



Beslisnota voor de raad

Datum 27 juni 2023

Openbaar

Onderwerp Uitgangspunten samenwerkingsafspraken Flexwonen
Versienummer 2

Portefeuillehouder D.S. de Jong
Informant M. Garritsen / K. van 't Ende
Afdeling Project-, Programma- en Procesmanagement
Telefoon 06 - 159 577 78 / 06 - 117 394 32
Email K.van.t.Ende@zwolle.nl / M.Garritsen@zwolle.nl

Financiële gevolgen

Betreft doel 6.2.2 We behouden en versterken de beschikbaarheid van sociale huurwoningen en de betaalbaarheid voor de laagste inkomens
Begroting wijzigen Ja
Dekking ten laste van Ontvangen Rijksbijdrage € 3.456.000

Bijlagen: Concept raadsbesluit

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:

1. de ontvangen Rijksbijdrage van € 3.456.000 vanuit de Stimuleringsregeling flex- en transformatiewoningen in de begroting 2023 onder doel 6.2.2 op te nemen;
2. de Rijksbijdrage van maximaal € 12.000 per woning in de vorm van een incidentele subsidie uit te keren aan de betreffende woningcorporatie die de flex- of transformatiewoningen realiseert;
3. kennis te nemen van de uitgangspunten voor de samenwerking met de Zwolse corporaties ten behoeve van de realisatie van flex- en transformatiewoningen;
4. de door het college opgelegde geheimhouding ten aanzien van bijlage 2 (overzicht flexwonen locaties) bij de beslisnota voor de raad "procedure flexwoning-projecten d.d. 24 maart 2023", op grond van artikel 89 lid 4 Gemeentewet op te heffen.

Toelichting op het voorstel

Inleiding

Onze inzet is de komende jaren het aandeel betaalbare woningen in Zwolle te vergroten door onder andere flexwoningen te realiseren. Dit maakt onderdeel uit van het Coalitieakkoord en is één van de uitgangspunten in de Betaalbaarheidsagenda. De flexwoningen komen in principe boven op de geplande woningbouwproductie die we volgens de afgesproken 30-40-30 verdeling realiseren. In een woningmarkt die de komende jaren enorm onder druk zal staan, zien wij dat de bouw van flexwoningen hard nodig is als extra borging om betaalbare woningen te blijven toevoegen.

Samen met de Zwolse woningcorporaties deltaWonen, SWZ en Openbaar Belang werken we aan het realiseren van 288 flex- en transformatiewoningen in de sociale huur verspreid over 6 locaties binnen de gemeente. We doen dit voor 1-2 persoonshuishoudens die dringend op zoek zijn naar woonruimte, zoals starters, studenten en statushouders.

Datum 27 juni 2023

Het betreft de locaties: Zwartewaterallee 14 (transformatie kantoorgebouw), kavel naast de Herberg (Nijverheidstraat 1 e.o.), Scholtensteeg Stadshagen, Campus Windesheim, Harculo en stadsrandkavel Oosterenk. Eén locatie betreft de transformatie van een kantoorpand naar permanente woningen. Bij de overige vijf projecten gaat het om flexwoningen die voor de tijdelijke duur van 10 tot 15 jaar op een beschikbare locatie worden geplaatst. Start bouw van de eerste woningen vindt plaats in 2023. De planning gaat ervan uit dat we in 2024 alle woningen kunnen opleveren.

Van het Rijk hebben we hiervoor eind vorig jaar een subsidiebijdrage van € 3.456.000 ontvangen vanuit de Stimuleringsregeling flex- en transformatiewoningen (hierna: Stimuleringsregeling). De Rijksbijdrage is gebaseerd op businesscases die zijn ingediend voor de realisatie van 288 woningen, oftewel een bijdrage van maximaal € 12.000 per (flex)woning. De bijdrage kan worden ingezet voor het afdekken van financiële tekorten in de grond- en vastgoedexploitatie.

Met de Zwolse woningcorporaties hebben we afgesproken dat zij de realisatie en exploitatie op zich nemen en de gemeente binnen haar publiekrechtelijke rol medewerking verleent. Conform de voorwaarden van het Rijk hebben de corporaties aangetoond dat er aanzienlijke financiële tekorten zijn. Dit geeft aanleiding om de Rijksbijdrage uit te keren aan de corporaties. Aangezien deze middelen geen onderdeel uitmaken van de gemeentebegroting wordt u gevraagd hiermee in te stemmen.

