

Raadsvergadering
22 juni 2023

Zaaknummer
1238945

Onderwerp: Realisatie 48 flexwoningen Singelpark te Odijk

Aan de raad,

Onderwerp
Realisatie 48 flexwoningen Singelpark te Odijk

Gevraagde beslissing

1. Een grondexploitatie te openen voor het complex 'Flexwoningen Singelpark';
2. Een voorziening 'Flexwoningen' in te stellen en een storting hierin te doen ad € 290.000 ter dekking van het voorziene verlies;
3. Deze storting te dekken met een onttrekking ad € 163.000 uit de 'reserve volkshuisvesting' en ad € 127.000 uit de 'algemene reserve';
4. Het afdelingshoofd Ruimtelijke Ontwikkeling te mandateren om in het kader van dit project subsidies aan te vragen bij hogere overheden en deze na verkrijging direct in te zetten.

Grondslag

Bestuursopdracht flexwoningen
Gemeentewet

Inleiding

In juni 2022 heeft ons college een bestuursopdracht gegeven aan de organisatie voor het opstellen van een plan van aanpak om te komen tot de realisatie van ca. 100 flexwoningen. Met deze opdracht wilde het college een extra impuls geven om de krapte op de woningmarkt deels te verzachten. Aan deze opdracht zijn enkele voorwaarden gekoppeld, waaronder de inzet van gemeentelijk eigendom en de toekenning van tenminste 50% van te realiseren woningen aan lokaal woningzoekenden. Deze bestuursopdracht is ook gedeeld met uw raad. Voor de uitvoering van de bestuursopdracht en het uitzetten van de benodigde acties heeft uw raad destijds € 100.000,- beschikbaar gesteld.

Als college hebben wij op 4 april 2023 kennis genomen van de eerste uitkomsten en besloten om de onderzochte locaties Zeisterweg (paardenweide) en St. Nicolaaslaan (parkeerterrein) niet verder te onderzoeken en de inzet te beperken tot het verder verkennen van de locatie Singelpark (gemeentehuis). Voor deze nadere verkenning van de locatie Singelpark is aansluiting gezocht bij een al lopend traject vanuit het Rijksvastgoedbedrijf (RVB). Woningcorporatie Portaal heeft de gelegenheid gekregen om te participeren in het aanbestedingstraject dat is opgezet door het RVB. Vanuit de tender van het RVB is een configuratie van 48 wooneenheden beschikbaar, welke in Bunnik geplaatst zou kunnen worden. Het scenario is verder verkend en uitgewerkt voor de locatie vóór het gemeentehuis. In een besloten bijeenkomst hebben wij u over deze stappen geïnformeerd.

Mede op instigatie van uw raad is een participatietraject opgestart, waarbij in eerste aanleg direct omwonenden in de gelegenheid zijn gesteld om kennis te nemen van de plannen en hier op te reageren. Op 8 mei is een tweede bijeenkomst georganiseerd voor alle inwoners van de gemeente. Deze avond is goed bezocht, waarbij er uiteenlopende reacties waren van voor- en tegenstanders. De bezwaren richten zich op de aantasting van de entree van het dorp, de verandering van de directe woonomgeving of in sommige specifieke situaties op de beoogde doelgroepen voor deze woningen. De voorstanders zijn

verheugd dat op korte termijn woningen beschikbaar komen, specifiek voor de lokale ingezetenen, waarbij de gemeente ook haar verantwoordelijkheid neemt. Ook zijn aparte overleggen gevoerd met enkele verenigingen die gebruikmaken van de faciliteiten rondom het gemeentehuis: De Schoudermantel, vv Odijk en het Sporthuis Bunnik. Deze instanties hebben hun wensen/ideeën kenbaar gemaakt. Voor zover dit binnen de scope van de woningbouwopgave te rechtvaardigen is, worden deze meegenomen. Voor enkele specifieke en/of incidentele gebruikers, zoals de loopgroep en het springkussenfestival wordt nog gekeken naar maatwerkoplossingen.

Als college hebben wij op 16 mei 2023 enkele randvoorwaarden vastgesteld voor de verdere uitwerking van het initiatief. Het gaat om voorwaarden omtrent:

- de U-configuratie met 48 eenheden;
- een onderverdeling in 12 studio's, 12 éénkamerwoningen en 24 driekamerwoningen;
- de woningverdeling waarbij minimaal 50% wordt toegewezen aan lokaal woningzoekenden uit de gemeente Bunnik, in het bijzonder jongeren, en maximaal 50% aan bijzondere aandachtsgroepen, waaronder statushouders, beschermd- en begeleid wonen en één time-out woning en één eerste thuiswoning;
- de inrichting van het terrein met o.a. een fietsenberging, parkeerplaatsen en afvalinzameling.

