VOORBLAD

ONTWERP
RAADSVOORSTEL

zaaknummer: 744975

Onderwerp:	Project tijdelijke woningen naast het ziekenhuis
Programma:	2. Wonen en leefbaarheid

Forum:	Oordeelsvormend	
Portefeuillehouder	Jasper Bloem	
Inlichtingen bij:	Schoonman, Bea	
	Telefoonnummer: 14 0575	E-mailadres: info@zutphen.nl

Soort bevoegdheid:	Budgetrecht
Beleidsvrijheid:	Beperkt
Programmabegrotingswijziging:	Ja

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor:

1. kennis te nemen van het plan om 100 tijdelijke woningen te realiseren op het terrein naast het Gelre ziekenhuis voor de duur van 25 jaar.
2. onder voorbehoud van de ondertekening van de samenwerkingsovereenkomst met Gelre Ziekenhuizen en Woonbedrijf ieder1 €1.279.000,- te activeren als investeringsbijdrage in activa van derden voor het plan tijdelijke woningen en de kapitaallasten in de meerjarenbegroting ten laste te brengen van de begrotingspost ‘cofinanciering relevante fysieke investeringen’.
3. onder voorbehoud van de ondertekening van de samenwerkingsovereenkomst met Gelre Ziekenhuizen en Woonbedrijf ieder1 €200.000,- beschikbaar te stellen voor kosten voor communicatie en participatie en eventuele eenmalige extra inrichtingskosten van de publieke (openbare) ruimte en dit bedrag te dekken uit de reserve Betaalbaar wonen.
4. de begroting 2025 dienovereenkomstig te wijzigen (begrotingswijziging nr. 2025-4).

TOELICHTING

Inleiding
Zoals verwoord in het Coalitieakkoord ‘Natuurlijk betrokken, gelijk vooruit’ (2022-2026) werken wij een langetermijnvisie uit voor de gemeente Zutphen in de Omgevingsvisie en de daaraan gekoppelde actualisatie van de Woonvisie in een Volkshuisvestingsprogramma. Tegelijkertijd zijn op korte termijn maatregelen nodig om de woningnood aan te pakken. Eén van die maatregelen is het realiseren van tijdelijke woningen.

De afgelopen periode hebben wij met Gelre Ziekenhuizen en Woonbedrijf ieder1 verkennende gesprekken gevoerd over het bouwen van 100 tijdelijke woningen op het terrein bij het ziekenhuis. Het gaat hierbij om het terrein waar het voormalige ziekenhuis heeft gestaan, inclusief het parkeerterrein. In dit kader hebben wij een intentieovereenkomst afgesloten en zijn wij gezamenlijk een haalbaarheidsonderzoek gestart. Onderwerpen die in dit onderzoek onder andere worden uitgezocht en uitgewerkt, gaan over financiële haalbaarheid, doelgroepen, borging leefbaarheid, voorzieningen, participatie, planning nutsvoorzieningen, parkeren en ontsluiting en afspraken over erfpacht. Het inhoudelijke werk van het haalbaarheidsonderzoek wordt naar alle waarschijnlijkheid eind november 2024 afgerond. Met de informatie uit dit haalbaarheidsonderzoek zijn partijen voornemens te besluiten de samenwerking al dan niet voort te zetten. Daarna start voor de drie partijen het formele besluitvormingsproces om de samenwerkingsovereenkomst af te sluiten en tot realisering van de tijdelijke woningen te komen.

Op dit moment kunnen wij het voorstel van de planontwikkeling aan u voorleggen waarmee wij u en de omgeving willen informeren. Ook willen we met dit raadsvoorstel - onder voorbehoud van de ondertekening van de samenwerkingsovereenkomst - de benodigde financiële middelen beschikbaar krijgen.

Beoogd effect
Voor de duur van 25 jaar 100 tijdelijke woningen realiseren op het terrein van Gelre Ziekenhuizen waarbij de bouw, de verhuur en het beheer wordt uitgevoerd door Woonbedrijf ieder1.

Argumenten

1.1. Om het huidige woningtekort aan te pakken, is het noodzakelijk om de komende jaren versneld meer woningen te bouwen.
Met dit plan kunnen wij in relatief korte tijd 100 extra (tijdelijke) woningen bouwen die eind 2027 gereed zijn. Het gaat hierbij om 100 sociale huurwoningen, voor een deel grondgebonden en voor een deel gestapeld.

1.2. Met deze tijdelijke woningen zorgen we ervoor dat er meer woonruimte beschikbaar komt voor kleine huishoudens die op zoek zijn naar een sociale huurwoning.
Het gaat om woonruimte die geschikt is voor kleine huishoudens (1-3 persoons huishoudens), waaronder starters/jonge huishoudens en mensen met een urgente woonvraag. We ontwikkelen daarmee een sterke wijk met voldoende sociale en economische diversiteit aan bewoners.

1.3. Tijdelijke woningen zorgen er voor om de druk op het woningtekort te verlagen.
Daarmee draagt het bij aan de gemeentelijke woningbouwopgave. In de prestatieafspraken met Woonbedrijf ieder1 hebben wij ook afgesproken om in te zetten op de realisatie van tijdelijke woningen. Ook hebben wij in de Woondeal afgesproken om het bouwen van tijdelijke woningen te stimuleren.

