

INFORMATIENOTA VOOR DE RAAD

Nummer: 176

Portefeuillehouder: A. Elzakalai
Portefeuille: Wonen, Volkshuisvesting
Programma: 8 Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing
Taakveld: 8.3 Wonen en bouwen

Datum: 10 mei 2022

Onderwerp: Woningbouwlocaties sociale huurwoningen

DE RAAD NEEMT KENNIS VAN:

Het besluit van het college om met woningcorporatie Centrada de ontwikkeling van twee woningbouwlocaties (Binnendijk en Noordersluis) voor sociale woningbouw te verkennen om te komen tot het sluiten van een mogelijke intentieovereenkomst.

INLEIDING

Op 3 januari 2022 heeft het college 8 kansrijke woningbouwlocaties aangewezen om op korte termijn te ontwikkelen. De raad is hier middels een raadsinformatiebrief over geïnformeerd.

In de door de raad op 8 maart 2022 vastgestelde woonvisie staat dat we ernaar streven de variëteit van woningen te vergroten en beter in te spelen op woningbehoeften. We zorgen voor een goede mix van sociale huurwoningen in de wijk. Hiermee bevorderen we de doorstroming en krijgen meer mensen toegang tot de woningmarkt en kunnen zij hun wooncarrière opbouwen. Er wordt ingezet op het terugdringen van de inschrijfduur* (wachtijd) en de zoekduur* voor het verkrijgen van een (sociale) huurwoning. Om dit te verwezenlijken is het noodzakelijk dat er voldoende sociale huurwoningen worden gebouwd.

Een aantal van de kansrijke woningbouwlocaties zijn mogelijk geschikt voor sociale woningbouw. Met woningcorporatie Centrada zijn prestatieafspraken gemaakt over de sociale woningbouwproductie. We starten een verkenning tussen de gemeente en Centrada om te komen tot het sluiten van een mogelijke intentieovereenkomst inzake de ontwikkeling van de locaties aan de Binnendijk en Noordersluis.

KERNBOODSCHAP

Met Centrada/HVOB zijn 'Prestatieafspraken 2022' gemaakt. Hierin is bepaald dat 5/6^e deel van de totale sociale woningbouwproductie aan Centrada wordt toebedeeld, wat neerkomt op 250 woningen per jaar. Daarnaast is met de corporatie in 2021 een package-deal 'Wonen bij Lily' gesloten. Hierin werd overeengekomen dat Centrada naast de realisatie van 150 mid-stay woningen, 300 permanente reguliere sociale huurwoningen aan haar woningvoorraad toevoegt. Hiervoor moet grond beschikbaar komen.

De raad heeft de ambitie om 1.000 woningen per jaar te bouwen. Als we op deze twee locaties tot realisering komen dragen we bij aan de sociale woningbouwproductie van de woningbouwambitie.

Op 6 november 2021 heeft de Hoge Raad uitspraak gedaan in het zgn. Didam-arrest waarbij de vrijheid van één-op-één gunning van grondposities door overheden sterk aan banden is gelegd. Eén-op-één gunning is in bepaalde gevallen nog steeds toegestaan, zo behoudt de gemeente enige beleidsruimte, waarvan in deze gevallen gebruik wordt gemaakt.

De gemeente kiest beleidsmatig voor sociale woningbouw, gezien de (grote) vraag hiernaar. De gemeente stelt als eis dat sociale woningbouw dient te worden aangeboden door een toegelaten instelling (Woningwet). Tevens is er een contractuele verhouding tussen de gemeente en Centrada in de vorm van prestatieafspraken en de packagedeal Lily. De gemeente denkt hiermee een solide basis te hebben om met Centrada één-op-één tot eventuele ontwikkeling over te gaan. Het is echter nog enigszins onzeker hoe de rechtspraak dit soort argumentatie beoordeelt omdat hiervoor nog geen jurisprudentie beschikbaar is.

