

Raadsplein besluitvormend

Datum 13 februari 2017

onderwerp Semipermanente sociale huurwoningen Oosterenk
portefeuillehouder Nelleke Vedelaar
informant Nijmeijer, Hester (5109)
afdeling Projectontwikkeling

Voorgesteld besluit raad

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:

1. De bouwkavel op Oosterenk (zie bijlage 1: kaart locatie) voor maximaal 10 jaar ter beschikking te stellen voor het realiseren van 40 semipermanente sociale huurwoningen voor Zwollenaren, die met spoed op zoek zijn naar een 1 of 2 persoonswoning.
2. Een krediet van € 326.000,- beschikbaar te stellen voor de ontwikkeling van de woningen en dit ten laste te brengen van het stimuleringsbudget semipermanente woningbouw van € 1.000.000,- opgenomen in de PPN 2017 – 2020 binnen de Reserve Meerjaren Incidentele Bestedingen (MIB).

Wij stellen u voor:

1. Kennis te nemen van de wijze waarop uitvoering wordt gegeven aan de moties inzet op goedkope woningen en flexibel bouwen van 7 maart 2016 en de moties hierdoor als afgedaan te beschouwen.



Beslisnota voor de raad

Datum 17 januari 2017

Openbaar

Onderwerp Semipermanente sociale huurwoningen Oosterenk
Versienummer 1

Portefeuillehouder Wethouder N. Vedelaar
Informant Hester Nijmeijer
Afdeling Projectontwikkeling / OWP
Telefoon (038) 498 5109
Email H.Nijmeijer@zwolle.nl

Bijlagen 1. Kaart locatie Oosterenk
2. Verkavelingsplan

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:

1. De bouwkavel op Oosterenk (zie bijlage 1: kaart locatie) voor maximaal 10 jaar ter beschikking te stellen voor het realiseren van 40 semipermanente sociale huurwoningen voor Zwollenaren, die met spoed op zoek zijn naar een 1 of 2 persoonswoning.
2. Een krediet van € 326.000,- beschikbaar te stellen voor de ontwikkeling van de woningen en dit ten laste te brengen van het stimuleringsbudget semipermanente woningbouw van € 1.000.000,- opgenomen in de PPN 2017 – 2020 binnen de Reserve Meerjaren Incidentele Bestedingen (MIB).

Wij stellen u voor:

1. Kennis te nemen van de wijze waarop uitvoering wordt gegeven aan de moties inzet op goedkope woningen en flexibel bouwen van 7 maart 2016 en de moties hierdoor als afgedaan te beschouwen.

Datum 17 januari 2017

Inleiding

De druk op de sociale huurmarkt in Zwolle is groot. Om deze druk te verminderen hebben we in de prestatieafspraken met de corporaties de ambitie vastgelegd de voorraad sociale huurwoningen in de periode van 2016-2019 te laten stijgen met netto 700 woningen. Om dit te bereiken bevat het nieuwbouwprogramma van de corporaties de realisatie van de projecten in de versnellingsactie aangevuld met projecten in het reguliere woningbouwprogramma. We hebben met elkaar deze ambitie afgesproken, omdat door de groei van de stad en door de komst van nieuwe doelgroepen, zoals statushouders en uitstroom uit beschermd wonen, de druk op sociale huurmarkt op korte termijn hoog is.

Vanwege de continue druk op de lokale sociale woningmarkt zijn we genoodzaakt bij te schakelen. In dit kader is bij het opstellen van de prestatieafspraken met de corporaties afgesproken dat we in 2017 100 semipermanente woningen (1 -2 persoonswoningen) gaan realiseren voor Zwollenaren, die met spoed op zoek zijn naar een woning. Gemeente en woningbouwcorporaties trekken samen op in dit traject, waarbij deltaWonen als vertegenwoordiger optreedt namens de drie corporaties.

Er is een groslijst van potentieel vastgoed (inclusief grondposities) en aanbieders van (tijdelijke) woonruimte opgesteld. Hieruit is een shortlist ontstaan, welke vertrouwelijk met u gedeeld is, bestaande uit zowel tijdelijk te gebruiken gronden als te transformeren vastgoed in Zwolle; publiek, semipubliek en privaat onroerend goed.

Regelmatig vindt onderling overleg tussen de corporaties plaats over de stand van zaken. Per locatie wordt besloten welke corporatie de locatie gaat ontwikkelen. De shortlist bestond in juni 2016 uit 14 potentiële locaties. Er is een onderscheid te maken in locaties die in eigendom zijn van de gemeente en locaties die in eigendom zijn van derden. Duidelijk is geworden dat de locaties die in eigendom zijn van derden meer tijd gaan vragen i.v.m. financiële haalbaarheid en de planologische procedures die doorlopen moeten worden. Omdat de druk op de woningmarkt zo hoog is, hebben we besloten om voor 2017 twee gemeentelijke locaties en twee locaties van derden verder te gaan onderzoeken met als doelstelling om hier in totaal ca. 100 semipermanente woningen te realiseren. Het aantal waar nu gesprekken over worden gevoerd is ca. 170 semipermanente woningen. De eerste veertig woningen worden door deltaWonen op de locatie Oosterenk gerealiseerd. Voor de overige locaties zal, indien de locatie haalbaar is, een nieuwe beslisnota aan college en raad worden voorgelegd.