2.1. Zonder een gemeentelijke bijdrage komt dit maatschappelijke project niet van de grond.
De kosten om de tijdelijke woningen te realiseren zijn hoger dan de huuropbrengsten. Dit komt door de hoge bouwkosten, het feit dat de grond wordt gepacht (en niet gekocht) en doordat er geen restwaarde is na 25 jaar. En daar tegenover staan lage opbrengsten omdat het sociale huurwoningen betreft.
Er zijn bovendien geen alternatieve locaties in de gemeente waar dit aantal woningen voor deze periode geplaatst kan worden.

2.2. Dit voorbehoud is nodig omdat de samenwerkingsovereenkomst pas getekend kan worden nadat het haalbaarheidsonderzoek is afgerond.

In de intentieovereenkomst is afgesproken dat Woonbedrijf ieder1 pas akkoord gaat met het sluiten van de erfpachtovereenkomst als zeker is dat de gemeente heeft besloten om de investeringsbijdrage beschikbaar te stellen. Tegelijkertijd is ons besluit ook weer afhankelijk van het akkoord van Gelre Ziekenhuizen en Woonbedrijf ieder1. Pas bij het ondertekenen van de samenwerkingsovereenkomst weten wij of het plan definitief doorgaat. Om deze reden vragen wij u akkoord te gaan onder voorbehoud van de ondertekening van deze samenwerkingsovereenkomst.

2.3. In de intentieovereenkomst is de afkoopsom voor de erfpacht afgesproken.
In de intentieovereenkomst is opgenomen dat Woonbedrijf ieder1 eenmalig een bedrag aan Gelre Ziekenhuizen betaalt als afkoopsom voor het gebruiksrecht (erfpacht). Om de hoogte van het bedrag te bepalen is een taxatie uitgevoerd. Op basis hiervan hebben partijen afgesproken om het bedrag te bepalen op €925.000,-.
Woonbedrijf ieder1 gaat akkoord met deze erfpachtsom onder voorbehoud dat de gemeente het project planologisch toestaat en de gemeentelijke bijdrage beschikbaar stelt.

Het college van Sanering Zorginstellingen, dat besluit over de erfpacht, heeft voor zijn besluit aanvullend twee hertaxaties nodig. Momenteel zijn deze taxaties nog niet afgerond. De uitkomst heeft echter geen invloed op het eerder overeengekomen bedrag.

3.1.Dit budget willen wij reserveren om eventueel wat extra's te kunnen toevoegen aan de openbare ruimte.
Naast de bouw van de tijdelijke woningen bestaat het plan ook uit openbaar groen. Uitgangspunt is dat het bestaande groen blijft behouden. In de volgende fase nodigen wij omwonenden uit om mee te denken over nog te bepalen onderdelen van de openbare ruimte.

Kanttekeningen
1.1.Het College Sanering Zorginstellingen heeft nog geen goedkeuring gegeven.
Voor Gelre Ziekenhuizen is het College Sanering Zorginstellingen bevoegd om te besluiten over het in pacht uitgeven van de grond. Om deze reden heeft Gelre Ziekenhuizen de intentieovereenkomst getekend onder voorbehoud van deze goedkeuring. Hoewel de verwachting is dat er goedkeuring komt, is die op het moment dat wij dit voorstel schrijven, nog niet ontvangen. Als er geen goedkeuring komt of er aanvullende voorwaarden volgen, dan gaan wij opnieuw in gesprek om te komen tot afspraken binnen de bestuursbesluiten.

1.2. *De Raad van Commissarissen van Woonbedrijf ieder1 heeft nog geen definitieve goedkeuring afgegeven*.
Woonbedrijf ieder1 heeft de intentieovereenkomst getekend onder voorbehoud van goedkeuring door de Raad van Commissarissen. De Raad van Commissarissen heeft inmiddels een voorlopige goedkeuring afgegeven. De definitieve goedkeuring volgt op basis van de uitkomsten van het haalbaarheidsonderzoek, voorafgaand aan het tekenen van de samenwerkingsovereenkomst.

1.3. Het proces verloopt minder snel dan gewenst.
We zijn het proces gestart vanuit de gedachte dat het realiseren van tijdelijke woningen sneller zou kunnen gaan dan die van permante woningen. In de praktijk blijkt dat de voorbereiding veel doorlooptijd vraagt vanwege de complexiteit en de afhankelijkheid van de samenwerking tussen alle partijen. Ook de inzet van capaciteit en financiële middelen is op hoofdlijnen vergelijkbaar met permanente bouw, mede vanwege de tijdelijkheid en de financiering die hiermee gepaard gaat. Het is goed om stil te staan bij deze ervaringen, ook in relatie tot de uitvoering van de woondeal.

