INFORMATIENOTA VOOR DE RAAD

Nummer: 45

Portefeuille:	Economische zaken, wonen en Grondbedrijf
Programma:	8. Volkshuisvesting
Taakveld:	8.3 Wonen en bouwen
Datum	2 februari 2021

Onderwerp:
Huisvesting statushouders en spoedzoekers

DE RAAD NEEMT KENNIS VAN:

1. De stappen die zijn genomen om in lijn met het amendement van 2 juli 2020 te voorzien in huisvesting voor onder meer statushouders.
2. De wijze van besteding van de rijksbijdrage die voor dit project is ontvangen.
3. De packagedeal die is gesloten tussen gemeente en Centrada

Inleiding

De raad heeft op 2 juli 2020 een amendement aangenomen betreffende de huisvesting van statushouders. Daarin is onder meer het volgende opgenomen:
“Ten behoeve van het restant taakstelling 2019 en een geheel of gedeeltelijke een deel van de taakstelling 2021, ten minste additioneel 150 (zo mogelijk 200) additionele mid-stay woningen (in de buitencategorie, dus vallen deze buiten de 70/30 regeling) te realiseren waarvan tenminste 50 (1/3) worden bestemd voor statushouders. Indien het tijdig kunnen voldoen aan de taakstelling in combinatie met de datum/data van oplevering het noodzakelijk maakt, kan tijdelijk van de verhouding 1/3 statushouders, 2/3 overige urgent woningzoekenden, worden afgeweken.”
Met deze informatienota wordt de raad geïnformeerd over de stand van zaken over hoe aan deze wens van de raad inhoud is gegeven.

Kernboodschap

Ad.1. De stappen die zijn genomen om te voorzien in de gewenste huisvesting

Op 2 juli 2020 heeft de raad het amendement aangenomen waarin het college wordt verzocht om: “Uiterlijk 1 september 2020 een aangepast plan van aanpak bij de provincie in te dienen” inzake de wijze waarop de gemeente zal voorzien in tijdige huisvesting van de aan Lelystad toegewezen statushouders.

In de reactie van het college op dit amendement is onder meer aangegeven:
De 150 - 200 door de raad gewenste eenheden zoals genoemd in het amendement kunnen het meest snel en eenvoudig gerealiseerd worden als er een kopie van de locatie Lars 1 wordt ontwikkeld op de

naastgelegen locatie. Over de uitstraling van dit project was de raad al positief. De gewenste verhouding 1/3 ten behoeve van statushouders is goed haalbaar.

In juli/augustus 2020 is met Centrada de haalbaarheid nagegaan van het realiseren van een tweede complex naast Lars (fase 1) met eenzelfde uitstraling en eenzelfde voorzieningenniveau.
Voor Lars 1 kon gebruik worden gemaakt van een kortingsregeling op de verhuurdersheffing die voor een aantal gemeenten van toepassing was tot 1 juli 2020.
Voor het tweede complex sloot de businesscase daarom met een tekort van ca. 2 miljoen euro.
Vervolgens is overleg gevoerd met vertegenwoordigers van het ministerie van BZK om na te gaan of dit project ook zou kunnen meedingen naar een rijksbijdrage in het kader van de impuls gericht op het versneld bouwen van flexwoningen voor huisvesting van spoedzoekers en statushouders.

Op 6 oktober 2020 is in de raad is de brief behandeld aan de provincie Flevoland over de wijze waarop Lelystad zal voorzien in de huisvesting van statushouders. Daarbij is bevestigd dat het tweede complex, om reden van de door de raad verzochte snelheid om te voorzien in huisvesting voor statushouders (amendement van 2 juli), zal worden gerealiseerd op Campuszone Zuid.

Op 6 november 2020 is de regeling van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties gepubliceerd in de Staatscourant, inhoudende vaststelling van regels voor het verstrekken van een eenmalige specifieke uitkering aan gemeenten ten behoeve van de huisvesting van kwetsbare doelgroepen. Daarin is een bijdrage aan Lelystad opgenomen van 2.002.000 euro voor realisatie van het totale complex (fase 1 en 2). Met deze rijksbijdrage kan de businesscase zo goed als sluitend worden gemaakt.