Bij de behandeling van het woonlastenfonds op 7 maart 2016 zijn twee moties aangenomen: een motie over goedkope woningen in (semi) permanente sfeer en een motie over flexibel duurzaam bouwen. Deze moties zijn meegenomen in de prestatieafspraken over de (semi) permanente schil. Met deze informatienota worden de twee moties afgedaan.

Beoogd effect

Met dit besluit worden er in augustus/september 2017 veertig semipermanente sociale huurwoningen (1-2 persoonshuishoudens) op Oosterenk gerealiseerd, waardoor de druk op de sociale woningmarkt op korte termijn vermindert.

Datum 17 januari 2017

Argumenten

1.1. Door het beschikbaar stellen van de kavel op Oosterenk wordt op korte termijn voorzien in een dringende behoefte.

De nood op de woningmarkt is hoog. Door voor Zwollenaren (met een spoedvraag) op korte termijn 40 semipermanente woningen toe te voegen, wordt de druk op de woningmarkt verminderd.

1.2. Er wordt voorzien in een vraag naar betaalbare sociale huurwoningen.

Het gaat om de ontwikkeling van een appartementengebouw, waarbij parkeren op de kavel wordt gerealiseerd (zie bijgevoegde verkavelingstekening; bijlage 2). Er worden 40 woningen gerealiseerd met een huurniveau van tussen € 409,- en € 510,-. Hier is dringend behoefte aan op de sociale woningmarkt. Zwollenaren die met spoed op zoek zijn naar een woning voor 1 of 2 personen, kunnen vaak niet meer huur dan tussen € 409,- en € 510,- per maand betalen.

1.3. De woningen kunnen niet langer dan 10 jaar op de locatie blijven staan.

Dit vanwege het feit dat er een tijdelijke ontheffing wordt aangevraagd, welke ruimtelijk kan worden onderbouwd voor een termijn van maximaal 10 jaar.

De reden voor de aanvraag van een tijdelijke ontheffing is:

Planologisch: het is onbekend wat er na 10 jaar gebeurt met de locatie. Om snelle realisatie mogelijk te maken kan er een tijdelijke ontheffing worden gegeven en deze tijdelijke ontheffing is maximaal 10 jaar geldig.

2.1. Er is sprake van een negatieve exploitatie uitgaande van een exploitatietermijn van maximaal 10 jaar.

We streven naar realisatie van volwaardige kwalitatieve semipermanente woningen. Het gaat om woningen met een goede uitstraling/beeldkwaliteit. De woningen sluiten qua beeldkwaliteit aan bij de kantooromgeving en dit heeft naar verwachting ook een positief effect op de andere ontwikkelingen op het gebied van transformatie naar wonen die in Oosterenk spelen. Dergelijke woningen hebben een levensduur van 20 jaar. De locatie is echter beschikbaar voor 10 jaar (zie punt 1.3.). Dit veroorzaakt een negatieve exploitatie bij zowel de gemeente als bij deltaWonen. De ontwikkeling is alleen mogelijk als zowel de gemeente als deltaWonen een verlies nemen voor de komende 10 jaar (zie punt 2.2.).

2.2. Door als gemeente bij te dragen in de kosten wordt deze ontwikkeling mogelijk gemaakt.

Kosten gemeente:

De locatie Oosterenk is reeds bouwrijp gemaakt. Vanwege recente ontwikkelingen (tijdelijk parkeren t.b.v. kantoren) in het gebied is een krediet beschikbaar gesteld om het gebied woonrijp te maken. Deze werkzaamheden worden binnenkort uitgevoerd. Dit betekent dat de gemeente nu geen hoge kosten hoeft te maken om de ontwikkeling op de locatie mogelijk te maken. De grond heeft echter een waarde (vanwege de kosten die eerder zijn gemaakt) waar een huurwaarde aan kan worden toegekend op basis van de ontwikkeling van ca. € 9.100,- per jaar, totaal € 91.000,- voor 10 jaar. Tevens zal de gemeente bij dit project de parkeerplaatsen en het groen op de kavel gaan aanleggen, kosten € 235.000,-. Dit is niet gebruikelijk, maar wordt nu voorgesteld omdat we met snelheid sociale woningen voor 1 tot 2 personen willen realiseren. Het is een gezamenlijke opgave van de gemeente en de woningcorporaties, waarbij beide partijen te maken hebben met een aantoonbaar exploitatietekort. Het is een afgebakende kostencomponent voor de gemeente. Daarnaast gaat het om semipermanente

Datum 17 januari 2017

woningbouw met een exploitatietermijn van 10 jaar, maar er wordt een investering gedaan door deltaWonen in een product met een exploitatietermijn van 20 jaar. De bijdrage van de gemeente van € 326.000,- wordt ten laste gebracht van het stimuleringsbudget semipermanente woningen van € 1.000.000,-.

