

Advies

Zaaknummer 3428311

**Project Flexwoningen Marsweg - Realisatie
woningbouwplan Marsweg Noord**

Doelenboom

8 Goed wonen

Advies

Te besluiten:

1. In afwijking van bestaand beleid het woningbouwplan Marsweg Noord - 90 flexwoningen sociale huur - voor rekening en risico van de gemeente te realiseren en exploiteren, waarbij dit woningbouwplan als een eenmalige uitzondering wordt beschouwd;
2. Een investeringskrediet ad. ca. € 12.750.000 inclusief btw ter beschikking te stellen voor de aanschaf en plaatsing van de woningen, waarbij de te activeren investering ca. € 10.000.000 (na aftrek subsidie punt 3. en de bijdrage punt 4.) bedraagt;
3. In te stemmen met een onrendabele top op de vastgoedexploitatie van ca. € 3.700.000 miljoen en daarvoor ten laste van de algemene reserve een bestemmingsreserve woningbouwplan Marsweg Noord te treffen waaruit de jaarlijkse tekorten op de vastgoedexploitatie voor de komende 15 jaar worden afgedekt.
Onder de voorbehouden dat:
 - het ministerie van BZK een subsidie ad. € 702.000 inclusief btw verstrekt op basis van de 'Stimuleringsregeling Flex- en Transformatiewoningen 2023';
 - de gemeente in aanmerking komt voor de 'Financiële herplaatsingsgarantie', waardoor de restwaarde van de woningen na 15 jaar op ca. € 1.300.000 inclusief btw kan worden gesteld;
4. Een bijdrage te doen in het woningbouwplan Marsweg Noord vanuit het overschot ontvangen subsidie opvang Oekraïne 2022 te doen ad. € 2.000.000;

Bijlagen

1. Concept-situatietekening woningbouwlocatie Marsweg Noord en Visualisaties
2. Rib Marsweg Noord d.d. 1 februari 2023 met brief Woontij
3. Risicoverdeling Rijksvastgoedbedrijf - gemeente (geheimhouding, ter inzage voor raads- en commissieleden via contact met de griffie)
4. Participatieverslag

Consequenties

Financieel	☒	Inkoop/Aanbesteding	☒	Belanghebbenden	☒
Personeel/Organisatie	☐	Deregulering	☐	Structuurvisie	☐
Juridisch	☒	Majeure risico's	☒		
Beleid	☒	Beheer	☒		

5. Gelet op het volkshuisvestelijke belang van de woningbouwplan Marsweg Noord de woningen nog dit jaar te plaatsen en kennis te nemen van:
 - de versnelde plaatsing van de woningen op het moment dat er een verleende, maar nog niet onherroepelijke, omgevingsvergunning is;
 - de verdeling van het financiële risico tussen het Rijksvastgoedbedrijf en de gemeente zoals gesteld in bijlage 3;
6. Voor de omgevingsvergunning voor de activiteit 'buitenplanse omgevingsplanactiviteit' (BOPA) pro-forma in te stemmen met het woningbouwplan Marsweg Noord zoals in concept vastgelegd op de concept-inrichtingstekening van de openbare ruimte en de visualisaties van de flexwoningen, met een hoofdontsluiting op de Marsweg en een langzaam verkeerontsluiting op de Hoefslag;
7. Gelet op beslispunt 6. in te stemmen dat het zogenaamd bindend advies dat door de raad voor de BOPA moet worden afgegeven, met een spoedadvies direct aan de raad wordt voorgelegd;
8. In te stemmen met een onderzoek door het college naar de 'Ontsluiting variant B' (rechtstreekse ontsluiting op de Waalderweg), waaronder de verplaatsing van 10 en het inleveren van 10 recreatieve slaapplekken (voorheen totaal 20), en als blijkt dat deze wijze van ontsluiten een verbetering en (financieel) haalbaar is, dat hierover nadere advisering en besluitvorming plaatsvindt.

Toelichting

Het college stelt de raad voor om in afwijking van bestaand beleid in te stemmen met de snelle realisatie van 90 sociale huurwoningen voor een periode van 15 jaar op de locatie Marsweg Noord, waarbij de gemeente zelf risicodragend realiseert en exploiteert. Een flexibele schil die een belangrijke bijdrage levert aan de volkshuisvestelijke taakstelling van de gemeente.

Project Flexwoningen Marsweg - Realisatie woningbouwplan Marsweg Noord

Samenvatting

Het college stelt de raad voor om het woningbouwplan Marsweg Noord te realiseren.

De vraag naar betaalbare woningen op Texel is groot. Zo ook bij onze jongeren en starters. Daarnaast is er de jaarlijkse taakstelling vanuit het Rijk om statushouders te huisvesten. Ook zijn er vluchtelingen uit de Oekraïne die een woning nodig hebben. Daar komt het eventuele effect van de recent aangenomen Spreidingswet (asielzoekers) nog bovenop. Met het woningbouwplan Marsweg Noord, met 90 sociale huurwoningen, wil de gemeente voor deze groep woningzoekenden snel een passende oplossing bieden. Zonder ingrijpen komt er extra druk op de permanente woonvoorraad en daar hebben alle woningzoekenden op Texel last van.

