



Raadsvoorstel

onderwerp	Financiële herplaatsingsgarantie 30 flexwoningen Reisenakker
zaaknummer	Z/24/462440
documentnummer	INT/24/1192705
portefeuillehouder	Aad van Orden
portefeuille	Woningbouw
behandelend ambtenaar/afdeling	Gerlo van der Wens
telefoon	0316595508
email	g.vanderwens@zevenaar.nl

1. Samenvatting

De gemeente stelt zich garant voor 25% van de financiële herplaatsingsgarantie voor 30 flexwoningen ten behoeve van de doelgroepen starters, statushouders en spoedzoekers op de locatie Reisenakker. Dat betekent dat er aan het einde van de eerste exploitatietermijn van de flexwoningen, over 20 jaar, door de gemeente een risico van maximaal € 320.000 afgedekt moet worden. De kans hierop is klein, want er wordt binnen de herplaatsingsgarantie eerst samen met Baston Wonen, provincie, regio en Rijk gekeken of en waar de flexwoningen opnieuw geplaatst kunnen worden. Pas als dat niet lukt, treedt de financiële compensatie in werking. Daarbij geldt dat alleen het verschil tussen de restboekwaarde van de flexwoningen en de verkoopwaarde wordt vergoed. Dit verschil zou in principe ook nul kunnen zijn. Bij het maximale risico wordt uitgegaan van een verkoopwaarde die nihil is.

2. Raadsvoorstel

Wij adviseren u:

- 1 In te stemmen deel te nemen aan de financiële herplaatsingsgarantie voor 30 flexwoningen ten behoeve van de doelgroepen starters, statushouders en spoedzoekers op de locatie Reisenakker.

3. Waarom naar de raad

Conform artikel 8 van de financiële verordening is het college bevoegd (nadat de raad is geïnformeerd en in de gelegenheid is gesteld wensen en bedenkingen in te brengen) de herplaatsingsgarantie van €320.000,- af te geven. Daarom wordt het aangaan van deze garantie voorgelegd aan de gemeenteraad.

4. Doelstelling en beoogd resultaat

Het geven van een financiële garantstelling¹ zodat de businesscase voor Baston Wonen acceptabeler wordt en de 30 flexwoningen op Reisenakker snel gerealiseerd kunnen worden.

5. Argumenten en alternatieven

Argumenten

- 1.1 *Er is een grote behoefte aan nieuwe woningen voor starters, statushouders en spoedzoekers*
De knelpunten op de woningmarkt worden steeds zichtbaarder. Er is binnen de gemeente Zevenaar een groot tekort aan woningen voor starters, statushouders en spoedzoekers. Deze doelgroepen kunnen gehuisvest worden in de 30 flexwoningen aan de Reisenakker. De woningen zijn grofweg

¹ Regeling tegemoetkoming herplaatsing flexwoningen (RTHF)

40m² groot en geschikt voor 1 a 2 persoons huishoudens. Hieronder is in het oranje gebied weergegeven waar de woningen geplaatst worden. Het blauwe gebied is gereserveerd voor het aanleggen van de benodigde parkeerplaatsen.



- 1.2 *De rijksgarantieregeling beperkt voor Baston Wonen het risico op het niet kunnen door-exploiteren na de eerste plaatsingsperiode. De garantie leidt daarmee tot een meer acceptabele businesscase voor Baston Wonen.*

Baston Wonen wenst te investeren in de realisatie van 30 flexwoningen. Voorwaarde voor deze investering is voor de Raad van commissarissen van de corporatie dat we gebruik maken van de bovengenoemde garantieregeling. Daartoe betaalt de corporatie zelf € 1.000 per woning bij de aanvraag van de regeling. De corporatie wil gebruik maken van het collectieve inkooptraject van Aedes voor de aanschaf van de flexwoningen. De corporatie gaat daarbij uit van de aanschaf van flexwoningen met een permanente kwaliteit. De afschrijvingstermijn (conform de garantieregeling) bij deze woningen is 30 jaar.

Wat houdt de financiële herplaatsingsgarantie in?

De financiële herplaatsingsgarantie voor flexwonen is sinds 4 mei 2023 actief. De garantie dient om het risico voor investeerders in flexwoningen op het niet kunnen doorexploiteren na de eerste plaatsingsperiode te beperken. De garantie leidt daarmee tot een meer acceptabele businesscase, en daarmee tot een versnelling en toename in investeringen in flexwoningen. De garantie is enerzijds gericht op het vergroten van de kans op herplaatsing van flexwoningen door het ondersteunen van de investeerder bij het vinden van een volgende exploitatielocatie. Hier zit een inspanningsverplichting (ook voor de gemeente) aan verbonden. Anderzijds is sprake van een financiële uitkering aan de investeerder, indien de flexwoning na de eerste exploitatieperiode tegen een relatief lage waarde moet worden verkocht, omdat er geen nieuwe locatie voorhanden blijkt. De financiële uitkering is dan gebaseerd op een risicoverdeling 60% (Rijk), 25% (betreffende gemeente) en een eigen risico van 15% voor de investeerder. Op de Rijksbegroting is voor de herplaatsingsgarantie 220 miljoen euro beschikbaar gesteld.