Beoogd effect

Toevoegen van betaalbare woningen door duidelijkheid en zekerheid te bieden over de uitgangspunten en financiële kaders van de samenwerking met de Zwolse woningcorporaties.

Argumenten

1.1 Rijksbijdrage maakt nog geen onderdeel uit van de gemeentebegroting

Wij hebben op 15 december 2022 de beschikking ontvangen van het Rijk na vaststelling van de begroting 2023. Voorgesteld wordt dit bedrag op te nemen in de begroting 2023 zowel bij de lasten als bij de baten onder doel 6.2.2.

2.1 Financiële ondersteuning is nodig om (tijdelijke) woningbouw mogelijk te maken

Het voorstel draagt bij aan het bereiken van de gemeentelijke woonambities om op korte termijn (betaalbare) woningen in onze stad toe te voegen. Flexwoningen zijn sneller beschikbaar doordat de bouw-/productietijd aanmerkelijk korter is dan bij reguliere woningbouwprojecten. Corporaties hebben bij de subsidieaanvraag door middel van businesscases aangetoond dat flexwoningen voor deze zes locaties zonder de bijdragen financieel niet haalbaar zijn. Voorwaarde voor het doorzetten van de subsidie is onder andere een geactualiseerde businesscase.

2.2 Stimuleringsbijdrage komt terecht bij de partij die de meeste kosten en risico's draagt

De corporaties nemen niet alleen de inkoop en exploitatie van de flexwoningen voor hun rekening. Zij zorgen ook voor de locatieontwikkeling waaronder het bouw- en woonrijp maken van de locaties. Dit geldt ook voor twee locaties die in eigendom zijn van de gemeente.

3.1 Uitgangspunten en financiële kaders zijn op hoofdlijnen vastgelegd

Bij de aanvraag voor de subsidie is aangetoond dat er een groot tekort zit op de realisatie van de flexwoningen. Dit heeft geleid tot de stimuleringsbijdrage van het Rijk. Daarnaast vraagt het extra inspanningen zowel aan de kant van de gemeente als aan de kant van de woningcorporaties om de flexwoningen daadwerkelijk te realiseren.

Datum 27 juni 2023

Met de woningbouwcorporaties zijn de volgende uitgangspunten voor de samenwerking afgesproken:

- 1) De van het Rijk ontvangen bijdrage van maximaal € 12.000 per gerealiseerde woning wordt aan de woningcorporaties uitgekeerd op basis van een geactualiseerde businesscase per locatie waarin het tekort wordt aangetoond.
- 2) Corporaties kunnen aanvullend een beroep doen op een bijdrage van € 5.000 per woning vanuit de Regeling huisvesting aandachtsgroepen (RHA). De woningen die gereserveerd zijn voor statushouders, te weten 30%, komen hiervoor in ieder geval in aanmerking.
- 3) De kosten voor de planvoorbereiding (o.a. onderzoekskosten), locatieontwikkeling, uitvoering en realisatie van de woningen komen voor rekening van de woningcorporaties.
- 4) Voor het gebruik van de gemeentelijke gronden vraagt de gemeente in afwijking van het gemeentelijk grondbeleid geen vergoeding. Hier staat tegenover dat de corporaties het bouw- en woonrijp maken voor hun rekening nemen. Hiervoor hebben zij de voorgenoemde subsidiebijdragen ter beschikking.
- 5) De gemeente gaat een inspanningsverplichting aan met de corporaties om na 10-15 jaar éénmalig een alternatieve locatie ter beschikking te stellen.

4.1 *Opgelegde geheimhouding op locaties kan worden opgeheven*

Het college heeft geheimhouding opgelegd ten aanzien van de bijlage 2 met daarin een overzicht van de flexwonen locaties. Deze bijlage was gevoegd bij de raadsbeslisnota van 24 maart 2023 met als onderwerp "Procedure Flexwonen-projecten". Nu inmiddels het communicatietraject met omwonenden over de beoogde flexwonen-locaties is gestart kan de geheimhouding ten aanzien van genoemde bijlage worden opgeheven. Op grond van artikel 89 lid 4 van de Gemeentewet dient de raad deze geheimhouding op te heffen.