De gemeente pakt de realisatie en exploitatie van het woningbouwplan Marsweg Noord in afwijking van beleid zelf op. De investering bedraagt ruim twaalf miljoen. De vastgoedexploitatie heeft een tekort over 15 jaar van ca. € 3.7 miljoen, omgerekend ca. € 2.750 per woning per jaar. De woningen worden gekocht van het Rijksvastgoedbedrijf. Het college beschouwt het woningbouwplan Marsweg Noord als eenmalige uitzondering.

Het zoeken van een andere woningstichting of een marktpartij (tender/aanbesteding) voor Marsweg Noord kost tijd. Het college wil de gemeenteraad in de gelegenheid stellen om een keuze te maken voor de snelle plaatsing van RVB-woningen.

De woningen zijn reeds gebouwd en komen per vrachtwagen en boot kant-en-klaar aan op Marsweg Noord. Hierdoor is de bouwtijd op de locatie zelf veel korter en bouwoverlast minder intensief dan bij reguliere bouw. Bovendien zijn deze goed geïsoleerde 1, 2 en 3 kamerappartementen snel gereed voor bewoning.

Het doel is om de woningen dit jaar te plaatsen en begin 2025 in gebruik te nemen. De woningen blijven voor de duur van 15 jaar op de locatie staan.

Project Flexwoningen Marsweg - Realisatie woningbouwplan Marsweg Noord

Argumenten tot advies

Met het woningbouwplan Marsweg Noord wordt invulling gegeven aan het Coalitie uitvoeringsprogramma, Programma Wonen 8.5: *“op gemeenteground realiseren we op korte termijn een flexibele schil van 100 woningen voor 15-20 jaar, voor spoedzoekers, statushouders en jongeren”*. De grondexploitatie en het programma voor het project Flexwoningen Marsweg (Zuid + Noord) zijn in december 2022 door u vastgesteld.

Stand van zaken woningbouwplan Marsweg Noord

Sinds de voortgangsrapportage woningbouw van 19 oktober 2023 is er een ontwikkeling geweest die de realisatie van het woningbouwplan Marsweg Noord sterk onder druk heeft gezet. Op 5 december 2023 heeft Woontij (na een mondelinge vooraankondiging medio november 2023) formeel per brief meegedeeld dat Woontij zich om financiële redenen terugtrekt uit Marsweg Noord. Intentie was dat Woontij de flexwoningen op Marsweg Noord zou realiseren en exploiteren. Voor meer informatie verwijzen wij hier kortheidshalve naar de Raadsinformatiebrief Flexwoningen Marsweg - Noord d.d. 1 februari 2024 (bijlage 2), de brief van Woontij is bij deze raadsinformatiebrief is gevoegd.

Vervolg Woningbouwplan Marsweg Noord

Er is voor gekozen om aan de hand van flexwoningen van het Rijksvastgoedbedrijf (‘RVB-woningen’) een voorstel te doen dat het mogelijk maakt om het woningbouwplan Marsweg Noord nog dit jaar te realiseren en beging 2025 in gebruik te nemen. Immers de noodzaak voor deze flexibele schil van woningen is niet veranderd. Er zijn starters/jongeren die een woning nodig hebben. Voor de 120 huurwoningen van Marsweg Zuid meldden binnen enkele dagen meer dan 400 belangstellenden. Daarnaast zijn er de jaarlijkse taakstellingen voor vergunninghouders (statushouders) en in de haven ligt er een boot waarop ontheemden uit de Oekraïne zijn gehuisvest. De boot is een prima noodoplossing. De oorlog duurt echter voort en wij vinden deze huisvesting voor de langere termijn niet geschikt. Uiteindelijk hebben de vluchtelingen die langer blijven een betere en zelfstandige woning nodig. Daar komt het eventuele effect van de recent aangenomen Spreidingswet (asielzoekers) nog bovenop. Zonder ingrijpen komt er extra druk op de permanente woonvoorraad en daar hebben alle woningzoekenden op Texel last van. De locatie is nabij het centrum van Den Burg en daardoor zijn alle (maatschappelijke) voorzieningen goed bereikbaar.

Het zoeken van een andere woningstichting of een marktpartij (tender/aanbesteding) voor Marsweg Noord kost tijd. Er is op dit moment niet te voorspellen of een dergelijke partij er is en wat hiervan de planning- en financiële consequenties zijn. Dat eerst uitzoeken zou betekenen dat de RVB-woningen geen optie meer zouden zijn. Met deze weg stellen wij u in de gelegenheid om een keuze te maken voor de snelle plaatsing van RVB-woningen of aan te geven dat er de voorkeur wordt gegeven aan een van de alternatieven (zie onder bij ‘Alternatieven’).

RVB-woningen

Vlak voor de kerst van 2023 werd duidelijk dat de gemeente in aanmerking kan komen voor de aankoop van 90 RVB-woningen. Er zijn door het Rijksvastgoedbedrijf 2.000 flexwoningen

aanbesteed. Deze woningen zijn reeds geproduceerd en kunnen na het verkrijgen van de benodigde vergunning snel worden geplaatst. Wij beschouwen dit als een goede kans om op zeer korte termijn een forse bijdrage aan de volkshuisvestelijke taakstelling van de gemeente te kunnen doen. Voorgaande betekent wel dat de gemeente realiseert en exploiteert en daarmee naast de grondexploitatie ook verantwoordelijk en risicodragend wordt voor de vastgoedexploitatie. Dit is voor de gemeente nieuw en wij beschouwen het woningbouwplan Marsweg Noord als een eenmalige uitzondering. Langjarig voordeel is dat de gemeente als eigenaar van deze 'flexibele schil' de zeggenschap heeft hoe deze woningen voor inwoners van Texel en bijzondere doelgroepen kunnen worden ingezet. Dat maakt gemeentelijk maatwerk makkelijker, omdat je niet afhankelijk bent van een externe partij.

