Registratienummer: **61814** / 61815

Raadsvoorstel

Datum vergadering:	4 juli 2024
Agendapunt:	16
Onderwerp:	Regeling financiering flexwoningen Zwarte Molen (Nistelrode), en Schoonstraat (Heesch)
Portefeuillehouder:	wethouder Rien Wijdeven

Heesch, 14 mei 2024

Inleiding
Uw raad heeft op 6 juli 2023 besloten de projectgebieden Schoonstraat in Heesch en Zwarte Molen in Nistelrode, voor de realisatie van tijdelijke (flex)woningen aan te wijzen als gevallen waarvoor geen Verklaring Van Geen Bedenkingen is vereist. Op 6 juli 2023 heeft uw raad tevens ingestemd met de financiering.

De flexwoningen worden gerealiseerd door een woningcorporatie. De eigendom van de flexwoningen komt dus toe aan de woningcorporatie, terwijl de eigendom van de grond onder de flexwoningen bij de gemeente blijft. Om de bouw van flexwoningen te stimuleren kunnen woningbouwcorporaties voor de investering in de nieuwe flexwoningen een beroep doen op de 'Regeling tegemoetkoming herplaatsing flexwoningen' (hierna: 'RTHF'). Deze regeling is een garantie van het Rijk en gemeenten samen. Daardoor komt er 220 miljoen euro beschikbaar voor investeerders om (versneld) 30.000 nieuwe flexwoningen te realiseren. Omdat herplaatsing van flexwoningen niet zeker is, moet deze regeling investeerders (in dit geval de woningcorporatie) financieel garantie bieden.

Deelname van een gemeente aan garantieregelingen is een bevoegdheid van de raad. Met dit raadsvoorstel wordt uw raad gevraagd voor de herplaatsing van flexwoningen deel te nemen aan deze regeling.

Voorstel
1. Toestemming te geven voor het verlenen/aangaan van een financiële herplaatsingsgarantie op grond van de Regeling tegemoetkoming herplaatsing flexwoningen voor flexwoningen in het plangebied Zwarte Molen (Nistelrode) en aan de Schoonstraat (Heesch).
2. De bevoegdheid voor het aangaan van afspraken onder de Regeling tegemoetkoming herplaatsing flexwoningen tussen de gemeente en woningbouwcorporaties te delegeren aan het college.

Argumenten
1.1 Het aangaan van een financiële herplaatsingsgarantie voor de flexwoningen is een voorwaarde voor de toepasselijkheid van de RTHF.
De RTHF is één van de instrumenten die het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) in stelling brengt om de bouw van flexwoningen te stimuleren. De regeling is een garantie van het Rijk samen met gemeenten. Onderdeel van deze regeling is dus een garantstelling door de betrokken gemeente voor het geval dat de flexwoningen na de eerste exploitatieperiode onder een bepaald garantiebedrag moeten worden verkocht of moeten worden vernietigd. Het risico bij flexwoningen is namelijk dat er na de eerste exploitatietermijn geen nieuwe

locaties beschikbaar zijn binnen de regio of provincie, terwijl de investering in die termijn nog niet is terugverdiend. De RTHF dekt dat risico deels af.

Voordat een partij aanspraak kan maken op de financiële garanties uit de RTHF moeten eerst een aantal stappen doorlopen worden. Zo moet eerst gekeken worden of de flexwoningen niet op een andere plek in de gemeente herplaatst kunnen worden. Vervolgens wordt gekeken of er geen andere plek is in regiogemeenten en daarna ook op andere locaties in Nederland om de flexwoningen te herplaatsen. Pas alle voorgaande opties zijn uitgeput en de flexwoningen dan toch onder een bepaald garantiebedrag moeten worden verkocht en/of moeten worden vernietigd, dan wordt 60% van het verschil gedekt door het Rijk, 15% door de corporatie en 25% door de betrokken gemeenten. Voorwaarde voor de dekking is dat de investeerder (in deze de corporatie) een eenmalige bijdrage van € 1000,- per woning betaalt.

