Gemeente Texel

.txl

Raadsinformatiebrief

Project Flexwoningen Marsweg - Noord

Zaaknummer	3428311
Portefeuillehouder	R. van de Belt
Datum verzending	1 februari 2024

Doelenboom
8 Goed wonen

Geachte raad- en commissieleden,

Zoals u weet is het college stevig aan de slag met uw opdracht snel meer woningen te bouwen op Texel. Een overzicht van de huidige stand van zaken van de projecten vindt u op: https://www.texel.nl/projecten/woningbouw-op-texel/.

Met deze brief willen wij u informeren over de voortgang van het Project Flexwoningen Marsweg[1] - Deelgebied Noord (Marsweg Noord). Met Marsweg Noord wordt invulling gegeven aan het Coalitieuitvoeringsprogramma, Programma Wonen 8.5: *"op gemeentegrond 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 zijn in december 2022 door u vastgesteld.

Sinds de voortgangsrapportage woningbouw van 19 oktober 2023 is er een ontwikkeling geweest die de realisatie van 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 brief van Woontij die bij deze raadsinformatiebrief is gevoegd.

Wij hebben na deze boodschap vlak voor de feestdagen ervoor gekozen om snel te bezien of er mogelijkheden zijn om Marsweg Noord nog dit jaar te realiseren. Immers de noodzaak voor deze flexibele schil van woningen is niet veranderd. Er zijn starters/jongeren die een woning nodig hebben. 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. Daar komt het eventuele effect van de recent aangenomen Spreidingswet (asielzoekers) nog bovenop. Zonder ingrijpen komt er extra druk op de permanente woonvoorraad.

Het zoeken van een andere woningstichting of een marktpartij (tender/aanbesteding) voor Marsweg Noord kost tijd en er is op dit moment niet te voorspellen of een dergelijke partij er is en wat hiervan de planning- en financiële consequenties zijn. Daarom hebben we daar niet voor

[1] 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 120 woningen worden voor de zomer van 2024 geplaatst. Marsweg Noord: 102 flexwoningen voor 20 jaar (102 sociale huurwoningen), te realiseren door Woontij. De Provincie heeft ontheffing verleend om flexwoningen in bijzonder provinciaal landschap (BPL) te plaatsen. 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 verleend om de onrendabele top op de grondexploitatie omlaag te brengen. Het project wordt actief ondersteund door BZK/Taskforce versnelling woningbouw.

gekozen. Wel zijn wij zijn voornemens om aansluitend op het woonbehoefteonderzoek (in uitvoering) en bij de nieuwe Woonvisie (in voorbereiding) te bezien of het nodig is als er nog een woningstichting actief wordt op Texel voor met name de nieuwbouw van sociale huurwoningen. De huidige Prestatieafspraken met Woontij lopen tot en met 2025 en wij zullen dit samen met Woontij bezien.

Vervolg Marsweg Noord
Eerst is er contact opgenomen met het BZK/Taskforce Versnelling Woningbouw. Vlak voor de kerst van 2023 werd duidelijk dat de gemeente in aanmerking kan komen voor de aankoop van 90 zogenaamde RVB-woningen[2] van het Rijksvastgoedbedrijf. 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 ontwikkelt en naast de grondexploitatie ook verantwoordelijk wordt voor de vastgoedexploitatie. Dit is voor de gemeente nieuw en wij beschouwen Marsweg Noord als een 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 worden ingezet. Dat maakt gemeentelijk maatwerk makkelijker.

Wij hebben om tempo te houden in Marsweg Noord onder voorbehoud van uw goedkeuring een aantal belangrijke stappen gezet:

1. 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 volledig bekend met de locatie. Per perceel twee woonblokken. Totaal 24 eenpersoonsstudio’s, 42 tweekamerappartementen en 24 driekamerappartementen. 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 in verband met de ontwikkelingen rond de Spreidingswet. De woningen worden geplaatst voor een periode van 15 jaar.[3]
2. Er is op 15 januari 2024 (deadline) een aanvraag ingediend voor de Stimuleringsregeling Flex- en Transformatiewoningen 2023[4] bij het Rijk.

Als college verwachten wij op 13 februari 2024 een besluit te nemen en u in de commissie- en raadsvergadering van maart 2024 over Marsweg Noord te adviseren. Bij deze advisering wordt onder meer ingegaan op de vastgoedexploitatie[5], de aanvraag voor de Stimuleringsregeling Flex- en Transformatiewoningen 2023, de mogelijkheden voor een ‘Financiële Herplaatsingsgarantie’[6] en het beheer van de woningen (wij zijn hiervoor in gesprek met Woontij). De voorbereiding van de aanbesteding van het bouwrijp maken is gestart. Wij hebben een verzoek aan het Afstemmingsoverleg voorgelegd voor een raadsinformatieavond voor commissie- en raadsleden op 15 februari 2024.