In de literatuur wordt het wel degelijk mogelijk geacht om in deze situatie tot één-op-één gunning over te gaan. In het kader van risicomanagement, zijn wij voornemens tot vroegtijdige publicatie van de op te starten gesprekken met Centrada, zodat er kan worden gepeild of er in de markt interesse is voor deze ontwikkeling. Indien er een voornemen is tot het sluiten van een koopovereenkomst, wordt nogmaals gepubliceerd.

Door de raad is een voorbereidingskrediet vastgesteld voor o.a. de locaties Noordersluis en Binnendijk. De voorbereidingskosten die door de Gemeente Lelystad in de verkenningfase worden gemaakt komen ten laste van dit voorbereidingskrediet. Later worden deze kosten in de grondexploitatie opgenomen. De voorbereidingskosten die door Centrada zelf in de verkenningfase worden gemaakt, komen voor 100% voor rekening van Centrada.

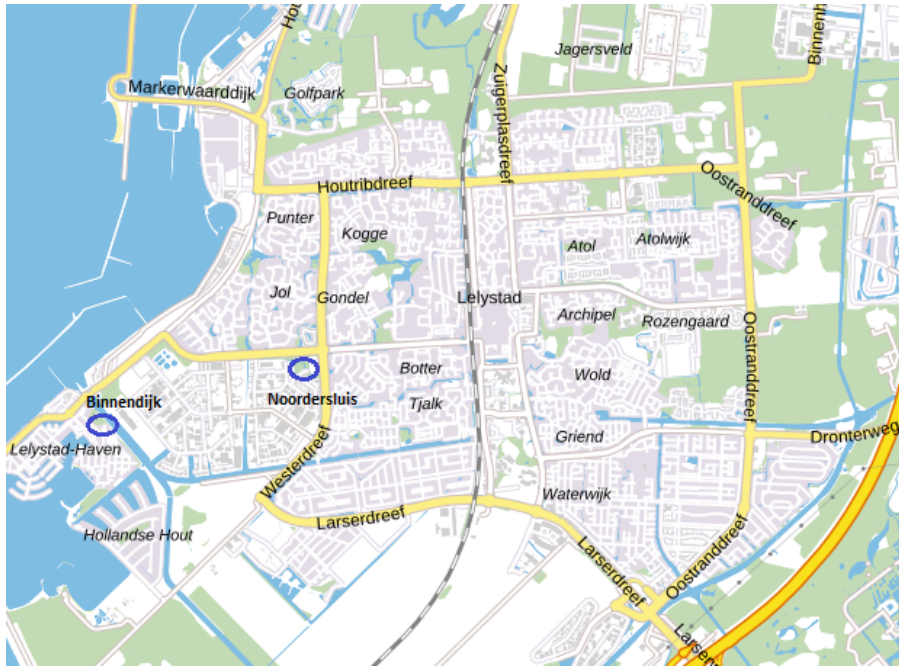
VERVOLG

Het voornemen tot verkenning wordt beargumenteerd gepubliceerd op onder andere onze website, in het gemeenteblad en in de FlevoPost. Daarmee wordt voldaan aan de transparantienorm. Mogelijk andere geïnteresseerde partijen krijgen op deze wijze gelegenheid om te reageren binnen een termijn van 20 dagen.

Wanneer geen andere geïnteresseerde partij zich meldt worden gesprekken met Centrada opgestart om te komen tot een mogelijke intentieovereenkomst. Wanneer er daarna een voornemen is tot het sluiten van een koopovereenkomst wordt er nogmaals gepubliceerd. Uw raad wordt hierover tegen die tijd geïnformeerd.

Bijlagen

Overzichtskaart ligging twee locaties



* Definities

Inschrijfduur (wachttijd)

De gemiddelde tijdsduur tussen de inschrijving als woningzoekende en de datum van het tekenen van het huurcontract (exclusief verhuurde woningen op basis van directe bemiddeling/urgenties).

Zoekduur

De gemiddelde tijdsduur tussen de eerste reactie op het woningaanbod en het moment van tekenen van het huurcontract (exclusief verhuurde woningen op basis van directe bemiddeling/urgenties).