Op 1 december 2020 heeft de raad de prestatieafspraken 2021 tussen de gemeente en Centrada behandeld. In deze afspraken is vastgelegd de realisatie van de ca. 150 midstay appartementen en 300 woningen sociale huur. De raad heeft geen wensen en bedenkingen aan het college meegegeven bij dit voorstel.

Op 8 december 2020 heeft het college de beschikking ontvangen waarin een rijksbijdrage van €2.002.000 wordt toegekend aan dit project (tevens heeft het rijk vanwege deze bijdrage € 198.000 overgemaakt naar het BTW compensatiefonds).

Op 15 december 2020 heeft de raad de decembernota vastgesteld. Daarin is tevens via een addendum bij deze nota besloten om de rijkssubsidie op te nemen in de begroting en deze middelen in 2021 beschikbaar te stellen aan Centrada om het tweede complex midstay te kunnen realiseren.

Op 19 januari 2021 heeft het college de Packagedeal met Centrada vastgesteld. Deze Packagedeal is in lijn met de prestatieafspraken 2021 en vergelijkbaar met de deal die voor de eerste fase is afgesloten en waar uw raad op 28 april 2020 kennis van heeft genomen.

Eind januari 2021 zal Centrada op basis van de Packagedeal de contracten afsluiten met de bouwonderneming die deze tweede fase zal realiseren. De voorbereidende werkzaamheden hebben al in 2020 plaatsgevonden zodat vervolgens de realisatie voortvarend ter hand kan worden genomen.

<u>Ad. 2. De inzet van de rijksbijdrage voor dit project</u>

De Businesscase zoals opgesteld door Centrada en gemeente zijn voor het Rijk de basis geweest voor het toekennen van een rijksbijdrage. Omdat de realisatie en exploitatie van de te bouwen midstay appartementen geen sluitende businesscase toonde heeft de gemeente een rijksbijdrage ontvangen

van € 2.002.000 voor het versneld realiseren van (flexibele) huisvesting voor kwetsbare doelgroepen; het project Lars. Al deze middelen dienen dan ook te worden aangewend voor een spoedige realisatie van deze huisvesting. Van deze bijdrage is € 150.000 bedoeld voor dekking van gemeentelijke kosten en € 1.852.000 voor het sluitend maken van de businesscase van Centrada.
In overleg met Centrada is vervolgens, n.a.v. de rijksbeschikking, afgesproken dat niet zij maar de gemeente de openbaar toegankelijke terreinen zal laten aanleggen voor ca. € 744.000 ten laste van de rijksbijdrage.
Nu met Centrada is overeengekomen dat de gemeente de aanleg van deze terreinen zal bekostigen ten laste van de rijksbijdrage moet dit deel van het budget op grond van de BBV voorschriften worden omgezet in een gemeentelijk investeringskrediet. Omdat deze investering past binnen het bedrag dat de raad in de begroting heeft opgenomen zal deze technische omzetting als beslispunt worden meegenomen in de Decembernota 2021.
Vervolgens resteert een doorverstrekking aan Centrada van ca. € 1.108.000 waarmee de businesscase voor Centrada zo goed als sluitend kan worden gemaakt.
Om deze rijksbijdrage rechtmatig te kunnen inzetten heeft het college besloten om Centrada te belasten met een zogenaamde Dienst van Algemeen Economisch Belang (DAEB). In dit besluit wordt gemotiveerd waarom aan Centrada wordt opgedragen deze dienst van huisvesting uit te voeren en dat dat daarvoor een subsidie wordt toegekend. De motivatie is op hoofdlijnen als volgt:
Deze midstay voorziening is voor de meeste bewoners een voorportaal voor huisvesting in de reguliere sociale huur. De sturing op doorstroming is daarbij essentieel en ook de opvang en begeleiding van de bewoners vergt een extra inspanning van de beheerder die daarvoor dagelijks beschikbaar moet zijn voor de bewoners. Daarnaast hecht de gemeente belang aan een goede beeldkwaliteit van de complexen. Deze liggen namelijk direct bij de belangrijkste invalsweg van de gemeente.
Om deze redenen is ervoor gekozen om de woningbouwcorporatie Centrada te vragen deze midstay te realiseren, te sturen op doorstroom en in te zetten op een beheer waarbij extra aandacht wordt gegeven aan de opvang en begeleiding van de inwoners zodat zij tevens op een goede wijze kunnen doorstromen naar reguliere vormen van huisvesting. Door deze werkwijze zullen er relatief veel mutaties in de bezetting voorkomen met als gevolg een lagere bezetting en opbrengsten uit verhuur van de appartementen. Centrada kan als woningcorporatie op grond van haar doelstellingen prioriteit geven aan de door de gemeente gewenste doorstroming boven het streven gericht op een maximale bezetting en daarmee juist minder doorstroming. Centrada kan ook voorzien in huisvesting voor inwoners die vanuit deze midstay voorziening willen doorstromen naar sociale huur in Lelystad.

