdat deze doelgroepen niet voor de hand liggen bij flexwoningen. Dit kan ondervangen worden door het aantal woningen per doelgroep te herindelen.
- Maak afspraken over aanvangshuren en huurprijsindexeringen om risico's met betrekking tot een veranderend huurbeleid op te vangen.
- Een samenwerking met een corporatie voor de sociale verhuur, een marktpartij voor de midden/vrije sector verhuur en de gemeente is gewenst voor het behalen van een sluitende businesscase. Als het project meer gezamenlijk wordt omarmd, kan men later daar ook samen de vruchten van plukken.
- Laat het vaste bedrag van € 227.000 los en geef een range mee aan de marktpartijen. Laat marktpartijen met een voorstel komen, waarbij ook naar de toekomst wordt gekeken.

3.2. Stedenbouw en architectuur

- Het is wenselijk als de mix van de verschillende typologieën aan woningen wordt vrijgelaten.
- Er is voor de gemeente een ondersteunende rol weggelegd in het creëren van sociale cohesie en leefbaarheid in de wijk. Ga met marktpartijen in gesprek over deze rol en eventuele ondersteuning in de kosten voor het inrichten van de openbare ruimte.
- Woningen die zijn georiënteerd op de straat en de omgeving dragen bij aan de sociale cohesie in de wijk.
- Laat omwonenden ook gebruik maken van de (deel)voorzieningen die worden aangeboden.
- Wees vanaf het begin duidelijk over de verwachtingen met betrekking tot de participatie van omwonenden en belanghebbenden. Openheid en duidelijkheid is uiteraard gewenst, maar participatie is anders dan volledig draagvlak.

- Hecht waarde aan sociale duurzaamheid, dit komt de leefbaarheid van de wijk ten goede en bevordert de veiligheid.
- Geef als gemeente een woonveld/vlekkenplan mee aan de marktpartijen, waarbinnen het woonconcept ideaal gemaakt kan worden.

3.3. Techniek en innovatie

- Kijk goed naar wat de gemeente wil. Hoge kwaliteit woningen vertegenwoordigen een hogere restwaarde, maar zonder zekerheid over wat er na de exploitatieperiode van 15 jaar gaat gebeuren, is dit voor marktpartijen niet aantrekkelijk.
- Woningen van lagere kwaliteit zorgen voor lagere kosten, maar gaan ook ten koste van de ambities van de gemeente.
- Ga uit van fabrieksmatige productie van de woningen. Hier van afwijken brengt te hoge kosten met zich mee.
- Houd de kwaliteitsverschillen tussen de woningen zo laag mogelijk. Dit is belangrijk voor de cohesie in de buurt, ondanks de verschillen in inkomsten per woning.
- Wees specifiek in de eisen ten aanzien van kwaliteit en duurzaamheid in de uitvraag. Er zijn verschillende indicatoren/kengetallen waar op beoordeeld kan worden, bijvoorbeeld de MPG score.
- Gebruik de Woonstandaard 3.0 als leidraad en stuur op de specifieke product-marktcombinaties (PMC's) die in de Woonstandaard staan beschreven. Ontwikkelaars maken veelvuldig gebruik van de Woonstandaard en hun standaardmodellen sluiten hier op aan. Door de uitvraag aan te laten sluiten op de PMC's, kunnen er kosten en tijd bespaard worden.

3.4. Planning en procedure

- De voorgestelde planning is zeer krap en ambitieus. Er zijn meerdere knelpunten en onduidelijkheden over aspecten die invloed hebben op de planning.
- Geef als gemeente garanties aan marktpartijen, zodat in een vroeg stadium gestart kan worden met het reserveren van materialen en de productie van de woningen.
- Overweeg een procedure met voorselectie. Er zijn weinig tot geen partijen die alle facetten van de opdracht kunnen uitvoeren en een procedure met voorselectie stimuleert het zoeken naar samenwerkingen tussen marktpartijen. Dit komt de uitvoering van de opdracht ten goede en helpt de ambities van de gemeente te verwezenlijken.
- Bied in de procedure ruimte om het gesprek aan te gaan en als gemeente samenwerking met marktpartijen te zoeken.

3.5. Overige adviezen

- Houd rekening met meerdere ontsluitingsvarianten en bouwmethodieken.
- Heroverweeg de rol die de gemeente inneemt op dit moment. Een dergelijk project doe je met en voor de gemeenschap.
- Het gaat voor de toekomstige bewoners niet over tijdelijkheid, maar over een goede woonplek. Neem dit mee in de uitvraag.
- Wees in de uitvraag concreet over de verwachtingen met betrekking tot sociale cohesie en gedeelde voorzieningen, dan kunnen partijen hier gericht op inspelen en creëer je als gemeente meer zekerheid.
- Heroverweeg de uitgangspunten die op dit moment worden gevraagd en denk na over hoe corporaties verleid kunnen worden om in te stappen.