Vragen Politieke avond 7 november 2023

Flexwonen de Eng, huidige inzichten en beschouwing alternatieve locatie

Vragen:

- Zijn de financiële gegevens in het raadsvoorstel gebaseerd op feitelijke berekeningen of betreft het schattingen? **T**

Aan de hand van het prijzenboek van Metafoor (een civieltechnisch prijzenboek) en aan de hand van een schets van de situering van de woningen en het aantal woningen, is een berekening gemaakt. Metafoor heeft aangegeven dat de prijzen van begin 2023 zijn en dat zij inmiddels adviseren hogere tarieven te berekenen. Dit is niet overgenomen.
In de berekeningen is rekening gehouden met marges bijvoorbeeld voor het verwijderen van de ophoging na 15 jaar (kan dit op dat moment in een ander werk worden toegepast, of moeten extra kosten gemaakt worden voor het verwerken van "afval"). Vandaar dat ook een verlies is gepresenteerd tussen 5 en 6,7 miljoen. NB. Er is geen aanbesteding gedaan. Pas dan worden de werkelijke kosten bekend.

- Heeft het college overwogen om in gesprek te gaan met andere externe partijen? **I**

Nee, het college wil uitvoering geven aan de prestatieafspraken met Vivare. De afgelopen periode is er in de projectgroep met Vivare, marktpartij en gemeente intensief en op basis van vertrouwen samengewerkt. Pas na de locatiekeuze eind juni, kon de businesscase concreet gemaakt worden. Dit hebben we vanaf dat moment met deze partijen gedaan.

- Als de gemeente Duiven het programma van eisen van Oude IJsselstreek adopteert, wat betekent dit dan voor de business case en voor de planning? **I**

Oude IJsselstreek heeft opgenomen in haar programma van eisen dat de inschrijver de kosten van bouw- en woonrijp op zich neemt en per woning per jaar een vast bedrag pacht betaald. Vivare heeft met de uitgangspunten van de nadere uitwerking op De Eng al moeite de businesscase rond te krijgen. De marktpartij kan slechts gedeeltelijk bijdragen aan de kosten van bouw- en woonrijpmaken. Er zullen eerst andere uitgangspunten (bijvoorbeeld andere locatie(s), 1 locatie in plaats van 2) moeten worden vastgesteld, anders is de uitkomst van een dergelijke aanbesteding waarschijnlijk niet succesvol.

- Omwonenden van de Eng hebben een alternatieve locatie op de Eng binnen het grondgebied aangewezen. Uit de quick scan komen geen showstoppers. Als de business case anders zou zijn, welke locatie zou dan de voorkeur hebben van het college, de door het college aangewezen locatie binnen de Eng of de alternatieve locatie die door de inwoners is aangewezen? **P**

- Is het college bekend met het voorbeeld van Schijndel? Is dit ook een optie voor de gemeente Duiven? **I**

Ja, het voorbeeld Schijndel is het college bekend. Dit gaat echter over een samenwerking met het COA en wordt gerealiseerd voor het opvangen van Oekraïense ontheemden. Dit betreft dus een andere doelgroep, dan de doelgroep waarvoor het college juist ook graag woningen voor wil realiseren: jongeren/starters, spoedzoekers en statushouders in Duiven. Het valt dus buiten de bestuursopdracht flexwonen.

file:///H:/Downloads/Raadsvoorstel%20aanschaf%20RVB-woningen%20(2).pdf

- Is het college van plan om ervaringen te delen en in gesprek te gaan met andere gemeenten waar soortgelijke projecten succesvol zijn (gemaakt)? **P**

- Hoe kan het dat in Arnhem/Oude IJsselstreek wel flexwoningen gebouwd zijn met een afschrijving van 15 jaar? **I**

De businesscase van Arnhem is niet volledig openbaar. Wel is bekend dat :
- het plan alleen met woningcorporaties wordt uitgevoerd;
- het Merwedeterrein al een stedelijke omgeving is, dus minder kosten voor het bouw- en woonrijpmaken zal kennen;
- de woningen 10 jaar hier blijven en daarna worden verplaatst naar een permanente locatie (dus niet 15 jaar);
- de woningcorporaties kunnen middenhuur moeilijker rendabel krijgen (voor corporaties gelden andere eisen, zo kost geld lenen voor niet-Daeb bezit meer, daarom is overgeschakeld naar 100% sociale huur;
-gemeente Arnhem hierdoor meer subsidie kan krijgen van het Rijk, omdat woningen in de middenhuur niet onder de subsidieregeling vallen.

- Hoe ziet de businesscase eruit als de termijn wordt opgerekt naar 20 jaar? **I**

*Er is een businesscase gemaakt op basis van 30 jaar door Vivare. Vivare heeft aangegeven bij voorkeur meer dan 30 jaar nodig te hebben. Met 20 jaar kunnen zij dus niet uit de voeten. De marktpartij heeft aangegeven quitte te kunnen draaien wanneer zij 22 jaar mogen blijven op De Eng. Er is dan geen ruimte om bij te dragen aan de kosten voor bouw- en woonrijp maken van de gemee*nte. Het verlies voor de gemeente wijzigt daarmee dus niet, er blijft een tweede locatie nodig.

- Kan de businesscase wel “rond”/ “ronder”gemaakt worden als er alleen flexwoningen voor de sociale woningbouw worden gebouwd? **I**

Deze businesscase is niet berekend, omdat het uitgangspunt van de gemeente een gemengde wijk is. Een betere balans tussen mensen die dragen en mensen die vragen, zorgt voor minder overlast in de wijk. Wel weten we dat we maximaal EUR 234.000 subsidie voor 30 sociale huurwoningen krijgen en nul euro voor de middenhuur woningen (dat is als we in aanmerking komen). Bij 120 sociale woningen gaat dit bedrag naar EUR 936.000. De

marktpartij zal afhaken, zij investeren niet in sociale huur. Er is (nog) niet gesproken met Vivare over of zij meer flexwoningen willen realiseren. Zo niet, dan moeten we op zoek naar een andere partij. Ook blijft het de vraag hoeveel Vivare en of een andere partij kunnen bijdragen aan de kosten voor bouw- en woonrijpmaken. In Arnhem is door de woningcorporaties overgeschakeld naar sociale huur, omdat zij de businesscase met middenhuur niet rondkrijgen. Wanneer de uitgangspunten overeind blijven, 15 jaar en daarna een tweede locatie voor de gemeente, zal het verlies van ca. 5 tot 6,7 miljoen wellicht dalen. Een en ander is afhankelijk is afhankelijk van de grondprijs van de sociale woningen.

(mag schriftelijk beantwoord worden)