1.3 *Het risico op uitkering van de garantie wordt ingeperkt doordat partijen (gemeente en Baston Wonen) gezamenlijk verplicht zijn de herplaatsingsladder te doorlopen.*

Aanspraak op de garantie is alleen mogelijk nadat Baston Wonen en de gemeente Zevenaar de zogenaamde herplaatsingsladder volledig hebben doorlopen. De herplaatsingsladder² bestaat uit de volgende opeenvolgende stappen:

1. Tijdig (minimaal 24 maanden voorafgaand aan aanspraak) wordt door Baston Wonen een signaal afgegeven aan de marktmeester dat het einde van de exploitatietermijn nadert;
2. Baston Wonen heeft zelf een inspanningsverplichting om te zoeken naar nieuwe locaties;
3. De gemeente heeft een inspanningsverplichting om te zoeken naar nieuwe locaties binnen de gemeentegrenzen;
4. De gemeente heeft een inspanningsverplichting om regiogemeenten te benaderen om te zoeken naar nieuwe locaties binnen de woningmarktregio (dit proces wordt ondersteund door toekomstige regionale woondeals en het wetsvoorstel Wet versterken regie op de volkshuisvesting);
5. De gemeente heeft een inspanningsverplichting om de provincie te benaderen om te zoeken naar nieuwe locaties binnen de provincie (dit proces wordt ondersteund door toekomstige regionale woondeals en het wetsvoorstel Wet versterken regie op de volkshuisvesting);
6. Het Rijk zorgt dat een landelijk opererende marktmeester in het leven wordt geroepen die zorgt voor een actueel landelijk overzicht van (locaties voor) projecten met flexwoningen. De marktmeester heeft als opdracht om alle betrokken partijen te ondersteunen bij het vinden van vervolglocaties, met als doel optimale herplaatsing van de flexwoning te bewerkstelligen.

1.4 *Medewerking van de gemeente is noodzakelijk*

Zonder medewerking van de gemeente is het voor Baston Wonen niet mogelijk om deel te nemen aan de financiële herplaatsingsgarantie van het Rijk.

1.5 *Het project 30 Flexwoningen voldoet aan alle voorwaarden van de garantieregeling.*

De belangrijkste voorwaarden van de herplaatsingsgarantie zijn:

- flexwoningen;
- nieuw geproduceerde woningen;
- zelfstandige woningen;
- technische kwaliteitseisen;
- sociale huurwoningen;
- huurders die in aanmerking komen voor huurtoeslag.

Voor een volledige overzicht en toelichting op de voorwaarden verwijzen we naar bijlage 1 van dit raadsvoorstel.

Alternatieven

Het alternatief is om niet deel te nemen aan de financiële herplaatsingsgarantie. Hierdoor is het risico voor Baston Wonen niet afgedekt. Dat risico is voor de woningcorporatie te groot, waardoor de flexwoningen niet (door Baston Wonen) gerealiseerd worden op de locatie Reisenakker.

6. Hoe gaan we dat bereiken en is evaluatie nodig?

Het college gaat middels een opstalovereenkomst en een gebruiksovereenkomst nadere afspraken maken met betrekking tot het gebruik en de daarbij behorende voorwaarden van het gebruik van de gemeentelijke gronden. Het college houdt de raad op de hoogte gedurende het proces.

² Zie pagina 9 bijlage 1

7. Klimaat en duurzaamheid

De 30 flexwoningen op Reisenakker dragen op verschillende manieren bij aan duurzaamheid:

Efficiënt gebruik van materialen

Flexwoningen maken gebruik van modulaire en prefabricagebouwtechnieken. Hierdoor kunnen bouwmaterialen efficiënter worden gebruikt, omdat ze in een gecontroleerde omgeving worden geproduceerd en nauwkeurig worden gemeten. Overbodig materiaalafval kan zo worden verminderd, wat bijdraagt aan een duurzamere bouwpraktijk.

Vermindering van CO₂-uitstoot

Flexwoningen worden gebouwd met duurzame bouwmaterialen en energie-efficiënte technologieën. Deze woningen zijn goed geïsoleerd en maken gebruik van energiezuinige verwarmings-, ventilatie- en verlichtingssystemen. Elke flexwoning wordt all-electric, moet voldoen aan BENG-eisen uit het bouwbesluit en voldoen aan de gestelde eisen volgens TOjuli met een maximale grenswaarde van 1,2. Door het verminderde energieverbruik wordt de CO₂-uitstoot verminderd en wordt de impact op het milieu verkleind. De MPG-eis die wordt gesteld aan de woningen is maximaal 0,5. Daarnaast moet al het hout FSC of PEFC gecertificeerd zijn.

