

Onderwerp: Realisatie tijdelijke woningbouw Elst en Zetten

Ons kenmerk: 17rv000001

Nummer:

Elst, 24 januari 2017

AAN DE RAAD

1. Advies

1. In te stemmen met de financiële bijdrage ad € 315.000 voor de bouw van 26 tijdelijke doorstroom woningen.
2. De begrotingswijziging vaststellen waarbij een budget van € 315.000 (excl. compensabele btw) beschikbaar wordt gesteld voor bouw- en woonrijp maken (incl. aanleg huisaansluitingen) voor de bouw van 26 tijdelijke doorstroom woningen.

2. Inleiding

Er is grote behoefte aan goedkope sociale huurwoningen in Overbetuwe. Er zijn de laatste jaren weinig woningen aan de voorraad toegevoegd. Daarnaast neemt de druk op de woningvoorraad toe onder meer doordat er passend moet worden toegewezen en door de toestroom van statushouders. Vandaar dat wij nu voorstellen om de bouw van 26 tijdelijke woningen mogelijk te maken.

Sinds eind 2014 bestaat de wettelijke mogelijkheid om gedurende een periode van maximaal 10 jaar af te wijken van het bestemmingsplan. De periode van 10 jaar is echter niet lang genoeg om een kostendekkende exploitatie van sociale huurwoningen, ook compacte sociale huurwoningen (tiny houses), te voeren. Om deze initiatieven toch exploitabel te maken stellen wij voor om in dit geval een gemeentelijke bijdrage te leveren, in die zin dat we de kosten van huisaansluitingen en aanleg van de openbare ruimte op ons te nemen en de grond om niet ter beschikking te stellen.

De locaties Elsterveld/Vinkenhof en Achter Wageningsestraat 45 (zie bijlage) zijn gemeentelijk eigendom. Voor de locatie Elsterveld/Vinkenhof geldt dat het tijdelijk agrarisch gebruik voor het te bebouwen gedeelte moet worden beëindigd. Op beide locaties zijn geen andere plannen voorzien. Voor de locatie Elsterveld/Vinkenhof is rekening gehouden met de mogelijke komst van het Overbetuwecollege (zie bijlage). Op de locatie Vinkenhof/Elsterveld kunnen 20 woningen worden gebouwd. Achter de Wageningsestraat worden 6 woningen gebouwd.

3. Doel en beoogd effect

Het doel is mogelijk maken dat de woningbouw corporaties Vivare en WST Valburg tijdelijk –voor een periode van tien jaar- 26 goedkope compacte huurwoningen, zogenaamde doorstroomwoningen, toevoegen aan de woningvoorraad. Deze doorstroom woningen zijn beschikbaar voor alle woningzoekenden.

4. Argumenten

1.1 Wij nemen onze verantwoordelijkheid bij het oplossen van het huisvestingsvraagstuk
Wij zien het als onze verantwoordelijkheid om de woningbouwcorporaties te faciliteren bij het zoeken naar oplossingen voor de huisvestingsproblematiek. Dit doen wij door een financiële bijdrage te leveren aan de totstandkoming ervan. Dit betekent concreet dat we

afspraken met de corporaties maken om de grond om niet in gebruik te geven voor een periode van 10 jaar en de kosten van bouw- en woonrijp maken (inclusief aanleg huisaansluitingen) voor onze rekening te nemen.

2.1 Financiële steun lijkt niet te stuiten op wettelijke bezwaren

De exploitatie van beide locaties laat een exploitatieverlies zien over de periode van 10 jaar. Vanwege de bijdrage aan de wettelijke gemeentelijke opgave om statushouders te huisvesten (Huisvestingswet 2014) en de hieruit voortvloeiende taakstelling is in dit geval aanleiding om als gemeente financiële bijdrage te verlenen. De steun bestaat uit het bouw- en woonrijp maken van beide locaties (inclusief het aanleggen van de huisaansluitingen). Vivare heeft Dirkzwager advocaten een advies laten uitbrengen over de vraag of er eventueel sprake zou kunnen zijn van ongeoorloofde staatssteun.

