

Onderwerp

Aangaan erfpachtovereenkomsten met Talis, Woonwaarts, Portaal en SSH& voor 489 tijdelijke woningen NDW21 (Winkelsteeg)

Opsteller	I. Smeenk	Behandeldatum	10 oktober 2023
Programma	Wonen en Stedelijke ontwikkeling	Status	Openbaar
Portefeuillehouder	N.P. Vergunst		

Advies

1. Erfpachtovereenkomsten met de woningcorporaties Talis, Portaal, Woonwaarts en SSH& aan te gaan.
2. De uitgifte in erfpacht te verantwoorden binnen de planexploitatie Winkelsteeg.

Aanleiding

Het gebied Winkelsteeg wordt in de komende jaren herontwikkeld. Daartoe is de Ontwikkelvisie Winkelsteeg vastgesteld als uitwerking van de Omgevingsvisie 2020-2040 Nijmegen, stad in beweging. Onderdeel van de plannen in Winkelsteeg is de bouw van 489 tijdelijke woningen op het voormalige Compaq-terrein, naast de overige 3800 woningen. Ter uitvoering van de met de woningcorporaties in 2020 overeengekomen Uitvoeringsagenda Wonen 2020-2025 en de het met Rijk eveneens in 2020 gesloten Woondeal regio Arnhem-Nijmegen is met de woningcorporaties in 2022 een overeenkomst gesloten waarin de randvoorwaarden voor de bouw van de 489 tijdelijke woningen zijn opgenomen. De terbeschikkingstelling van de gronden aan de woningcorporaties is daar een onderdeel van.

Beoogde impact

Met het aangaan van de erfpachtovereenkomsten wordt de bouw van de tijdelijke woningen mogelijk gemaakt. De gemeente geeft daarmee invulling aan de woningbouwtaakstellingen, in het bijzonder met betrekking tot betaalbare woningen.

Doelenboom

Dit voorstel staat in relatie tot de doelenboom, programma Wonen en stedelijke ontwikkeling:

Ambitie: We zijn een aantrekkelijke stad om te wonen, met goede werklocaties, openbare ruimtes en voorzieningen

Doel: We verbeteren de ruimtelijke kwaliteit van onze stad door nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen te ondersteunen dan wel zelf te initiëren en te (laten) realiseren om zo de ambities uit de Omgevingsvisie te kunnen realiseren.

Activiteit:

- We dragen beheer van gronden en objecten over aan partijen;
- We kopen en verkopen gronden.

Doel: We hebben voldoende beschikbaar en betaalbaar aanbod van sociale woonruimte.

Activiteit: We maken afspraken met de woningbouwcorporaties over betaalbaarheid, beschikbaarheid en woningbouw voor lage inkomens.

Argumenten

1.1 Uitvoering afspraken woningbouwopgave

Met de door de corporaties te bouwen tijdelijke woningen wordt bijgedragen aan de gemeentelijke opgave voldoende woningen te bouwen. Deze opgave vloeit voort uit de Woondeal en de Woondeal 2.0, waarin met de Groene Metropoolregio, het Rijk, de Provincie Gelderland en de gemeente Arnhem afspraken zijn gemaakt over de te realiseren woningen tot 2030.

1.2 Realisering noodzakelijke betaalbare huurwoningen

De corporaties zullen huurwoningen in het betaalbare segment gaan realiseren, sociale huurwoningen, middenhuurwoningen en studenteneenheden. Hier is met name behoefte aan, en daarom is in de voornoemde Woondeal 2.0 ook het streven opgenomen om voor de nieuwe woningen in de periode 2020-2030 te voorzien in twee derde deel betaalbare huur- en koopwoningen. Met de 500 op te leveren woningen in NDW21 wordt daaraan een grote bijdrage geleverd op korte termijn.

1.3 Erfpacht voor bepaalde tijd (max. 25 jaar)

De erfpachtovereenkomsten hebben een beperkte looptijd van maximaal 25 jaar, met de mogelijkheid deze eerder te beëindigen wanneer de corporatie besluit de tijdelijke woningen elders te exploiteren. Uitgifte in erfpacht biedt de mogelijkheid de tussen de gemeente en de corporaties gemaakte afspraken voor de woningen op NDW21 te verwerken, bijvoorbeeld met betrekking tot middenhuur en de samenwerking. Verder biedt erfpacht de corporaties de mogelijkheid de investeringen te financieren via het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

Kanttekeningen

Hert voornemen tot het aangaan van deze erfpachtovereenkomsten is in het kader van het Didamarrest op 6 juni 2023 gepubliceerd. Er zijn geen reacties ontvangen naar aanleiding daarvan, zodat er geen belemmering is deze overeenkomsten aan te gaan.

Vanwege het feit dat de corporaties geen vergoeding voor de uitgifte verschuldigd zijn, is een advies gevraagd over de mogelijk ongeoorloofde staatssteun die dit zou kunnen vormen. Uit het advies van Lysias d.d. 14 juli 2022 volgt dat kan worden voldaan aan de voorwaarden voor geoorloofde staatssteun door dit als een door de Europese Commissie toegestane grondkostensubsidie te beschouwen. Deze heeft niet vooraf te worden gemeld, wel moet er tweejaarlijks over worden gerapporteerd.

In de erfpachtovereenkomsten staat nu een termijn van 25 jaar opgenomen. Dit is de maximale termijn ná verlenging op basis van de Overeenkomst NDW21. De in artikel 8 van die overeenkomst opgenomen afspraken gaan uit van een periode van 20 jaar met kortgezegd de verplichting (gezamenlijk) voor het einde daarvan een alternatieve locatie te vinden. Indien dat niet lukt, kan tot maximaal 25 jaar worden verlengd. Er is voor gekozen al wel de maximale termijn met verlenging te vermelden, hoewel de bedoeling is al binnen 20 jaar de woningen naar elders te verplaatsen. Voor de tijdelijke woningen van SSH& is een maximale termijn van 15 jaar van toepassing vanwege de verlaagde eisen in het Bouwbesluit.

Naast de tijdelijke gebouwen zullen de corporaties ook voorzieningen voor de bewoners daarbuiten realiseren. De precieze locaties daarvan zijn nog niet bekend, zodat deze nog

geen onderdeel vormen van de uit te geven gronden. Wanneer het overleg met de corporaties over de verdere inrichting van het omliggende terrein heeft geleid tot concrete locaties zullen daarvoor aanvullende overeenkomsten worden gesloten. Deze zullen met toepassing van het Mandaatbesluit ambtelijk worden aangegaan en ondertekend.

Financiën

Conform de afspraken met hen zijn de corporaties geen erfpachtcanon of andere vergoeding verschuldigd voor de uit te geven gronden. Dit is opgenomen in de grondexploitatie G6530 NDW21 Tijdelijke Woningen. De corporaties dienen wel de notariële kosten voor de aktes te voldoen. Er zijn dan ook geen verdere financiële gevolgen verbonden voor de gemeente aan de uitgifte in erfpacht.

Vervolg

Na besluitvorming door ons college worden de erfpachtovereenkomsten namens de Gemeente ondertekend door de concernmanager Stadsontwikkeling. Vervolgens zal via de notaris de erfpacht worden gevestigd.

Bijlagen

1. Erfpachtovereenkomsten Talis, Portaal, Woonwaarts en SSH&
2. Overzichtstekening