Er is een 'optie' op 90 RVB-woningen. Het betreft 2 percelen van 45 zogenaamde 'corridorwoningen' van bouwer Barli. Barli is ook de bouwer van Marsweg Zuid en is daarmee goed bekend met de locatie. Per perceel worden twee woonblokken geplaatst. Totaal 24 eenpersoonstudio's, 42 tweekamerappartementen en 24 driekamerappartementen. De woningen hebben een technische levensduur van minimaal 25 jaar, zijn van goede kwaliteit en zijn bijna energieneutraal (BENG).

Belangrijk is om te realiseren dat het Rijk de woningen zo snel als mogelijk geplaatst wil zien en daar ook stevig druk op zet. Immers deze staan in opslag en dat is bij woningnood niet wenselijk. Ook zijn er andere gegadigden (gemeenten en woningbouwcorporaties) in verband met de ontwikkelingen rond de Spreidingswet. De woningen worden geplaatst voor een periode van 15 jaar. We blijven dan binnen de termijn van de door de provincie verleende de ontheffing voor het woningbouwplan Marsweg Noord voor Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL). De Provincie wordt geïnformeerd over het aangepaste plan. De ruimtelijke impact van Marsweg Noord is sterk verminderd, dus hier wordt geen probleem verwacht. Daarnaast voldoen de flexwoningen van het RVB niet aan het Besluit bouwwerken leefomgeving (BBL, voorheen Bouwbesluit) voor permanente bouw, dus kan er een omgevingsvergunning voor een eerste termijn van maximaal 15 jaar worden afgegeven.

Stimuleringsregeling Flex- en Transformatiewoningen 2023 - woningbouwplan Marsweg Noord

Er is een aanvraag voor het gedaan voor een bijdrage ad. € 702.000 inclusief btw als bijdrage in de stichtingskosten. Belangrijke voorwaarde van deze regeling is dat minimaal 30% van de woningen (27 stuks) moeten worden ingezet voor de huisvesting van statushouders en ontheemden uit de Oekraïne. Het woningbouwplan Marsweg Noord is niet bedoeld voor een specifieke doelgroep, maar een mix van bewoners (Platform 31 spreekt van de 'magic mix'). Er is met deze bijdrage rekening gehouden in de businesscase voor 15 jaar.

Financiële herplaatsingsgarantie - woningbouwplan Marsweg Noord

Er wordt een aanvraag gedaan voor de Financiële Herplaatsingsgarantie ook wel de Regeling Tegemoetkoming Herplaatsing Flexwoningen van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO). Indien deze wordt gehonoreerd, dan kan de restwaarde van de woningen ca. € 1.300.000 inclusief btw worden gesteld. Er is met deze minimale restwaarde rekening gehouden in de businesscase voor 15 jaar. Het is overigens goed denkbaar dat de restwaarde hoger ligt.

Omgevingsvergunning - woningbouwplan Marsweg Noord

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden en daardoor zijn de regels enigszins veranderd ten opzichte van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

De Omgevingswet is ook van toepassing op het woningbouwplan Marsweg Noord. Dit betekent dat een aanvraag omgevingsvergunning zal worden ingediend voor twee activiteiten:

- een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA);
- een bouwtechnische activiteit.

Het college is hiervoor bevoegd gezag.

De BOPA heeft betrekking op het ruimtelijke deel. Dit wil zeggen het bestemmingsplan. Sinds 1 januari 2024 vormen alle Texelse bestemmingsplannen van rechtswege het tijdelijk omgevingsplan van de gemeente Texel.

Het woningbouwplan Marsweg Noord past niet in het omgevingsplan, omdat de grond een agrarische bestemming heeft. Om die reden moet van het omgevingsplan moet worden afgeweken. Dat gebeurt met de BOPA. Ten aanzien van BOPA's heeft de gemeenteraad de bevoegdheid gevallen aan te wijzen die voor bindend advies moeten worden voorgelegd, voordat het college op een aanvraag kan besluiten. De gemeenteraad heeft op 23 juli 2022 een besluit genomen waarin gevallen aangewezen zijn die voor bindend advies worden voorgelegd. Hieruit volgt dat voor het woningbouwplan Marsweg Noord de gemeenteraad een bindend advies moet afgeven. Formeel kan dit bindend advies worden gevraagd als de aanvraag is ingediend. Het instrument bindend advies is vergelijkbaar met het instrument de verklaring van geen bedenkingen (VVGB) zoals die onder de Wabo van toepassing was. Geeft de raad geen -positief- bindend advies, dan kan de BOPA-vergunning niet worden verleend.