Hergebruik en recyclage

Flexwoningen worden ontworpen met demontabele en herbruikbare componenten. Dit maakt het mogelijk om de woningen op een andere locatie te herplaatsen of de materialen te hergebruiken voor andere bouwprojecten. Het bevorderen van hergebruik en recyclage draagt bij aan het verminderen van de vraag naar nieuwe grondstoffen en het verminderen van afval. Specifiek worden er de volgende eisen gesteld aan de herkomst van de materialen: het aandeel van materialen met een non-virgin (hergebruikt of gerecycled) of bio-based herkomst is minimaal 40%, waarvan het aandeel materialen met bio-based herkomst minimaal 20% moet zijn (exclusief fundatie).

Flexibiliteit en aanpasbaarheid

Flexwoningen zijn ontworpen om flexibel te zijn in gebruik en indeling. Dit betekent dat ze kunnen worden aangepast aan veranderende behoeften en trends en kunnen worden herplaatst. In plaats van volledig nieuwe gebouwen te construeren, kunnen flexwoningen worden aangepast en gerevitaliseerd om aan de behoeften van verschillende doelgroepen te voldoen. Dit verlengt de levensduur van het gebouw en minimaliseert de behoefte aan nieuwbouw. De flexwoningen op Reisenakker zijn van permanente kwaliteit (minimaal 50 jaar) en zijn zo geconstrueerd dat ze minimaal twee keer verplaatst kunnen worden in een periode van 50 jaar.

Stimulans voor duurzame innovaties

Flexwoningen fungeren als proeftuinen voor duurzame bouwinnovaties. Bouwbedrijven en ontwikkelaars kunnen nieuwe technologieën, materialen en energie-efficiënte systemen testen en implementeren in flexwoningen. Door duurzame oplossingen toe te passen en te evalueren, kunnen deze innovaties vervolgens worden toegepast in bredere bouwprojecten, waardoor de gehele bouwsector wordt gestimuleerd om duurzamer te worden.

8. Communicatie

De corporatie wordt geïnformeerd over het besluit van college en raad.



9. Kosten, baten en dekking

De gemeenteraad heeft op 26 april 2023 reeds een bedrag van € 500.000 uit de bestemmingsreserve Initiatief woningbouw beschikbaar gesteld voor de kosten voor bouw- en woonrijp maken van het plan Flexwonen Reisenakker.

Risico en Risicobeheer

Om de businesscase voor Baston Wonen acceptabel te maken heeft zij de gemeente gevraagd garant te staan voor 25% van de herplaatsingsgarantie. Hetgeen inhoudt dat indien het slechtste geval zich voordoet, namelijk geen restwaarde en geen mogelijkheid om te herplaatsen, dan moet de gemeente over 20 jaar € 319.490,42 uitkeren aan Baston. We houden rekening met een kans van 10% dat een afwaardering moet plaatsvinden naar nihil. Het gaat dan om een risico van € 32.000. De garantie en het risico nemen wij mee in de P&C-documenten.

Om de woningen nog dit jaar te kunnen plaatsen moet Baston nu reeds definitief opdracht geven voor de productie van de 30 flexwoningen. Mocht plaatsing van de 30 flexwoningen problemen opleveren (bijvoorbeeld in de vergunningverlening) dan moet er samen met Baston gezocht worden naar een oplossing/moet er een andere plek gezocht worden.

10. Bijlagen

De volgende bijlagen horen bij dit voorstel:

Volgorde	Documentnummer	Naam
1.	INK/24/1192725	Toelichting op de voorwaarden financiële herplaatsingsgarantie
2.	INK/24/1195730	Verzoek Baston beschikking

Burgemeester en wethouders van Zevenaar

De secretaris
Danielle Jansen

De burgemeester
Lucien van Riswijk

Raadsbesluit

onderwerp	Financiële herplaatsingsgarantie 30 flexwoningen Reisenakker
zaaknummer	Z/24/462440
documentnummer	INT/24/1192705

De raad van de gemeente Zevenaar;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van Zevenaar:

Gelet op artikel 186 van de Gemeentewet

besluit:

- 1 In te stemmen deel te nemen aan de financiële herplaatsingsgarantie voor 30 flexwoningen ten behoeve van de doelgroepen starters, statushouders en spoedzoekers op de locatie Reisenakker.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Zevenaar,
gehouden op 27 maart 2024.

De griffier
I.M. van Dijk

De burgemeester
drs. L.J.E.M. van Riswijk