

Besluitvorming Raad

Onderwerp

Openbaarheid
Zaaknummer
Datum voorstel

Project Flexwonen Diever

Openbaar
2023-010323
5 november 2024

Beslispunten

1. Kennis te nemen van de stedenbouwkundige schets voor de bouw van 20 flexwoningen op de locatie Dingspil (Westeres) in Diever en bijbehorende vier exploitatiescenario's;
2. Te kiezen voor exploitatiescenario 3. Dit betreft exploitatie van de flexwoningen met een looptijd van minimaal 15 jaar met aansluitend een keuzemogelijkheid voor mogelijke voortzetting of voortzetting van de grondexploitatie voor een andere invulling.
3. Voor dit project (exploitatiescenario 3) een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 993.267,-.

Kosten, baten en dekking

In het project is ruimte gereserveerd voor de bouw van 20 flexwoningen waarbij de grondexploitatie (GREX) vanuit gemeente Westerveld wordt samengevoegd met de vastgoedexploitatie (VE) van Woningbouwcorporatie Actium. Deze exploitatie (GREX+VE) is uitgezet in vier scenario's, te weten een scenario met een looptijd van 15 jaar, met een looptijd van 40 jaar, met een tussenvariant (waardoor op een later moment een keuze gemaakt kan worden op basis van al dan niet een bestaande behoefte) en een scenario waarbij er kavels geleverd worden aan Actium voor permanente woningbouw (zie verder de bijlagen 'toelichting op de grondexploitatie' en 'overzicht beoordeling scenario's'). Uitgangspunt is dat door beide partijen de onrendabele top (het tekort op de exploitatie) wordt verdeeld op basis van 50/50 en voor start van het project financieel is afgedekt.

Voorgesteld wordt om te kiezen voor exploitatiescenario 3. Dit betreft exploitatie van de flexwoningen met een looptijd van minimaal 15 jaar met aansluitend een keuzemogelijkheid voor mogelijke voortzetting of voortzetting van de grondexploitatie voor een andere invulling.

Scenario 3 Exploitatie op basis van 15 jaar VE en 40 jaar GREX

Onrendabele top	€- 1.986.535
Investering gemeente Westerveld	€ 993.267
Investering Woningbouwcorporatie Actium	€ 993.267
<u>Restwaarde na 15 jaar</u>	
Grond (NCW)	€ 269.745
Flexwoningen (NCW)	€ 1.351.398

Voor dit scenario zal € 993.267 gedekt moeten worden (50% van de onrendabele top).

Onder te verdelen in twee onderdelen:

- | | | |
|---|--|-----------|
| - | Investeringskosten gemeente Westerveld (voorbereiding grond) | € 580.867 |
| - | Eenmalige bijdrage aan Actium | € 412.400 |

De voorgestelde dekking is als volgt:

- Afschrijvingskosten voorbereiding grond (40 jaar) wat neerkomt op € 14.522 per jaar te dekken uit het budget Sociaal Domein.
- Eenmalige bijdrage aan Actium te dekken door een onttrekking van € 412.400 uit de reserve Woningbouwopgave te doen.

Inleiding

Ons college heeft op 20 juni 2023 besloten om voor drie beoogde locaties voor flexwonen een plan van aanpak op te stellen, waarbij de locatie Diever met voorrang zou worden opgepakt. Dit project is een van de maatregelen uit het Uitvoeringsprogramma Woonvisie. Tevens wordt hiermee de motie 'Bouwen van flexwonen' uit 2022 uitgevoerd (zie bijlage). Na bovengenoemd collegebesluit zijn er samen met woningcorporatie Actium overleggen gevoerd waarna een stedenbouwkundig plan voor 20 flexwoningen voor aandachtsgroepen is opgesteld. Ook is een financiële doorrekening gemaakt voor een viertal scenario's (zie bijlage).

Ons college heeft besloten om mee te werken aan het realiseren van flexwoningen middels scenario 3 en vraagt uw raad om hiervoor krediet beschikbaar te stellen.

Beoogd effect

De eerste 20 flexwoningen realiseren waarmee de behoefte aan tijdelijke woningen voor diverse doelgroepen (inclusief statushouders) wordt gefaciliteerd en waarmee een start gemaakt wordt met de uitvoering van de raadsmotie over Flexwonen.

Argumenten

2.1

De gemeente Westerveld en woningbouwcorporatie Actium willen meer ruimte creëren op de krappe woningmarkt. Er bestaat een grote vraag naar sociale huurwoningen. Daarom komen op de Westeres (Dingspil) in Diever 20 verplaatsbare woningen. Verplaatsbaar betekent dat de woningen in de toekomst op een andere locatie geplaatst kunnen worden. De woningen zullen naar verwachting 15 jaar blijven staan met een optie op mogelijke verlenging op deze of op een andere locatie binnen de gemeente Westerveld.

2.2

Via het realiseren van Flexwoningen wordt het totale aanbod aan beschikbare huurwoningen snel vergroot en kan Actium inwoners van Westerveld helpen die nu door omstandigheden lastig woonruimte kunnen vinden. Denk hierbij aan starters, mensen die door sociale omstandigheden - bijvoorbeeld scheiding - met spoed een woning nodig hebben en statushouders. Op een deel van de te realiseren woningen kan iedereen reageren die bij Thuis Kompas als woningzoekende in de gemeente staat ingeschreven.