De aanvraag voor een BOPA wordt met een reguliere procedure voorbereid. Dit betekent een termijn van 8 weken, eenmaal te verlengen met 6 weken. Binnen die termijn moet ook het bindend advies worden gegeven. Dit is de reden dat u wordt gevraagd af te mogen wijken van de reguliere termijn voor het aanleveren van stukken voor de raad, zodat tijdig een besluit kan worden genomen.

Bedoeling is dat beide activiteiten in één vergunning worden aangevraagd, hoewel het ook mogelijk is de activiteiten apart aan te vragen (dan worden er twee vergunningen verleend).

Stappen:

1. Raadsvergadering 17 april 2024 - Principe-uitspraak raad over woningbouwplan ten behoeve van BOPA
2. Formele 'bindend adviesvraag' aan raad ten behoeve van BOPA als de omgevingsvergunning is aangevraagd.

Reserve huisvesting Oekraïners

Om de onrendabele top te verlagen zijn de investeringskosten in de businesscase verlaagd met een bijdrage ad. € 2.000.000 vanuit de reserve huisvesting Oekraïners. De gemeente is vrij bij de inzet van deze middelen en gelet op de doelgroepen voor Marsweg Noord kunnen deze middelen hiervoor worden ingezet.

Beheer van de woningen

Met Woontij worden gesprekken gevoerd dat zij het beheer en de exploitatie van de woningen gaan doen. De gemeente heeft daarvoor de kennis en de menskracht niet in huis. Woontij heeft aangegeven hier voor open te staan en graag betrokken te blijven bij het woningbouwplan Marsweg Noord. Beheer en exploitatie door Woontij heeft als bijkomend dat er een goede wisselwerking kan plaatsvinden tussen de flexibele schil Marsweg Noord en de permanente voorraad van Woontij.

Sociaal Beheer

In de businesscase zijn middelen opgenomen voor sociaal beheer die naast de ondersteuning door maatschappelijke instellingen kunnen worden ingezet voor extra ondersteuning en toezicht in het woningbouwplan Marsweg Noord.

Alternatieve Ontsluiting Woningbouwplan Marsweg Noord: Ontsluiting variant B

De gemeente is rond de ontwikkeling van Marsweg Noord in contact gekomen met de eigenaar van het perceel Waalderweg 104. Daar is ook een alternatieve ontsluiting van het woningbouwplan Marsweg Noord over het perceel Waalderweg 104 aan de orde gekomen, rechtstreeks op de Waalderweg.

Wij vinden dit een interessant idee en de moeite waard om verder te onderzoeken:

- Er hoeft geen verharde ontsluiting over de agrarische grond richting de Marsweg plaats te vinden;
- De Ontsluiting Variant B is korter en vindt direct plaats op de Waalderweg;
- De impact op het Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL) lijkt minder groot;
- Het is voor de gemeente interessant om blijvend via deze kant een ontsluitingsweg voor het gebied Marsweg Noord te hebben.

Op hoofdlijnen stelt de eigenaar van het perceel voor:

- De gemeente neemt de benodigde grond voor de openbare weg af tegen een nader te bepalen vergoeding en legt de openbare ontsluitingsweg aan, waaronder een groenbuffer voor perceel Waalderweg 104 langs deze nieuwe weg;
- Waalderweg 104 en 106 - 118 (recreatieterrein 'Waddenduyn') gaan dan ontsluiten op de nieuwe Ontsluiting Variant B en niet meer rechtstreeks op de Waalderweg. In de praktijk betekent dat, dat er dan drie bestaande ontsluitingen op de Waalderweg kunnen vervallen;
- Op 2 februari 2024 heeft de eigenaar van Waalderweg 104 een vergunning verkregen voor de bouw van een stolp met een woning en 4 inpandige recreatieve appartementen. Daarnaast beschikt hij over een vergunning voor de bouw van een bedrijfsschuur. Wens is dat het een woonstolp met schuur wordt binnen de huidige bestemming Bedrijf-Vab, dat er 10 recreatieve slaapplekken worden ingeleverd/vervallen en dat er met de resterende 10 recreatieve slaapplekken 2 zomerhuizen op het aangrenzende recreatieterrein 'Waddenduyn' mogelijk worden gemaakt.

Bovenstaande variant kan nader worden onderzocht op draagvlak bij de omgeving, verkeerskundig, financieel, (bodem)onderzoeken enz. Aangezien het verplaatsen van de recreatieve slaapplekken niet in het beleid van de gemeente past vragen wij de raad eerst een principe-uitspraak te doen over deze alternatieve ontsluiting, alvorens dit in overleg met de betrokken eigenaar en de omgeving verder te onderzoeken. Indien dit onderzoek succesvol kan worden afgerond, dan wordt u hierover nader geadviseerd. Voor de Ontsluiting Marsweg Noord variant B en de plannen van de eigenaar Waalderweg 104 zullen dan afzonderlijke planologische procedures moeten worden gevoerd.