Risico's

2.1 *Risico op ongeoorloofde staatssteun*

Door het beschikbaar stellen van gemeentegrond "om niet" wordt afgeweken van het door de raad vastgestelde grondbeleid. Daarbij bestaat het risico op staatssteun. In dit geval is er echter geen sprake van ongeoorloofde staatssteun omdat de bouw en verhuur van sociale woningbouw en maatschappelijk vastgoed door woningbouwcorporaties (als toegelaten instellingen) door de Europese Commissie als Dienst Algemeen Economisch Belang (DEAB) is goedgekeurd. Dit besluit is omgezet in de Woningwet die sinds 1 juli 2015 van kracht is. In artikel 61 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting zijn de steunmaatregelen omschreven die in aanmerking komen voor DEAB compensatie. Eén van de steunmaatregelen is grondkostensubsidie, wat in casu het geval is. De corporatie moet hiervoor nog wel schriftelijk verklaren dat er geen sprake is van ongeoorloofde staatssteun, en de gemeente moet deze steunmaatregel melden aan de Europese Commissie.

2.2 *Businesscases voor flexwonen gaat uit van een langere exploitatieperiode*

De beschikbare locaties worden eerst voor een periode van 10 tot 15 jaar beschikbaar gesteld. De woningen hebben de kwaliteit van een permanente woning, en voor de financiële haalbaarheid is het nodig dat de flexwoningen voor minimaal 30 jaar en liefst langer geëxploiteerd kunnen worden. De gemeente en de corporaties achten het risico beperkt dat er binnen de gestelde periode geen vervangende locatie wordt gevonden ook gelet op het huidige aantal woningen. In de samenwerkingsovereenkomst wordt de inspanningsverplichting verder uitgewerkt en vastgelegd.

Datum 27 juni 2023

Financiën

Dit voorstel heeft geen nadelige gevolgen voor de huidige gemeentebegroting, aangezien daarin nog geen rekening is gehouden met de Rijksbijdrage of uitkering daarvan. Voor het beschikbaar stellen van gemeentelijke locaties is geen rekening gehouden met kosten/inkomsten uit verkoop of verhuur. Deze gronden behouden hun waarde, en komen na tijdelijk gebruik weer beschikbaar voor een andere bestemming/ontwikkeling.

Communicatie

Communicatie maakt onderdeel uit van het planproces voor iedere locatie. We gaan in gesprek met omwonenden en belanghebbenden over de ontwerp plannen, en de inpassing van de flexwoningen in hun omgeving. Dit kan aanleiding geven tot bijstelling van plannen, voordat een definitieve vergunningaanvraag voor een locatie wordt ingediend.

Vervolg

Op basis van de uitgangspunten wordt een samenwerkingsovereenkomst aangegaan met de woningcorporaties. Locatie specifieke afspraken worden uitgewerkt in een anterieure overeenkomst per locatie waarin onder andere ook de te realiseren woningaantallen zijn vastgelegd. Op basis hiervan wordt de Rijksbijdrage verdeeld over de 6 locaties.

De eerste anterieure overeenkomst voor de transformatie van de Zwartewaterallee 14 is op 13 juni jl. ondertekend op vastgoedbeurs Provada in het bijzijn van minister de Jonge.

De planontwikkeling op alle locaties wordt in samenwerking met woningcorporaties voortgezet. In het najaar van 2023 wordt gestart met de realisatie van de eerste woningen. Conform planning worden ze allen in 2024 opgeleverd. Parallel hieraan werken we aan de verkenning van mogelijke nieuwe locaties.

Openbaarheid

Dit voorstel is openbaar. Het college heeft de opgelegde geheimhouding op het overzicht van de beoogde locaties bij de informatienota aan de raad over de voortgang van flexwonen (dossier 6776) en bij de procedure van Flexwoning-projecten (dossier 7413) opgeheven, omdat communicatie over de locaties plaatsvindt.

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

voorzitter, Peter Snijders

secretaris, Dick Emmer