Dirkzwager geeft aan dat er naar alle waarschijnlijkheid geen sprake van staatssteun als de gemeente een bijdrage levert aan de ontwikkeling van Elsterveld/Vinkenhof. Het advies biedt diverse aanknopingspunten waarmee in het te sluiten contract rekening moet worden gehouden. Het voert te ver hier in dit voorstel op in te gaan. We zullen hier aandacht aan besteden op het moment dat we de te sluiten overeenkomsten met de corporaties aan u ter besluitvorming voorleggen.

We achten geen second opinion nodig, aangezien het financiële risico op een terugvorderingsactie uiteindelijk bij de corporaties ligt.

Overigens houden beide corporaties vanwege de maximale wettelijke termijn van 10 jaar, ondanks de gemeentelijke bijdrage, een verlieslatende exploitatie op de woningen. Mocht er op termijn toch sprake blijken te zijn van een meevaller op de exploitatie, dan wordt hierop anticiperend in de te sluiten overeenkomst opgenomen dat een deel van de meevaller naar rato terugvloeit naar de gemeente.

2.2 Aanleg infrastructuur voldoet voor 10 jaar

De benodigde infrastructuur voldoet voor 10 jaar. Dit betekent dat de beeldkwaliteit minimaal is. De functionaliteit van de aangebrachte voorzieningen is maatgevend. Hierop is een uitzondering. Voor de toegang tot de 6 woningen achter de Wageningsestraat in Zetten wordt gebruik gemaakt van het bestaande fietspad. Dit fietspad moet verbreed worden. Bij de verbreding van het fietspad wordt aangesloten op de al aanwezige beeldkwaliteit. Dat verklaart de relatief hogere kosten voor verharding voor dat onderdeel.

5. Kanttekeningen

1.1. n.v.t.

2.1 Risico planschade ligt bij de gemeente

Met de corporaties spreken wij af dat de eventuele planschade voor rekening van de gemeente is en blijft. Omdat het om een tijdelijke wijziging van de bestemming gaat is het risico op planschade beperkt.

2.2 Geringe kans op imagoschade gemeente

De gemeente loopt een, zij het gering, risico op imagoschade als het als de gemeentelijke bijdrage alsnog als ongeoorloofde staatssteun wordt betiteld. We kunnen dan als gevolg van een rechterlijk vonnis worden gedwongen om de onrechtmatig verleende steun (lees het financiële voordeel voor de corporaties) inclusief (boete)rente te innen bij de corporaties.

2.3 Risico op meerkosten

Gezien het gewenste tempo richting realisatie ligt de focus op spoedige start van noodzakelijke procedures. Direct na besluitvorming zal verdere planuitwerking plaatsvinden. Dit houdt in dat de locaties nog niet (volledig) zijn onderzocht en de raming te laag kan zijn.

Uiteraard wordt met zorg gecommuniceerd richting omgeving, echter is niet op voorhand te voorspellen hoe intensief betreffende begeleiding moet zijn. Tot slot kunnen meerkosten ontstaan bij vertraging, al dan niet ten gevolge van een bezwaar- en beroepsprocedure.

6. Financiën

Op basis van de schetsen (Elst Corsanr ; Zetten Corsanr. 17bijl0360) , het gewenste programma, de minimaal noodzakelijke minimale inrichtingskwaliteit en de noodzakelijke aansluiting op de omgeving, is een globale inschatting van kosten gemaakt.

Voor de locatie Elsterveld/Vinkenhof:

Aanleg verharding	€ 70.000 # (weg, parkeerplaatsen, opstelpl. vuilcontainers)
Aansluiting nuts	€ 42.000
Riolering	€ 10.000 #
Openbare verlichting	€ 10.000 #
Vorbereiding (engineering)	€ 16.000
Onderzoeken (ijken bodem/munitie)	€ <u>4.000</u>

Subtotaal € 152.000 (excl. BTW)

Voor de locatie achter Wageningsestraat 45 bedragende kosten:

Aanleg verharding	€ 50.000 #
Aansluiting nuts	€ 13.000
Aanleg persriolering	€ 10.000 #
Openbare verlichting	€ 10.000 #
Vorbereiding/Engineering	€ 16.000
Onderzoeken (ijken bodem/munitie)	€ <u>4.000</u>
Subtotaal:	€ 103.000 (excl. BTW)