2.1. Voor de gemeentelijke bijdragen aan Woonbedrijf Ieder1 gelden regels met betrekking tot staatssteun.
Als gemeente mogen we niet zomaar meebetalen aan het bouwen van huurwoningen door Woonbedrijf ieder1, omdat er strikte regels aan staatssteun verbonden zijn. Aangezien we hier uitgaan van compensatie voor 'het leveren van een Dienst van Algemeen Economisch Belang (DAEB)', is het wel mogelijk om – onder strikte voorwaarden – subsidie en activa te verstrekken. Wij gaan dit regelen via een aanvullend aanwijzingsbesluit DAEB aan Woonbedrijf ieder1. In dit aanwijzingsbesluit wordt eveneens controle op de financiën en eventuele terugvordering van overcompensatie geregeld. Er is op voorhand geen reden om aan te nemen dat sprake zal zijn van overcompensatie, maar vanwege zorgvuldigheid en in lijn met de Europese regels, moeten hier wel afspraken over gemaakt worden.

Financiën
Investeringsbijdrage
Wij stellen voor de cofinanciering van dit project te activeren. Dit is afgestemd met onze accountant.

Wij stellen voor om aan Woonbedrijf ieder1 een investeringsbijdrage in activa van derden te verstrekken van €1.279.000,-. Dit bedrag is samengesteld uit een vergoeding van de kosten voor de erfpacht van de grond voor de duur van 28 jaar, zijnde €925.000,- en een bijdrage in de kosten bouw- en woonrijp maken van €354.000,-.
De jaarlijkse kapitaallasten van de investeringsbijdrage brengen wij in de begroting ten laste van de begrotingspost ‘cofinanciering relevante fysieke investeringen’.

Overige kosten
Voor de nog te maken kosten voor communicatie en participatie en eventuele eenmalige extra inrichtingskosten van de publieke (openbare) ruimte, hebben we een bedrag geraamd van €200.000,-. Dit bedrag dekken we uit de reserve betaalbaar wonen, nr. 9803122. Na deze uitgave resteert een bedrag van €45.000,-.

Toekomstige kosten beheer en onderhoud
Na de oplevering van de woningen en met het openbaar worden van het terrein, nemen wij de kosten van beheer en onderhoud op in ons areaal.

Communicatie
Wij hebben, samen met het (wijk)team van Woonbedrijf ieder1, voor de direct omwonenden een bewonersavond gehouden op 23 oktober 2024.
Daarnaast informeren wij ook andere omwonenden en bewoners via brieven, flyers en de website. De nadruk in deze eerste fase ligt op het informeren (meeweten). In de volgende fase nodigen wij omwonenden uit om mee te denken over nog te bepalen onderdelen van de openbare ruimte.

Uitvoering
Eind november 2024 is het inhoudelijke haalbaarheidsonderzoek afgerond. Bij een positieve uitkomst gaan wij met Woonbedrijf ieder1 en Gelre Ziekenhuizen de samenwerkingsovereenkomst afsluiten. Dat betekent dat elke partij het eigen besluitvormingstraject gaat doorlopen na afronding van het haalbaarheidsonderzoek.

In deze periode gaan wij ook een aanwijzingsbesluit ‘aanvullende Dienst van Algemeen Economisch Beheer (DAEB)’ voorbereiden. Dit besluit is nodig om de bijdragen aan Woonbedrijf ieder1 te kunnen verstrekken.

Subsidieregelingen
Mogelijk kunnen wij voor een deel van de woningen gebruik maken van subsidieregelingen. Dit hangt samen met wie de toekomstige huurders zijn van de tijdelijke woningen. Wij hanteren bij toewijzing in principe het bestaande beleid, tenzij het voor een subsidieregeling noodzakelijk is om dit aan te passen.

Evaluatie
n.v.t.

Bijlagen
744975 - Bijlage1- Begrotingswijziging 2025-4

Stukken die ter inzage liggen

BESLUIT

De raad van de gemeente Zutphen,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van DATUM met nummer 744975;

gelet op artikel(en) 186 e.v. van de gemeentewet;

b e s l u i t:

1. kennis te nemen van het plan om 100 tijdelijke woningen te realiseren op het terrein naast het Gelre ziekenhuis voor de duur van 25 jaar.
2. onder voorbehoud van de ondertekening van de samenwerkingsovereenkomst met Gelre Ziekenhuizen en Woonbedrijf ieder1 €1.279.000,- te activeren als investeringsbijdrage in activa van derden voor het plan tijdelijke woningen en de kapitaallasten in de meerjarenbegroting ten laste te brengen van de begrotingspost ‘cofinanciering relevante fysieke investeringen’.
3. onder voorbehoud van de ondertekening van de samenwerkingsovereenkomst met Gelre Ziekenhuizen en Woonbedrijf ieder1 €200.000,- beschikbaar te stellen voor kosten voor communicatie en participatie en eventuele eenmalige extra inrichtingskosten van de publieke (openbare) ruimte en dit bedrag te dekken uit de reserve Betaalbaar wonen.
4. de begroting 2025 dienovereenkomstig te wijzigen (begrotingswijziging nr. 2025-4).

Aldus besloten in de openbare
vergadering van de raad van de gemeente
Zutphen, gehouden op:

De voorzitter, de griffier,