[2] De woningen hebben een technische levensduur van minimaal 25 jaar, zijn van goede kwaliteit en bijna energieneutraal (BENG).
[3] Enerzijds blijven we dan binnen de termijn van de ontheffing van de Provincie voor BPL, anderzijds voldoen de flexwoningen van het RVB niet aan het bouwbesluit voor permanente bouw, dus kan er een omgevingsvergunning voor een eerste termijn van maximaal 15 jaar worden afgegeven.
[4] Een van de voorwaarden van de subsidie is dat minimaal 27 van de totaal 90 woningen in het project worden ingezet voor vergunninghouders en/of ontheemden uit de Oekraïne.
[5] Op voorhand kunnen wij aangeven dat 15-jarige flexwoningprojecten met sociale huurwoningen een forse onrendabele top kennen.
[6] Bij toewijzing is er garantie op een minimumopbrengst vanuit het Rijk na 15 jaar, indien de woningen niet kunnen worden herplaatst.

Zaaknummer 3428311

Direct aanwonenden en geïnteresseerden
Direct aanwonenden zijn in november 2022 over Marsweg Noord geïnformeerd en medio februari 2024 zijn er vervolggesprekken over het aangepaste plan. Ook wordt er in vervolg op de informatiebijeenkomst over het Project Flexwoningen Marsweg (waaronder Noord) in november 2022, op 15 februari 2024 een informatiebijeenkomst Marsweg Noord voor geïnteresseerden georganiseerd.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van gemeente Texel,
de secretaris, de burgemeester,

E. Wolfkamp M. Pol

Woontij
wonen naar wens

Stichting Woontij
Thijsselaan 2
1791 VH Den Burg
IBAN: NL80RABO0362504881
KvK.: 37030575
info@woontij.nl
www.woontij.nl
088 966 6845

Gemeente Texel
College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 200
1790 AE DEN BURG

Onderwerp: terugtrekking van Woontij uit ontwikkeling nieuwbouwproject Marsweg-Noord.

Den Burg, 5 december 2023

Geacht college,

Op 27 november heeft de Raad van Commissarissen het jaarplan 2024 en de begroting 2024 van Woontij goedgekeurd. Bij de totstandkoming van deze stukken zag ik mij genoodzaakt om realisatie door Woontij van het nieuwbouwplan Marsweg-Noord uit onze projectenportefeuille te laten vervallen. In deze brief licht ik toe welke overwegingen hierbij van toepassing zijn en welke keuzes wij hebben gemaakt om tot een sluitende begroting en een verantwoord volkshuisvestingsbeleid te komen.

De financiële vertaling van het jaarplan 2024 heeft plaatsgevonden in de begroting 2024. Binnen het managementteam van Woontij is de afstemming van jaarplan op begroting een intensief proces geweest. Dit kwam vooral doordat uit de eerste concept-begroting bleek dat we de grenzen van onze financiële mogelijkheden gaan bereiken. Zonder bijstelling van onze plannen komt Woontij binnen een paar jaar in de ‘rode cijfers’ als het gaat om financiële parameters waaraan moet worden voldaan conform de eisen van onze financiële toezichthouders Aw (Autoriteit Woningcorporaties) en WSW (Waarborgfonds Sociale Woningbouw).
Ten opzichte van de vorige begroting is ons financiële perspectief verslechterd. De belangrijkste oorzaken hiervan zijn de rentestijging, bouwkostenstijging, huurverlaging en de wijze van verantwoording verduurzamingsplannen.
Vanwege de vele nieuwbouwplannen wordt het bedrag van onze leningportefeuille binnen een paar jaar meer dan verdubbeld. Hierdoor worden onze operationele kasstromen en ons jaarresultaat zeer gevoelig voor rente-ontwikkelingen. De actuele rentestijging veroorzaakt financiële beperkingen waarvan de effecten jarenlang merkbaar zullen zijn.
Door bouwkostenstijgingen zijn we genoodzaakt om onze investeringsramingen bij te stellen. In recente aanbestedingen wordt dit beeld bevestigd. Woontij heeft een relatief grote (ver)nieuwbouw-portefeuille voor de komende jaren, waardoor een bouwkostenstijging grote impact heeft.
Door regelgeving van de Rijksoverheid zijn voor veel huurders met een bescheiden inkomen de huren verlaagd. Vooral voor Het Rijk levert dit grote voordelen op; de huurtoeslag wordt aanzienlijk lager. De huurders betalen minder huur, maar ontvangen ook minder huurtoeslag. Netto gaan zij er doorgaans nauwelijks op vooruit. De huurverlaging heeft voor Woontij een structureel negatief effect op onze exploitatie. Onze opbrengsten en daardoor ook onze operationele kasstromen komen voor nu en in de toekomst op een lager niveau te liggen. Doordat de jaarlijkse huurverhoging over de verlaagde huurbedragen wordt berekend, zal de stijging van de huuropbrengsten in de toekomst eveneens lager uitvallen.