Begeleidingsuren projectorganisatie	€ 30.000
Kosten communicatie (porti, zaalhuur)	€ <u>1.000</u>

Subtotaal: €
286.000 (excl. BTW)

Onvoorzien (10 % afgerond): € 29.000

Totaal € 315.000 (excl. BTW)

Voor beide locaties samen stellen wij voor een post onvoorzien van € 29.000 toe te voegen. Omdat dit geen reguliere taak huisvesting (dekking reguliere uren) betreft worden met realisatie van deze woningen benodigde uren ook ten laste van dit krediet gebracht. Het totaal benodigde krediet bedraagt dan € 315.000.

Op grond van de nieuwe BBV-voorschriften (verwerkt in de Financiële verordening 2017) moeten investeringen van maatschappelijk nut voortaan worden geactiveerd. Voorheen zat hier nog een keuzemogelijkheid in om dit al dan niet te doen. Een deel van bovenstaande uitgaven kan dus niet worden gedekt door eenmalige dekkingsmiddelen, maar leidt tot structurele jaarlijkse kapitaallasten. De hierboven met een # aangeduide

investeringen zullen worden geactiveerd. Totaal gaat het dan om een bedrag van € **160.000**. Gelet op de tijdelijkheid van de betreffende woningen is als afschrijvingstermijn een periode van 10 jaar gehanteerd. Bij een rentepercentage van 2,5% zijn de jaarlijkse kapitaallasten dan € **18.281**. In de begroting 2017 is hiermee nog geen rekening gehouden. Voorgesteld wordt om voor de dekking van deze kapitaallasten een beroep te doen op de post onvoorzien.

Het resterende deel van het totale investeringsbedrag komt uit op € **155.000**. Dit zijn eenmalige uitgaven die kunnen worden gedekt door een onttrekking uit de bestemmingsreserve Woningbouwbudget Stadsregio Arnhem/Nijmegen. Bij B&W-besluit (16bw000114) is namelijk door u besloten om deze bestemmingsreserve in te zetten als dekkingsmiddel voor de huisvesting van statushouders. U heeft ook aangegeven dat huisvesting van statushouders niet mag leiden tot een langere wachttijd van reguliere woningzoekenden (onze inwoners). Dit voorstel komt tegemoet aan de wens tot het huisvesten van statushouders het niet laten toenemen van de wachttijd van reguliere woningzoekenden.

Omdat het hierbij gaat om een kredietaanvraag van meer dan € 150.000 is op grond van de geldende financiële verordening de raad het bevoegde orgaan om hierover een besluit te nemen.

7. Vervolg

Planning

Na besluitvorming door ons college wordt voor beide projecten direct gestart met communicatie met omwonenden. Vervolgens wordt voor eind januari voor beide projecten een aanvraag ingediend voor een omgevingsvergunning. Aansluitend wordt met beide corporaties een overeenkomst gesloten waarin de beschreven afspraken worden vastgelegd.

Indien geen bezwaren worden ingediend kunnen de woningen naar verwachting in het tweede kwartaal 2017 in gebruik worden genomen.

Communicatie

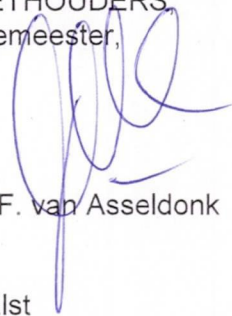
Voor beide locaties verwijzen wij naar bijgevoegde communicatieplannen (volgen).

Evaluatie

Begin 2018 zal met corporaties besproken worden wat het effect op de woningmarkt is van het inzetten van tijdelijke woningbouw.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS
de gemeentesecretaris, de burgemeester,


drs C.W.W. van den Berg


drs A.S.F. van Asseldonk

8. Relevante stukken

1. Inrichtingsschets 20 tijdelijke woningen Elst
2. Inrichtingsschets 6 tijdelijke woningen Zetten
- 3.
- 4.

Portefeuillehouder: J.A.M. van Baal

Behandelend ambtenaar voor technische vragen: R. Weeda, tel.: (0481) 362 300, email:
info@overbetuwe.nl.