Met de vaststelling van deze randvoorwaarden kunnen wij de plannen een stap verder brengen en kan toegewerkt worden naar realisatie. De realisatie van de flexwoningen loopt via een reguliere omgevingsvergunning met een tijdelijke instandhoudingstermijn van maximaal 15 jaar. De grond wordt 'om niet' ter beschikking gesteld aan de corporatie Portaal, specifiek voor de realisatie van flexwoningen in de sociale sfeer. Uitgangspunt is dat de gemeente de grond in bouwrijpe staat beschikbaar stelt. De civieltechnische werkzaamheden worden opgenomen in een te openen grondexploitatie.

Vanwege administratieve regels is het noodzakelijk om een grondexploitatie te voeren voor de ruimtelijke ontwikkeling. Het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) bevat regelgeving voor de jaarlijkse begrotings- en verantwoordingsstukken van gemeenten en provincies. Het BBV schrijft voor dat de lasten en baten die verband houden met de exploitatie van grond in een grondexploitatie verantwoord dienen te worden. Het openen van de grondexploitatie is een bevoegdheid van de raad.

Beoogd effect

Met dit voorstel worden de financiële kaders voor bepaald voor de voortzetting en realisatie van het project Flexwoningen Singelpark te Odijk.

Argumenten

- 1.1 *Het open van een grondexploitatie vloeit voort uit het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV)*
In het BBV is geregeld dat gemeenten een grondexploitatie moeten voeren voor ruimtelijke ontwikkelingen. De kosten en baten dienen hierin verantwoord te worden. Indien deze grondexploitatie bij aanvang verliesgevend is dient hiervoor een voorziening ter hoogte van het verlies worden getroffen.
- 2.1 *De reserve volkshuisvesting kan worden ingezet*
De gemeente heeft al een geruim aantal jaren een reserve volkshuisvesting. De afgelopen jaren is het niet mogelijk gebleken deze in te zetten. Met het project flexwoningen Singelpark is deze gelegenheid er wel. Het gaat om een bedrag van € 163.000,=.
- 3.1 *De gemeente doet een bijdrage door de grond bouw- en woonrijp te maken*
Met de uitvoering van het project zijn aanzienlijke kosten gemoeid. Hoewel het RVB de voorbereidende stappen heeft gezet en de tender heeft uitgeschreven en Portaal de kosten voor de exploitatie en het beheer voor haar rekening neemt resteert er voor de gemeente ook nog een behoorlijke kostenpost. De gemeente wordt gevraagd de locatie beschikbaar te stellen en het terrein bouw- en woonrijp te maken. De kosten die hiermee gemoeid zijn kunnen deels worden gedekt uit te verwachten bijdragen in de vorm van subsidies. De reserve sociale woningbouw en de algemene reserve zullen echter ook aangesproken moeten worden. In alle gevallen is uw raad hiervoor het bevoegde orgaan.
- 4.1 *De inzet van subsidies is voorbehouden aan de raad*
Het aanvragen voor subsidies is een bevoegdheid van ons college. De inzet van een verkregen

subsidie is echter een bevoegdheid van uw raad. Dit raakt immers het budgetrecht. Vanwege de strakke planning van werkzaamheden wordt om praktische redenen voorgesteld om de aanvraag en inzet van subsidies te mandateren aan het afdelingshoofd Ruimtelijke Ontwikkeling. Hierdoor kan, mocht dit nodig zijn, adequaat worden gereageerd.

Kanttekeningen

- 2.1 *Ten aanzien van de inbreng grond door de gemeente moet nog een juridische toets plaatsvinden*
Vanwege het Didamarrest wordt bij de huisadvocaat nog een check gedaan voor de juiste juridische wijze waarop wij als gemeente grond kunnen inbrengen.
- 2.2 *Het initiatief vergt een investering maar levert een bijdrage aan de woningnood*
De realisatie van 48 flexwoningen vergt van de gemeente een investering in o.a. planvoorbereiding en uitvoering van werken. Tegenover deze investering staat echter een maatschappelijke opbrengst. Op relatief zeer korte termijn kunnen een aantal lokaal woningzoekenden aan een woning worden geholpen en de gemeente kan haar taakstelling voor huisvesting van aandachtsgroepen tot uitvoer brengen.
- 4.1 *Verkrijging subsidie(s) geen zekerheid*
Voor de uitvoerbaarheid van het project zijn meerdere subsidiemogelijkheden. Er wordt maximaal ingezet om deze subsidies ook toegekend te krijgen. Vanuit het projectteam wordt intensief overleg gevoerd met de betrokken instanties over de verkrijging van middelen. Desondanks is de verkrijging van subsidie(s) geen zekerheid.

Kosten, baten en dekking

Het resultaat van de nieuw te openen grondexploitatie is negatief. Dit impliceert dat vooraf ook een voorziening moet worden getroffen. Hiervoor wordt gekeken naar subsidiemogelijkheden vanuit de regeling huisvesting bijzondere aandachtsgroepen (RHA) en de versnelling woningbouw. Daarnaast wordt gekeken naar de inzet van de reserves volkshuisvesting en de algemene reserve.

