



ONTVANGEN 25 NOV 2024



Gemeente Loon op Zand
T.a.v. de heer L. Laros
Anton Pieckplein 1
5171 CV Kaatsheuvel

Internet
www.casade.nl
5.1.2.e

Telefoon en whatsapp
5.1.2.e

Adres
5.1.2.e
5.1.2.e Kaatsheuvel

Datum: 25 november 2024
Onderwerp: Flexwoningen Loon op Zand
Behandeld door: Marion Hoogveld
Telefoon: 5.1.2.e

Geachte heer Laros, beste Louis,

Sinds 2022 zijn wij met de gemeente Loon op Zand in gesprek over de ontwikkeling van flexwoningen op de locatie Europalaan/Dodenauweg in Kaatsheuvel. Hoewel wij ons bewust zijn van de urgente behoefte aan huisvesting en het maatschappelijk belang hiervan erkennen, kwamen wij in december 2023 tot de conclusie dat wij, gezien onze financiële verplichtingen en het waarborgen van de duurzaamheidsopgave op lange termijn een dergelijke investering, gekoppeld aan een exploitatietermijn van 15 jaar, maatschappelijk onverantwoord vinden. Dit hebben wij onderbouwd in een brief aan u d.d. 17 januari 2024.

Verkenning alternatieve mogelijkheden

In februari 2024 kwam u namens de gemeente Loon op Zand opnieuw met een voorstel. Dit was om de provincie te betrekken, die zeer welwillend was in het (ook financieel) ondersteunen van dit project. Samen met de provincie en gemeente Loon op Zand is vervolgens creatief onderzocht op welke wijze we dit project haalbaar zouden kunnen maken. In de eerste instantie werd hierbij gedacht aan een sale and lease back constructie met de provincie. Toen dit niet haalbaar bleek vanuit Woningwet en provincie is het idee van een garantstelling vanuit de provincie ontwikkeld en door Casade uitgewerkt in verschillende financiële scenario's. Deze scenario's zijn besproken in het MT van Casade.

Besluit Casade

Gelet op de financiële verplichtingen die Casade heeft op het gebied van nieuwbouw, verduurzaming en beheer van haar woningen. Is het MT van Casade opnieuw tot de conclusie gekomen dat ook deze (financiële) businesscase voor Casade niet maatschappelijk verantwoord is. Ook ondanks de garantstelling van de Provincie. In de overweging tot het besluit van oktober 2024 spelen de volgende zaken:

- Om gebruik te kunnen maken van de stimuleringsregeling moeten de woningen eind Q3 op de locatie staan. Casade maakt zich zorgen en zet vraagtekens bij de haalbaarheid hiervan. Met name de aanvraag BOPA, met

- risico op bezwaren vanuit omwonenden en de Efteling kunnen een wezenlijk effect hebben op de planning en daarmee de financiële businesscase.
- De exploitatieperiode van 15 jaar te kort is en veel exploitatierisico's bevat waaronder
 - o Vooralsnog geen zicht op een vervolglocatie voor 30 jaar welke noodzakelijk is om tot een businesscase te komen die maatschappelijk verantwoord is;
 - o Herinvestering bij herplaatsing na 15 jaar om te voldoen aan de geldende wet- en regelgeving;
 - o Dan wel verkoopbaarheid en verkoopprijs eind jaar 15;
 - o Waardoor Casade waarschijnlijk na 15 jaar overblijft met een restantlening die niet kan worden afgelost.

Onderzoek naar oplossingsrichtingen

Nadat wij het besluit mondeling met u hadden gedeeld zijn wij in contact gekomen met een leverancier van modulaire en circulaire woningen. Na een eerste overleg met deze partij lijkt dit een mogelijke oplossing voor het vraagstuk van het flexwonen.

Op dit moment is er nog geen haalbare businesscase. Om deze businesscase tot stand te laten komen moet er een stichting worden opgericht. Hiervoor moeten er nog verschillende (juridische) zaken worden onderzocht. Tijdens het laatste overleg met de vier partijen, is gebleken dat er nog veel onzekerheden aanwezig zijn. Zoals het tijdspad waarin de woningen gerealiseerd moeten zijn in relatie tot de verkregen subsidie vanuit de stimuleringsregeling. Hierdoor kan geen zekerheid gegeven worden over mogelijke doorgang van deze businesscase. En daardoor het halen van de uiterste termijn van plaatsing. Dit alles zorgt voor te veel onzekerheden en risico's. Om die reden heeft gemeente Loon op Zand besloten niet verder te gaan met deze oplossingsrichting.

Tot slot

Wij blijven ons samen met gemeente Loon op Zand inzetten voor betaalbare huisvesting. Vanuit onze prettige samenwerking staan wij altijd open voor verdere gesprekken om samen alternatieve oplossingen te verkennen. Waarbij de oplossingen in lijn zijn met de behoeften van de gemeente Loon op Zand en voldoen aan voor Casade (financiële) haalbare uitgangspunten.