Project Flexwoningen Marsweg (Zuid + Noord)

Het project Flexwoningen Marsweg omvat twee deelgebieden, Zuid en Noord. Marsweg Zuid: 120 flexwoningen voor 40 jaar (50 sociale- en 70 middeldure huurwoningen), te realiseren door RaboSmartBuilds en Woontij. Marsweg Zuid ligt op schema, de woningen worden voor de zomer van 2024 geplaatst. Marsweg Noord: 102 flexwoningen voor 20 jaar (102 sociale huurwoningen), te realiseren door Woontij. Het project Flexwoningen Marsweg is in de Woondeal 2.0 opgenomen als een zogenaamde versnellingslocatie. Er is door het Rijk een Woningbouwimpuls (WBI) ad. € 1.181.257 ex btw verleend om de onrendabele top op de grondexploitatie Flexwoningen

Marsweg (Zuid + Noord) omlaag te brengen. Het project wordt actief ondersteund door het ministerie van BZK/Taskforce versnelling woningbouw.

Alternatieven

Alternatief is om nu 'pas op de plaats' te maken. Gesprekken met andere woningstichtingen of marktconsultaties gevolgd door een tender om een marktpartij te vinden. Er zal dan een aanzienlijke vertraging gaan optreden. Het is de vraag of partijen in deze ontwikkeling willen stappen, gelet op de moeilijke businesscase.

Vanuit de Woningbouwimpuls (WBI) is er geen directe tijdsdruk om Marsweg Noord snel te realiseren. Op basis van de voorwaarden dient de eerste woning van het project Flexwoningen Marsweg binnen 3 jaar na verlening van de subsidie te worden geplaatst. Met Marsweg Zuid wordt hieraan ruimschoots voldaan. Deze 120 woningen worden voor de zomer van 2024 geplaatst. De woningen van Marsweg Noord dienen vervolgens binnen 10 jaar vanaf het moment van verlening van de subsidie te worden geplaatst. Er is in de reguliere voortgangsgesprekken met het Rijk gecommuniceerd dat er uitvoeringsproblemen zijn ontstaan bij Marsweg Noord. Vanuit de WBI bestaat het risico op terugbetaling. Bij vertraging, maar wel binnen de 10 jaar, is de kans hierop nihil. Indien er minder woningen worden gebouwd, dan is de kans groter. Echter met het huidige plan voor Marsweg Noord van 90 woningen zal er uitlegbaar sprake zijn van totaal 210 woningen (de ondergrens voor de WBI was een project met minimaal 200 woningen) in plaats van de oorspronkelijke 222. In het geval Marsweg Noord helemaal wordt afgeblazen zal er overleg met het Rijk moeten worden bezien wat dit betekent voor de WBI-subsidie.

Consequenties van het advies

- **Financieel**

Vastgoedexploitatie (VEX) Marsweg Noord

De vastgoedexploitatie wordt vanaf 2025 opgenomen in de programmabegroting. De jaarlijkse tekorten op de vastgoedexploitatie worden gedekt vanuit de in te stellen bestemmingsreserve woningbouwplan Marsweg Noord.

Door de keuze om naast de grondexploitatie voor Marsweg Noord ook de vastgoedexploitatie te doen gaat de gemeente de woningen voor haar rekening en risico realiseren en exploiteren. Dit betekent dat de baten (huurinkomsten) en lasten (aankoop en exploitatie woningen) bij de gemeente terecht komen. De vastgoedexploitatie is doorgerekend voor een periode van 15 jaar. Daarbij is rekening gehouden met:

- Een bijdrage vanuit de stimuleringsregeling Flex- en Transformatiewoningen 2023 van € 702.000 inclusief btw. De aanvraag voor deze bijdrage is reeds ingediend, het is nog onzeker of de gemeente de bijdrage krijgt.
- De inzet van € 2.000.000 vanuit de reserve huisvesting Oekraïners. De bijdrage wordt in afwijking van bestaand beleid van de investering afgetrokken en niet geactiveerd, omdat dit een eenmalige activiteit voor 15 jaar betreft. De woningen worden niet vervangen.
- Dat door de 'Financiële Herplaatsingsgarantie' (FHG) van het Rijk de restwaarde van de woningen op minimaal ca. € 1.300.000 inclusief btw kan worden gesteld.

Voor de FHG moet door de gemeente een eenmalige storting in het garantiefonds worden gedaan van € 90.000 (€ 1.000 per woning). Deze storting is meegenomen in de vastgoedexploitatie.

- Sociale huurprijzen op maximaal de aftoppingsgrenzen, zodat huurders in aanmerking komen voor huurtoeslag.

Indicatief:

Productmarktcombinatie (PMC) 11 (eenpersoonsstudio): kale huur € 454 per maand

PMC 12 (tweekamerwoning): kale huur € 621 per maand

PMC 13 (driekamerwoning): kale huur € 633 per maand

Huren prijspeil 1 juli 2023, ob.v. de Huurprijscheck zelfstandige woonruimte van de Huurcommissie.

- Een rekenrente van 3,5% en indexering van exploitatielasten en huuropbrengsten van 2% per jaar.
- Exploitatielasten die op basis van kengetallen van Woontij zijn ingeschat.
- Stichtingskosten die op basis van de kostenopgave van het Rijksvastgoedbedrijf en van de bouwer van de flexwoningen zijn meegenomen.