Voor de uitvoering van de verschillende werkzaamheden is een opzet gemaakt:

Kosten:

- bouw- en woonrijp maken	576 k
- planontwikkeling, voorbereiding, extra maatregelen, toezicht & uitvoering en onvoorzien	<u>174 k</u>
totaal	750 k

Dekking:

- bijdrage provincie (versnelling woningbouw)	100 k
- regeling huisvesting aandachtsgroepen (RHA) 5k per RHA-woning	120 k
- 1 ^e of 2 ^e tranche flexwoningen 5k per woning:	<u>240 k</u>
totaal subsidies	460 k
- Dekking reserve volkshuisvesting	<u>163 k</u>
totale dekking	623 k

Te dekken uit algemene reserve: **127k**

Hierbij wordt de benodigde grond door de gemeente 'om niet' ingebracht in het project. Een nadere onderbouwing is opgenomen in een bijgevoegde (vertrouwelijke) bijlage. Tevens is in de bijlagen de stand van zaken van de algemene reserve opgenomen.

Uitvoering

Na de opening van de grondexploitatie en het beschikbaar stellen van de benodigde financiële middelen kan het aanbestedingstraject voor de uitvoering van de civieltechnische werkzaamheden worden opgestart en kunnen de verkregen subsidies worden ingezet.

Bijlagen

Tekening 2023022 – v4, d.d. 5-5—2023

Beknopte financiële onderbouwing (vertrouwelijk)

Stand van zaken algemene reserve

Ter inzage

-

Odijk, 16 mei 2023

Burgemeester en wethouders van Bunnik,
de secretaris de burgemeester,

dhr. mr. G. Veenhof

dhr. R. van Bennekom

Nummer

1238945

De raad van de gemeente Bunnik;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 16 mei 2023;

b e s l u i t :

1. Een grondexploitatie te openen voor het complex 'Flexwoningen Singelpark';
2. Een voorziening 'Flexwoningen' in te stellen en een storting hierin te doen ad € 290.000 ter dekking van het voorziene verlies;
3. Deze storting te dekken met een onttrekking ad € 163.000 uit de 'reserve volkshuisvesting' en ad € 127.000 uit de 'algemene reserve';
4. Het afdelingshoofd Ruimtelijke Ontwikkeling te mandateren om in het kader van dit project subsidies aan te vragen bij hogere overheden en deze na verkrijging direct in te zetten.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van 22 juni 2023,

de griffier,

de voorzitter,

dhr. F.J. van der Lubbe

dhr. R. van Bennekom

Procedure raadsvoorstel / -besluit

		<i>Digitaal beschikbaar bij griffie</i>
Onderwerp	Realisatie 48 flexwoningen Singelpark te Odijk	NEE
Bijgevoegde stukken		JA
Ter inzage		NEE
Inhoud besluit B&W	1. De volgende randvoorwaarden voor het project Flexwonen vast te stellen: - een ruimtelijke opzet met een U-configuratie met 48 wooneenheden, onderverdeeld in 12 studio's, 12 eenkamerwoningen en 24 driekamerwoningen; - de situering van het complex en de inrichting van de openbare ruimte vorm te geven conform tekening 2023022 – v4, d.d. 5-5--2023, inclusief fietsenberging en parkeerplaats; - de woningen voor minimaal 50% toe te wijzen aan lokaal woningzoekenden uit de gemeente Bunnik, in het bijzonder jongeren, en voor maximaal 50% aan bijzondere aandachtsgroepen, waaronder statushouders, beschermd- en begeleid wonen en één time-out woning en één eerste thuiswoning; - De reserve volkshuisvesting maximaal in te zetten; - Inzet op maximaal subsidieverlening vanuit onder andere Regeling Bijzonder Aandachtsgroepen (RHA) en versnelling woningbouw. 2. De organisatie opdracht te geven voor het voortzetten van het project en de opstart van de vervolgwerkzaamheden, waaronder het opstellen van het bestek voor de civieltechnische werkzaamheden en het voeren van overleg met stakeholders; 3. De raad voor te stellen om: a. Een grondexploitatie te openen voor het complex 'Flexwoningen Singelpark'; b. Een voorziening 'Flexwoningen' in te stellen en een storting hierin te doen ad € 290.000 ter dekking van het voorziene verlies; c. Deze storting te dekken met een onttrekking ad € 163.000 uit de 'reserve volkshuisvesting' en ad € 127.000 uit de 'algemene reserve'; d. Het afdelingshoofd Ruimtelijke Ontwikkeling te mandateren om in het kader van dit project subsidies aan te vragen bij hogere overheden en deze na verkrijging direct in te zetten.	
Datum besluit B&W	16 mei 2023	
In Voorrondes Open Huis	Bespreken	
Bijzonderheden	Onderwerp ook besproken in informele bijeenkomst raad 9 mei 2023	
<i>Gewenste planning</i>		
Open Huis	8 juni 2023	
Raad	22 juni 2023	
Uiterste datum Raad	22 juni 2023	
<i>Agenda Commissie</i>		
Datum bespreking	23 mei 2023	
Opmerkingen		