Woontij houdt rekening met een jaarlijks investeringsbudget voor verduurzaming van € 3 miljoen. Bij de uitwerking van pilotprojecten voor verduurzaming is gebleken dat deze uitgaven veelal niet als investeringen kunnen worden beschouwd (en dus niet kunnen worden geactiveerd). De meeste voorgenomen uitgaven zijn te kwalificeren als onderhoud. Deze verduurzamingskosten komen daarmee ten laste van het onderhoudsbudget en daarmee ten laste van de operationele kasstromen.

Om te komen tot een ‘sluitende’ begroting hebben we een aantal keuzes gemaakt.

- We gaan de nieuwbouwplannen uitvoeren conform de prestatieafspraken voor Texel van 12 april 2023;
- Woontij stopt met de ontwikkeling van het nieuwbouwproject Marsweg-Noord (circa 100 flexwoningen). Dit project is nog geen onderdeel van de prestatieafspraken;
- Ontwikkeling nieuwbouw locatie Windwijzer in Den Helder gaat door;
- Herontwikkeling Houtmanstraat Oudeschild, Starkenburgh Den Burg en Jacob van Heemskerckstraat Den Helder gaat eveneens door. Afhankelijk van onder andere de renteontwikkelingen en onze financiële positie wordt nader bepaald wanneer we uitvoering van deze plannen verantwoord vinden;
- Uitvoering van (pilot)projecten voor verduurzaming start pas na vaststelling portefeuillestrategie en asset management;
- Woontij is van plan de komende jaren in (ver)nieuwbouw zo’n € 100 miljoen te investeren, met een onrendabele top van circa € 43 miljoen.

Met name de terugtrekking van Woontij in de ontwikkeling van Marsweg-Noord heeft gevolgen voor de volkshuisvestelijke prestaties van Woontij. Aan huisvesting (bij voorrang) van spoedzoekers zoals vluchtelingen uit Oekraïne, onderwijzers en zorgpersoneel (economiewoningen) kan Woontij niet langer medewerking verlenen. De reguliere taakstelling van vergunninghouders komt (bij het huidige niveau van taakstelling) niet in gevaar.
Hoewel we het belang van dit project onderschrijven maken we toch bovenstaande keuzes. Hierdoor kunnen we naast nieuwbouw ook nog aandacht besteden aan de gewenste verduurzaming van de bestaande woningvoorraad.

In 2023 is gestart met de uitwerking van pilotprojecten voor verduurzaming. Omdat inmiddels duidelijk is dat onze financiële mogelijkheden beperkt zijn, is het nog belangrijker geworden om verantwoorde keuzes te maken. Daarom kiezen we er voor om prioriteit te geven aan het goed in kaart brengen van de (technische en energetische) staat van ons gehele woningbezit. Op basis daarvan en de nieuwe woonvisie van de gemeente Texel wordt in het voorjaar van 2024 de portefeuillestrategie van Woontij geactualiseerd en portefeuille- en assetmanagement geïmplementeerd. Mede op basis daarvan wordt bepaald welke wooncomplexen prioriteit krijgen in de verduurzaming.

Onze woningen met een E,F,G-label zijn opgenomen in onze verkoopportefeuille. Begin 2024 starten we met een campagne om de verkoop van deze woningen te bevorderen. De extra middelen hieruit kunnen worden ingezet voor verduurzaming van de woningvoorraad die we blijven doorexploiteren. Naast financiële voordelen levert dit een volkshuisvestelijke meerwaarde op; de doorstroming wordt bevordert en (veelal jonge) woningzoekenden krijgen de gelegenheid om een huis te kopen.

Omdat we ‘scherp aan de wind’ gaan zeilen is het van groot belang dat onze data en informatiesystemen goed voor elkaar en actueel zijn. Monitoring van de financiële ontwikkelingen en realisatie van de begroting en projecten krijgt extra aandacht.

Conclusie is dat we financieel onder druk staan, maar dat de financiële continuïteit nog niet in gevaar is. Er zijn nog voldoende ‘knoppen’ om tijdig bij te sturen als de omstandigheden

daarom vragen. We moeten keuzes maken, maar kunnen nog steeds een belangrijke bijdrage leveren aan de volkshuisvestelijke uitdagingen in ons werkgebied.

Zoals ik heb aangegeven heeft de Raad van Commissarissen het jaarplan 2024 en begroting 2024 goedgekeurd. Zij staan achter de keuzes die ik heb gemaakt om tot een verantwoord jaarplan en sluitende begroting te komen.

Ik vertrouw erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Jan van Andel
Directeur-bestuurder Stichting Woontij