Op grond van dit DAEB besluit en het besluit van de raad over de decembernota (beslispunt 80) wordt de subsidie aan Centrada ter beschikking gesteld. De aan Centrada opgelegde verantwoording over de besteding van deze subsidie sluit aan op de voorwaarden die aan de rijksbijdrage zijn verbonden.

Ad. 3. Packagedeal met Centrada afgesloten
In de Prestatieafspraken 2021 is onder meer opgenomen dat voor de uitvoering van het amendement inzake de huisvesting van vergunninghouders de gemeente en Centrada in het vierde kwartaal van 2020 een uitwerking geven aan het volgende:

- Centrada realiseert uiterlijk 1 september 2021 de 150 extra midstaywoningen (Lars 2) op de locatie Campus Zuid. Van deze midstaywoningen worden 50 VHE bestemd voor vergunninghouders.
- De 150 midstaywoningen blijven buiten de 70/30 verhouding
- Voor o.a. de doorstroom vanuit Lars 2 worden nieuwe permanente woningbouwlocaties vastgelegd voor de realisatie van 300 reguliere woningen. Passend binnen de afspraken m.b.t. de woningbouwprogrammering.
- Deze woningen vallen binnen de 70/30 verhouding.

- De realisatie van de 300 woningen is gepland voor 2024 en 2025.

Deze afspraken zijn, op vergelijkbare wijze als voor Lars 1, nader uitgewerkt in de Packagedeal die het college met Centrada heeft afgesloten. Daarbij is, op vergelijkbare wijze als voor Lars 1, sprake van een totale periode van 30 jaar waarvan in elk geval de eerste termijn van 15 jaar op de locatie Campus Zuid. Voor de tweede termijn van 15 jaar zal, ruim voor het einde van de eerste termijn, aan de raad een voorstel worden voorgelegd over de locatie voor de tweede termijn.
In de prestatieafspraken 2021 is tevens benoemd dat een sluitende businesscase zal worden opgesteld die ter besluitvorming wordt voorgelegd aan college en gemeenteraad. Zoals onder ad 1 is aangegeven heeft het college op 8 december 2020 de beschikking ontvangen van de rijksoverheid, waarin een Specifieke uitkering huisvesting kwetsbare groepen aan Lelystad wordt toegekend voor dit project. Met deze rijksbijdrage wordt de businesscase zo goed als sluitend gemaakt. Een beperkt tekort dat resteert zal door Centrada worden afgedekt. Omdat de businesscase op deze wijze sluitend kon worden gemaakt is besluitvorming door de raad bij nader inzien niet noodzakelijk. Centrada kan daardoor nu met spoed aan de slag om te zorgen dat de midstay conform afspraken met raad en provincie tijdig wordt opgeleverd.

Vervolg

Centrada zal op basis van de subsidiebeschikking opdracht verstrekken voor de bouw zodat deze tweede fase van midstay medio september kan worden opgeleverd aan de toekomstige bewoners en voldaan wordt aan de afspraken met de provincie over de huisvestingopgave voor statushouders.

BIJLAGEN