Voor de realisatie van de woningen is een investeringskrediet van ca. € 12.750.000 inclusief btw nodig, waarvan ca. € 10.000.000 moet worden geactiveerd. De eindwaarde van de vastgoedexploitatie komt daarbij uit op circa € 3.700.000 inclusief btw negatief. Dit is de waarde na de exploitatie van 15 jaar, voor dit bedrag zal een voorziening uit de algemene reserve moeten worden getroffen. Samengevat ziet dit er als volgt uit:

Samenvatting VEX gemeente		Exploitatieduur 15 jaar
Kapitaallasten	€	12.682.818
Exploitatielasten	€	2.092.645
Huuropbrengsten	€	11.045.794
Saldo op eindwaarde	€	-3.729.669
Tekort per woning	€	-41.441
Tekort per woning per jaar	€	-2.763
<i>Berekening gaat uit van subsidie van € 702.000 en herplaatsingsgarantie. Deze zitten in de kapitaallasten verwerkt</i>		

Bedragen in de samenvatting zijn inclusief btw.

De vastgoedexploitatie is een 'worst-case scenario':

- Er is een rekenrente van 3,5% gehanteerd. De laatst aangetrokken lening van de gemeente (januari 2023) was onder de 3%, bij een rekenrente van 3% is er sprake van een onrendabele top van ca. negatief € -3.200.000 en bij een rekenrente van 4% ca. negatief € -4.300.000. Gelet op de huidige marktomstandigheden is de verwachting voor de rekenrente voor medio april 2024 ruim onder de 3,5%.

- Wanneer bijvoorbeeld na de eerste 15 jaar de woningen nog 10 jaar worden geëxploiteerd worden, verandert de eindwaarde aanzienlijk. De eindwaarde wordt naar verwachting licht positief.
- Ook is het goed mogelijk dat de waarde van de woningen na een exploitatieperiode van 15 jaar een stuk hoger ligt dan de ca. € 1.300.000 vanuit de ‘financiële herplaatsingsgarantie’.
- Daarnaast is financieel gezien uit voorzichtigheid nog geen rekening gehouden met de huisvesting van Oekraïners en de daarbij horende ‘leefgelden’. Het is niet duidelijk hoe lang deze rijksregeling blijft lopen. In het geval deze regeling na maart 2025 doorloopt dan zullen de woningen waarin Oekraïners worden gehuisvest meer opbrengsten genereren.

De te activeren investering vergt een bedrag van ca. € 10 miljoen (liquiditeit) en heeft consequenties voor de beoordeling van de gemeentelijk financiële positie, waaronder op de schuldquote en weerstandsvermogen.

Btw:

In dit advies staan bedragen inclusief btw en exclusief btw. De bedragen inclusief btw zien op de vastgoedexploitatie. De bedragen exclusief btw zien op de grondexploitatie. Dit komt doordat de btw in de vastgoedexploitatie niet aftrekbaar is.

Grondexploitatie Flexwoningen Marsweg

Voor het project ‘Flexwoningen Marsweg’ (Marsweg Zuid en Noord) is eind 2022 een gemeentelijke grondexploitatie door de raad vastgesteld. De baten en de lasten voor het bouw- en woonrijpmaken van zowel Marsweg Noord als Zuid lagen al bij de gemeente. Op het totaalniveau van de grondexploitatie zijn er geen aanzienlijke financiële wijzigingen voor de grondexploitatie van Marsweg Noord. De gehele grondexploitatie, inclusief het deelgebied Marsweg Zuid, wordt bij de actualisatie in het kader van de jaarrekening aan de gemeenteraad voorgelegd.

- **Juridische consequenties**

- Met het Rijksvastgoedbedrijf wordt een Samenwerkings- en koopovereenkomst Tijdelijke Woningen gesloten;
- Tegen de omgevingsvergunning kan bezwaar en beroep worden ingesteld;
- Gelet op het bepaalde in artikel 25 lid 2 Gw en artikel 5.1 lid 2 sub b Woo wordt ten aanzien van de ‘Bijlage Risicoverdeling Rijksvastgoedbedrijf - gemeente’ geheimhouding opgelegd. Na de afronding van het woningbouwplan Marsweg Noord is de geheimhouding opgeheven.

- **Beleidsmatige consequenties**

Het project Flexwoningen Marsweg - waaronder de woningbouwlocatie Marsweg Noord - past binnen de ambities in het Actieplan Wonen en het Woningbouwprogramma Texel 2020 - 2030. De woningen zijn opgenomen in het kwalitatief woningbouwprogramma Kop van Noord-Holland (KWK) en het Woonakkoord met de provincie. Het is een versnellingslocatie in de Woondeal 2.0 met het Rijk.

- **Inkoop- en aanbestedingsbeleid**

Vastgoedexploitatie:

De bouw van de flexwoningen is door het Rijksvastgoedbedrijf aanbesteed. De gemeente hoeft daarom niet aan te besteden en kan de woningen afnemen van het Rijksvastgoedbedrijf. Er worden aanvullende werken en diensten in opdracht gegeven aan de bouwer, omdat dit de gerede partij is om dit te doen. Alles ver onder de Europese drempelbedragen.

Grondexploitatie:

Er is sprake van een korte doorlooptijd, dit jaar worden de woningen geplaatst. Aandachtspunt is dat de nutspartijen mee kunnen werken met een start eind 2024. Om dit te bewerkstelligen moet het gehele proces van A tot Z strak gepland zijn en processen zo kort als mogelijk plaats vinden. Efficiëntie in afstemming en uitvoering is dus een must. Op Marsweg Zuid is een team (beleid, ontwerp, engineering, directie, uitvoering) dat goed op elkaar is afgestemd. Het geeft veel voordeel als dit team ook kan doorpakken in Noord.

