

Datum 10 oktober 2025

1.0

Wat is voor de gemeente Middelburg de overweging geweest om zowel de realisatie als het beheer van de flexwoningen bij één marktpartij onder te brengen? In vergelijkbare projecten zien wij dat gemeenten vaak kiezen voor verkoop of overdracht aan een woningcorporatie, die het beheer op zich neemt. Is dit scenario ook overwogen?

Antw.

Dit scenario is overwogen, echter heeft de lokale wooncorporatie op kortere termijn geen (investerings)budget beschikbaar voor deze ontwikkeling en als gemeente is er geen directe taak en expertise voor het ontwikkelen van vastgoed, daarom zijn we op zoek naar een partij die middels de huuropbrengsten en haar expertise goede huurwoningen op de markt brengt waarin wij de doelgroepen kunnen huisvesten die onder de taakstelling van een gemeente vallen. Zoals Oekraïense ontheemden zolang de EU bescherming loopt, maar juist ook om de verwachte piek op te vangen die gaat ontstaan voor de vraag voor huurwoningen (bij wooncorporatie) vanuit deze groep bij het intrekken van de EU bescherming.

2.0

Is er ruimte om de verhouding tussen sociale huur en middenhuur aan te passen, bijvoorbeeld naar een 50/50-verdeling? Een alternatieve verhouding kan bijdragen aan een financieel beter uitvoerbare casus, zonder afbreuk te doen aan de maatschappelijke doelstellingen van het project.

Antw.

Een logische vraag, de wens is echter 100% sociaal. Het percentage aan midden huur geven we vrij om de businesscase sluitend te kunnen maken. Wijzigingen in de verhouding is een uiterste noodgreep om toch tot nieuwe huurwoningen te komen, maar 50/50 is onwenselijk.

3.0

Wat gebeurt er na 31-12-2027 met eventueel leegstaande woningen als de tijdelijke Europese bescherming wordt ingetrokken? Ligt dit risico volledig bij de opdrachtnemer?

Antw.

We verwachtten niet dat er leegstand zal optreden gezien het enorme tekort aan betaalbare (huur)woningen, echter ligt het risico na 31-12-2027 EN intrekken van de EU bescherming inderdaad bij de opdrachtnemer.

4.0

(vragen zijn  
gegroepeerd op  
gelijkenis)

- Onder welke voorwaarden is de gemeente bereid de leegstandcompensatieperiode te verlengen (bijvoorbeeld bij verlenging van EU-beschermingsstatus)?
- Is de compensatie op maandbasis, en is deze kostendekkend of slechts gedeeltelijk?
- Wat is het exacte mechanisme voor compensatie? Wordt er gewerkt met een gegarandeerde huurbetaling of een leegstandvergoeding?

Antw.

Gegarandeerde huurbetaling volgens WWS tot 31-12-2027 door de gemeente voor 100% van de flexwoningen. Verlenging van deze huurbetaling is (enkel) mogelijk bij verlenging van de EU bescherming.

5.0

Is de gemeente bereid mee te werken aan alternatieve bezetting in het sociaal domein (bijv. statushouders, studenten, spoedzoekers) om leegstand te minimaliseren?

Antw.

Ja

6.0

Is er een concreet gemeentelijk beleid of programma waarin de herplaatsing van flexwoningen structureel wordt ondersteund of gefaciliteerd?

Antw.

Ja

7.0

Kan de gemeente garanderen dat er binnen Middelburg herplaatsingslocaties beschikbaar zijn binnen de termijn van 15 jaar?

Antw.

Nee.

In een aanbesteding moet uit worden gegaan van dat de woningen een herbestemming elders buiten de gemeente moeten krijgen. Enige alternatief lijkt op dit moment na 15jaar een toetsing aan vigerende wetgeving voor een verlenging van de tijdelijke vergunning.

8.0

Kan de gemeente garanderen dat er binnen Middelburg herplaatsingslocaties beschikbaar zijn voor opnieuw een periode van maximaal 15 jaar?

Antw.