De herplaatsingsgarantie zorgt ervoor dat corporaties kunnen blijven investeren in flexwoningen. De garantiestelling voorziet in het vergroten van de kans dat de flexwoning een tweede (en derde) locatie krijgt. Doordat alle partijen zich achter deze werkwijze schade wordt de kans op een succesvolle herplaatsing vergroot

1.2 De kans dat gebruik moet worden gemaakt van de garantstelling door de gemeente is zeer klein.

Sinds de instelling van de huidige woningcorporaties in het begin van de jaren '90 is er nooit een overschot geweest aan sociale huurwoningen. Mede op basis van de huidige demografische ontwikkelingen is er dan ook geen enkel reden om aan te nemen dat de behoefte van over 15 jaar niet aanwezig zal zijn. daarnaast heeft de gemeente ook nog 15 jaar de tijd om een nieuwe locatie voor deze flexwoningen aan te wijzen.
Pas als de flexwoningen na de eerste exploitatieperiode (in ons geval 15 jaar) nergens anders in Nederland herplaatst kunnen worden is de gemeente verplicht mee te delen in het verlies van de corporatie. De kans is zeer klein dat nergens in Nederland de mogelijkheid bestaat de flexwoningen te herplaatsen en dat de garantstelling door de gemeente aangesproken moet worden.

2.1 Dit besluit is een uitwerking van de eerder genomen raadsbesluiten en delegatie voorkomt dat de raad onnodig wordt belast.

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (hierna: 'WSW') is de financier voor corporaties, waardoor zij nieuwe woningbouw mogelijk kunnen maken. Het WSW eist op dit moment van corporaties deelname aan deze garantieregeling als zijn in aanmerking willen komen voor financiering van de flexwoningen. Effectief betekent dit dat deelname aan deze regeling een vereiste is voor corporaties om flexwoningen te realiseren. Om te voorkomen dat uw raad voor alle toekomstige flexwoning initiatieven opnieuw verzocht moet worden om deel te nemen aan deze garantieregeling stelt het college voor deze bevoegdheid te delegeren. Hiermee wordt ook de mogelijkheid tot het sluiten van overeenkomsten voor flexwoningen versnelt, wat de doorlooptijd van flexwoningen ten goeden komt.

De delegatie wordt expliciet begrenst tot woningcorporaties. Op die manier wordt de zekerheid alleen verstrekt aan partijen die zelf onder strenge verantwoordingregels vallen en waarvoor bij faillissement zekerheiden zijn ingebouwd dat de verplichtingen worden over worden genomen door andere woningcorporaties.

Risico's

De flexwoningen hebben na 15 jaar een verwachte restwaarde van ongeveer € 55.000,- per woning. We zijn voornemens 69 woningen te realiseren met een totale restwaarde van € 3.8 miljoen. In het geval de garantieregeling wordt aangesproken en de woningen moeten worden vernietigd moet de gemeente 25% zijnde € 949.000,- bijdragen. Dit is het maximale financiële risico wat de gemeente loopt door deel te nemen aan deze garantieregeling voor de flexwoningen op deze locatie.

Kosten en dekking
De deelname aan de garantieregeling heeft geen directe financiële gevolgen voor de gemeente. Het risico op uitbetaling wordt door de gemeente gezien als zeer laag tot nihil. Daarom hoeft er nu ook geen reservering te worden gedaan voor aanspraak door de woningcorporatie op deze regeling.

Vervolg
Na uw akkoord wil de gemeente zo spoedig mogelijk een overeenkomst sluiten met de woningcorporatie waarvan deze garantieregeling onderdeel is. Vaststelling van de BOPA met tijdelijk karakter staat gepland voor het 4e kwartaal van 2024. De planning is om de flexwoningen in het 1ste kwartaal van 2025 te realiseren aan de Schoonstraat en in het 2de kwartaal van 2025 aan de Zwarte Molen Zuid. Deze planning kent enige vertraging ten opzichten van eerdere communicatie. Dit is onder andere het gevolg van dat deze initiatieven later dan verwacht pas kunnen worden aangesloten op de nutsvoorzieningen.

Over de risico's van de garantieregeling zal middels de P&C-cyclus bij de jaarrekening en de begroting worden gerapporteerd in de paragraaf Weerstandsvermogen en risicobeheersing.

Evaluatie
N.V.T.

Bijlage(n): De bijlage(n) zijn digitaal beschikbaar.
- N.V.T.

Burgemeester en wethouders,

Peggy Hurkmans
secretaris

Mark de Man
burgemeester