De keuze om verder te kunnen gaan met de uitvoerende partij van Marsweg Zuid is mogelijk door de contractvorm die is aangegaan: RAW-raamovereenkomst. Deze is meervoudig onderhands aanbesteed. Binnen dit contract wordt gewerkt met deelopdrachten, de eerste (het bouwrijp maken) is reeds verstrekt en volop in de uitvoering. Aangezien het werk van Marsweg Noord voor ca. 90% inhoudelijk hetzelfde is als Zuid en ook nog eens voor groot deel in hetzelfde jaar als Zuid gepland staat als uitvoering, kunnen we op basis van de RAW-raamovereenkomst gebruik maken van de eenheidsprijzen die bij aanbesteding in concurrentie heeft plaatsgevonden. Oftewel marktconforme prijzen. De werkwijze is dan dat er nog twee deelopdrachten extra worden opgesteld voor zowel het bouw- als het woonrijp maken van Marsweg. Ook hier alles ver onder de Europese drempelbedragen.

- **Risico's**

Omgevingsvergunning

Het versnellen van de realisatie door te starten met een omgevingsvergunning die nog niet onherroepelijk is brengt (financieel) risico mee. Aan de andere kant zijn wij van mening dat er een goed plan ligt, waarbij er goed gekeken is naar het effect op de omgeving. Aan alle kanten is geprobeerd om de impact van het plan op de omgeving zo klein mogelijk te maken en te voorzien in de wensen en bedenkingen van aanwonenden. Wij zien gelet op het voorgaande geen grote risico's die in de weg kunnen staan aan het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning. We maken hier een maatschappelijke afweging. Een procedure kan anders voor ca. anderhalf jaar vertraging zorgen. Wij vinden het maatschappelijk niet verantwoord en simpelweg niet uit te leggen dat er goede woningen in opslag staan, die op Texel hard nodig zijn.

Over de risicoverdeling zijn afspraken gemaakt met het Rijksvastgoedbedrijf, zie bijlage 4.

Een afgegeven omgevingsvergunning is gewoon van kracht, dat geldt voor iedereen. Belanghebbenden kunnen bezwaar en daarna (eventueel) beroep indienen. Daarnaast kan er een voorlopige voorziening worden gevraagd.

Vastgoedexploitatie

Risicodragend voor de vastgoedexploitatie betekent dat bij langdurige leegstand - bijvoorbeeld doordat het woningtekort ophoudt te bestaan - er minder inkomsten zijn. Wij schatten dit risico niet hoog in.

- **Beheer**

De kosten voor het beheer en onderhoud van de buitenruimte worden via de reguliere werkwijze meegenomen voor de begroting 2025 en zijn nu per jaar geraamd op:

- Verhardingen $3.600 * 2,85 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 10.260 \text{ ex btw}$
- Groen: $9.600\text{m}^2 * 0,36 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 3.456 \text{ ex btw}$

Belanghebbenden

- **Externe belanghebbende(n)**

Directe omgeving/belanghebbenden

De eerste opzet voor Marsweg Noord is gelijktijdig met Marsweg Zuid op een informatieavond in november 2022 gepresenteerd, ook zijn er met direct aanwonenden individuele gesprekken gevoerd. Er zijn toen een aantal opmerkingen gemaakt en zorgen uitgesproken:

- Veel woningen
- Weinig ruimte rond de woningen
- Is het parkeren goed in te passen
- Is er voldoende ondersteuning en toezicht
- De ontsluiting direct achter de recreatiewoningen (vanuit eigenaren van de recreatiewoningen)
- Kan de Marsweg na Marsweg Zuid (120 woningen) ook het verkeer van Marsweg Noord (90 woningen) nog aan

Huidige plan

Het aantal woningen is door de vaste opzet van de woningen van het RVB teruggebracht van 102 naar 90, ook omvat het plan nu 24 eenpersoonstudio's. De nieuwe opzet van het plan is 3-laags (dat is met de RVB-woningen een gegeven). De hoogte is ca. 9,1 m en past stedenbouwkundig bij de nabijgelegen Zonder1kapwoningen aan de Hoefslag ca. 8,8 m. Hiermee is een veel ruimere en groenere opzet van het plan mogelijk. Minder woningen betekent bijvoorbeeld ook minder parkeerplaatsen. Verder zijn de parkeerplaatsen in de nieuwe opzet beter in te passen. Daarnaast is er ruimte voor een gemeenschappelijke buitenruimte (buurtakker?). De ontsluiting op de Marsweg (Variant A) is richting het zuiden opgeschoven om rekening te houden met de belangen van de eigenaren van de recreatiewoningen. De aangepaste ontsluiting wordt mooi in het landschap ingepast met o.a. een Tuunwal en een natuurlijke oever. Uit verkeersonderzoek blijkt verder dat de Marsweg de woningen van woningbouwplan Marsweg Noord goed kan verwerken. In de businesscase is een budget opgenomen voor sociaal beheer. Gesprekken met ondersteunende organisaties als Vluchtelingenwerk worden op korte termijn opgestart.