Nee. We hebben op dit moment geen locatie(s) voor dit soort hoeveelheden.

9.0

Kan de gemeente garanderen dat, in het geval van herplaatsing, het aanbod zoals beschreven onder hoofdstuk 4.0 ook dan geldt?

Antw.

Nee.

10.

Voor wiens rekening komen de legeskosten in het kader van de vergunningverlening?

Antw.

Opdachtnemer is vergunning aanvrager.

11.

En vallen ook de aansluitkosten voor nutsvoorzieningen en riolering onder de verantwoordelijkheid van de ontwikkelende partij, of worden deze door de gemeente gedragen?

Antw.

Aansluitkosten voor NUTS en riolering door opdrachtnemer.

12.

Is de gemeente bereid een intentieovereenkomst te ondertekenen waarin herplaatsingsruimte of -inzet wordt bevestigd?

Antw.

Nee.

13.

In hoeverre wordt het RTHF-subsidiekader actief ondersteund door de gemeente bij herplaatsing buiten Middelburg?

Antw.

Middels (nog vast te stellen) besluit van het gemeentelijke college van B&W waarin het college bereid is om 25% van de onrendabele top voor rekening te nemen.

14. Hoe wordt voorkomen dat herplaatsing leidt tot langdurige tussenopslag, met bijbehorende kosten en kwaliteitsverlies?
- Antw. Herplaatsing is onderdeel van risico opdrachtnemer.
15. Wat zijn de (financiële) voorwaarden van de voorgestelde erfpachtovereenkomst? Is er een rekenvoorbeeld beschikbaar?
- Antw. (Als indicatie aanhouden) €45.000,-/ jaar aan erfpacht + algemene erfpachtvoorwaarden (ingesloten).
16. Hoe lang loopt de erfpachttermijn en kan deze tussentijds worden verlengd of afgekocht?
- Antw. maximaal 15 jaar/ nee/ nee.
17. Wie is verantwoordelijk voor onderhoud van de grond en openbare ruimte binnen het erfpachtgebied?
- Antw. De gemeente Middelburg.
18. Zijn er restricties binnen de erfpachtvoorwaarden m.b.t. eventuele verkoop van de woningen (bijvoorbeeld aan corporaties of andere partijen)?
- Antw. Zie algemene voorwaarden voor erfpacht. Alleen vervreemden met toestemming gemeente.
19. Is de canon (indien van toepassing) geïndexeerd, en op welke wijze?
- Antw. (Als indicatie kan aangehouden worden) 3,5% canon interne rekentarief incl. risico + algemene erfpachtvoorwaarden.
20. Kan opdrachtnemer voorafgaand aan inschrijving inzage krijgen in een concept van de erfpachtovereenkomst?
- Antw. Ja, bij een aanbesteding wordt een concept in de bijbehorende documenten voorzien.
21. Welke rol ziet de gemeente voor zichzelf in het beheer na 2027 – bijvoorbeeld als bemiddelaar in toewijzing of als contractpartij bij exploitatie?
- Antw. Rol afhankelijk van nieuwe wetgeving. Een bemiddelaar bij toewijzing lijkt de beste optie.
22. Is het mogelijk een deel van het beheer (zoals huurincasso of onderhoud) uit te besteden aan of samen te doen met een woningcorporatie of zorgpartij?
- Antw. Ja.

23. Welk toezicht verwacht de gemeente op het gebied van sociaal beheer, leefbaarheid en toewijzing (bijvoorbeeld rapportages of prestatieafspraken)?

Antw. Vooraf prestatieafspraken en structurele evaluatie van de flexwoningen en het gebruik

24. Wordt er gewerkt met een uniform toewijzingsreglement voor alle doelgroepen of verschilt dit per fase/doelgroep?

Antw. Er is sprake van fases vanwege dat de flexwoningen worden ingezet voor de Oekraïense ontheemden gedurende EU bescherming met de verwachting dat een aantal na dat moment huurder worden. De overige en/of leegkomende woningen zullen worden ingezet conform samen overeen te komen toewijzingsregels en prioriteit.