2.3

Het realiseren van de eerste 20 flexwoningen sluit aan bij de wens van uw raad om versneld minimaal 50 flexwoningen voor aandachtsgroepen te realiseren, waarvan het merendeel huurwoningen, te verdelen in een evenwichtige verhouding aan starters, spoedzoekers, statushouders en reguliere huurders.

2.4

Het verlenen van een tijdelijke omgevingsvergunning voor de bouw van 20 flexwoningen is een collegebevoegdheid. Voor dit project zal een omgevingsvergunning met een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (bopa) worden aangevraagd, waarbij deze aanvraag voor advies aan uw gemeenteraad moet worden voorgelegd, omdat het gaat om de bouw van meer dan 10 woningen in de bebouwde kom.

2.4

Uit de stedenbouwkundige schets blijkt dat de beoogde locatie geschikt is voor woningbouw, omdat in deze schets rekening is gehouden met voldoende afstand tot omliggende functies, met de molenbiotop en met aanwezige archeologische en landschappelijke waarden.

Kantttekeningen en opmerkingen

1. Projecten met tijdelijke woningen en/of flexwoningenroepen in andere gemeenten soms weerstand uit de buurt op. Het is belangrijk om tijdig en goed te communiceren met de omwonenden en zo voldoende draagvlak te creëren (zie onder communicatie/participatie).
2. De beoogde bouwlocatie wordt nu jaarlijks gebruikt voor carbidschieten. Ons college heeft in 2023 met de groep carbidschieters gesproken. Er zijn alternatieve locaties voor carbidschieten voorhanden.
4. De molenaar van de nabijgelegen Molen de Vliet heeft in september 2023 een brief gestuurd waarin hij aangeeft niet tegen de voorgenomen plannen te zijn maar wel verwacht dat de molenbiotoop wordt verbeterd door het kappen van enkele bomen. Deze bomenkap is eerder al door de gemeente afgewezen.
5. Per 1 juli 2024 is de Wet vaste huurcontracten in werking getreden. Hiermee krijgen nieuwe huurders in beginsel direct een huurcontract voor onbepaalde tijd. Vaste huurcontracten worden dus de norm. Hierop zijn echter uitzonderingen mogelijk waarbij een verhuurder of woningcorporatie toch tijdelijk huurcontracten kan afsluiten. Een van de uitzonderingen is de situatie waarbij voor tijdelijke flexwoningen een tijdelijke omgevingsvergunning wordt afgegeven, waarbij de verhuurperiode maximaal duurt tot het einde van de looptijd van de tijdelijke vergunning (bijvoorbeeld 15 jaar).
Bij verhuur van flexwoningen stimuleert woningcorporatie Actium de doorstroming.
6. Onderliggend voorstel is inhoudelijk en financieel afgestemd met Actium.
7. Als uw raad besluit om niet mee te werken aan een van de drie scenario's voor flexwonen wordt daarmee de raadsmotie Bouwen van Flexwonen (uit 2022) niet uitgevoerd. Er zijn op dit moment - behalve op park Hesselte - nog geen andere projecten voor mogelijke flexwoningen opgepakt.
8. De Taskforce Versnelling Tijdelijke Huisvesting bevestigt dat vergelijkbare projecten op het gebied van flexwonen elders in het land hetzelfde financiële beeld laten zien. Vanuit sociaal oogpunt is Actium, voor dit resultaat, bereid dezelfde financiële investering te doen als de gemeente Westerveld.

Communicatie

Na een positief collegebesluit z.s.m. aan omwonenden en belanghebbenden een informatiebrief te sturen waarin het project en het proces op hoofdlijnen kenbaar gemaakt wordt. Dit omdat onderhavig project openbaar wordt zodra het raadsvoorstel voor de kredietaanvraag wordt gepubliceerd. Kort na verzenden van genoemde brief een persbericht versturen.

Inwonersparticipatie

Omwonenden en belanghebbenden zijn eerder al via een brief geïnformeerd over dit project.

Bij een positief besluit van uw raad zal zo spoedig mogelijk een informatieavond over dit project worden gehouden. Voor wat betreft de vorm van participatie: Deze is informierend.

Bijdrage aan Global Goals (SDG)

Bijlage(n)

- Toelichting op de grondexploitatie
 - Stedenbouwkundige schets locatie Diever
 - Overzicht beoordeling scenario's
 - Motie Bouwen van Flexwonen 2022
-

RAADSBESLUIT

Onderwerp	Project Flexwonen Diever
Openbaarheid	Openbaar
Zaaknummer	2023-010323
Datum voorstel college	5 november 2024

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders,

BESLUIT

1. Kennis te nemen van de stedenbouwkundige schets voor de bouw van 20 flexwoningen op de locatie Dingspil (Westeres) in Diever en bijbehorende vier exploitatiescenario's.
2. Te kiezen voor exploitatiescenario 3. Dit betreft exploitatie van de flexwoningen met een looptijd van minimaal 15 jaar met aansluitend een keuzemogelijkheid voor mogelijke voortzetting of voortzetting van de grondexploitatie voor andere invulling.
3. Voor dit project (exploitatiescenario 3) een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 993.267,-.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering.
Datum:

Namens de gemeenteraad van Westerveld,

Griffier
R. Weernekens

Voorzitter
J. Spoelstra