Er zijn rond 15 februari 2024 weer individuele gesprekken geweest met een aantal direct aanwonenden over het aangepaste plan. Op de inloopbijeenkomst op 15 februari 2024 zijn geïnteresseerden geïnformeerd over de stedenbouwkundige/ruimtelijke aspecten van het plan en ook over de maatschappelijke kant van deze woningen geïnformeerd. Ondersteunende organisaties zoals vluchtelingenwerk waren ook aanwezig zijn. In bijlage 4 Participatieverslag treft u een overzicht van de suggesties & opmerkingen op het aangepaste plan en de reactie van de gemeente daarop. Daarna hebben zich een aantal bewoners van de Hoefslag zich gemeld die nog een keer een

gesprek wilden over de situering van de ontsluitingsweg naar de Marsweg in het aangepaste plan. Hierover is op maandag 11 maart 2024 een gesprek geweest. N.a.v. dit gesprek is de situering van de ontsluitingsweg nog iets aangepast, hetgeen is verwerkt in Bijlage 1.

Relevante wet- en regelgeving of jurisprudentie

- Omgevingswet, BW.

Aanleiding / Voorgeschiedenis / Eerdere besluiten

Raadsadvies en besluit Project Flexwoningen Marsweg d.d. 14 december 2022.

(Concept / Voorgenomen)

Raadsbesluit

Zaaknummer 3428311

Project Flexwoningen Marsweg - Realisatie woningbouwplan Marsweg Noord

Doelenboom

8 Goed wonen

De raad van de gemeente Texel:

gelezen het advies van burgemeester en wethouders;

gehoord de raadscommissie;

Gelet op

- de volkshuisvestelijke taakstelling van de gemeente;

Overwegende

- dat het nodig is om op korte termijn te beschikken over een flexibele schil van sociale huurwoningen voor starters, jongeren, statushouders en ontheemden uit de Oekraïne;

Besluit

1. In afwijking van bestaand beleid het woningbouwplan Marsweg Noord - 90 flexwoningen sociale huur - voor rekening en risico van de gemeente te realiseren en exploiteren, waarbij dit woningbouwplan als een eenmalige uitzondering wordt beschouwd;
2. Een investeringskrediet ad. ca. € 12.750.000 inclusief btw ter beschikking te stellen voor de aanschaf en plaatsing van de woningen, waarbij de te activeren investering ca. € 10.000.000 (na aftrek subsidie punt 3. en de bijdrage punt 4.) bedraagt;
3. In te stemmen met een onrendabele top op de vastgoedexploitatie van ca. € 3.700.000 miljoen en daarvoor ten laste van de algemene reserve een bestemmingsreserve woningbouwplan Marsweg Noord te treffen waaruit de jaarlijkse tekorten op de vastgoedexploitatie voor de komende 15 jaar worden afgedekt.

Bijlagen

1. Concept-situatietekening woningbouwlocatie Marsweg Noord en Visualisaties
2. Rib Marsweg Noord d.d. 1 februari 2023 met brief Woontij
3. Risicoverdeling Rijksvastgoedbedrijf - gemeente (geheimhouding, ter inzage voor raads- en commissieleden via contact met de griffie)
4. Participatieverslag

Onder de voorbehouden dat:

- het ministerie van BZK een subsidie ad. € 702.000 inclusief btw verstrekt op basis van de 'Stimuleringsregeling Flex- en Transformatiewoningen 2023;
 - de gemeente in aanmerking komt voor de 'Financiële herplaatsingsgarantie', waardoor de restwaarde van de woningen na 15 jaar op ca. € 1.300.000 inclusief btw kan worden gesteld;
4. Een bijdrage te doen in het woningbouwplan Marsweg Noord vanuit het overschot ontvangen subsidie opvang Oekraïne 2022 te doen ad. € 2.000.000;
 5. Gelet op het volkshuisvestelijke belang van de woningbouwplan Marsweg Noord de woningen nog dit jaar te plaatsen en kennis te nemen van:
 - de versnelde plaatsing van de woningen op het moment dat er een verleende, maar nog niet onherroepelijke, omgevingsvergunning is;
 - de verdeling van het financiële risico tussen het Rijksvastgoedbedrijf en de gemeente zoals gesteld in bijlage 3;
 6. Voor de omgevingsvergunning voor de activiteit 'buitenplanse omgevingsplanactiviteit' (BOPA) pro-forma in te stemmen met het woningbouwplan Marsweg Noord zoals in concept vastgelegd op de concept-inrichtingstekening van de openbare ruimte en de visualisaties van de flexwoningen, met een hoofdontsluiting op de Marsweg en een langzaam verkeerontsluiting op de Hoefslag;
 7. Gelet op beslispoint 6. in te stemmen dat het zogenaamd bindend advies dat door de raad voor de BOPA moet worden afgegeven, met een spoedadvies direct aan de raad wordt voorgelegd;
 8. In te stemmen met een onderzoek door het college naar de 'Ontsluiting variant B' (rechtstreekse ontsluiting op de Waalderweg), waaronder de verplaatsing van 10 en het inleveren van 10 recreatieve slaapplekken (voorheen totaal 20), en als blijkt dat deze wijze van ontsluiten een verbetering en (financieel) haalbaar is, dat hierover nadere advisering en besluitvorming plaatsvindt.

Vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 17-04-2024,

De griffier,

De voorzitter,