Kosten deltaWonen

DeltaWonen gaat investeren in de units (met een levensduur van 20 jaar, maar voor een looptijd van 10 jaar) met een daarbij behorend aantoonbaar tekort. Hierbij wordt uitgegaan van 20 woningen met een aanvangshuur van € 409,- per woning en 20 woningen met een aanvangshuur van € 510,- per woning. Indien er na 10 jaar een nieuwe locatie wordt gevonden voor de 40 woningen wordt het exploitatietekort minder groot.

2.3. De bijdrage van de gemeente van € 326.000,- past binnen het stimuleringsbudget semipermanente woningbouw van € 1.000.000,- Zie kopje Financiën.

Risico's

- Door de gronden om niet ter beschikking te stellen kan de vraag ontstaan of er sprake is van precedentwerking en ongeoorloofde staatssteun. De focus ligt hier echter op het realiseren van semipermanente woningen op de onderkant van de sociale markt. Een marktsegment dat in de huidige situatie nauwelijks wordt bediend door de markt (los van de corporaties). De semipermanente woningen blijven maximaal 10 jaar op deze locatie staan (voor een tijdelijke ontheffing geldt een maximale duur van 10 jaar en daarna moet de bestemming gewijzigd worden). Het is onduidelijk wat er na 10 jaar met de woningen gaat gebeuren. De investeringen voor de periode van 10 jaar zijn dusdanig hoog dat er sprake is van een aantoonbare negatieve exploitatie voor de corporatie. Een ontwikkeling (semipermanente sociale huurwoningen) op een private locatie kan om soortgelijke behandeling vragen zoals nu bij de corporatie. In dat geval zal gekeken worden naar de specifieke vraag en zal een afweging dienen plaats te vinden in hoeverre de vraag naar semipermanente huurwoningen nog actueel is, in hoeverre er sprake is van een negatieve exploitatie en in hoeverre de gemeente bereid en in staat is hieraan bij te dragen in het kader van het stimuleringsbudget semipermanente woningbouw.
De bouw en verhuur van sociale woningbouw en maatschappelijk vastgoed door woningcorporaties is door de Europese Commissie als DAEB goedgekeurd (Dienst Algemeen Economisch Belang). Dit besluit is omgezet in de Woningwet die sinds 1 juli 2015 van kracht is. Woningcorporaties mogen sociale woningbouw en maatschappelijk vastgoed realiseren op basis van een aantal steuninstrumenten. In art. 61 Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting zijn steunvormen omschreven die in aanmerking komen voor een DAEB compensatie. Een steunvorm die onder dit besluit in aanmerking komt voor DAEB-compensatie is onder andere grondkostensubsidie, wat in casu het geval is. De gemeente dient deze steunvorm te rapporteren aan de Europese Commissie. Daarnaast zal deltaWonen aan de gemeente schriftelijk verklaren dat er geen sprake is van ongeoorloofde staatssteun.
- De omgeving kan bezwaar maken tegen de omgevingsvergunning en tijdelijke ontheffing. Hierdoor kan vertraging ontstaan, waardoor de woningen later gerealiseerd gaan worden. We organiseren een inloopavond op 7 februari a.s. om de omgeving zo goed mogelijk te informeren.

Financiën

Beide partijen nemen een deel van de kosten voor eigen rekening.

Datum 17 januari 2017

Bijdrage gemeente

- De gronden om niet ter beschikking te stellen voor de komende 10 jaar, ad. € 91.000,-. Het niet in rekening brengen van de huurwaarde van de grond wordt gedekt uit het stimuleringsbudget semipermanente woningen en het bedrag wordt overgeheveld naar de grondexploitatie Oosterenk.
- De kavel in te richten met parkeerplaatsen en groen voor de komende 10 jaar, € 235.000,-.

De bijdrage van de gemeente van in totaal € 326.000,- te financieren uit het stimuleringsbudget semipermanente woningbouw omdat het voldoet aan de criteria, die gelden voor het beschikbaar stellen van dit budget. Deze criteria zijn:

- Er is sprake van een versnelling: gemeente verhuurt grondpositie om niet aan de corporatie ten einde de haalbaarheid van realisatie van semipermanente woningen te vergroten.
- Er is sprake van cofinanciering: de corporatie financiert mee door de aanschaf van de tijdelijke wooneenheden.
- De focus ligt op het sociale segment met een huur tot maximaal de eerste aftoppingsgrens.
- Er zijn afspraken gemaakt over de aantallen en huurders. Het gaat om 40 sociale huurwoningen met een huur tussen de 409 – 510 euro per woning bestemd voor Zwollenaren die met spoed op zoek zijn naar sociale huurwoning (1-2 persoons).
- Het meewegen van flankerende resultaten: het toevoegen van semipermanente woningen met een dusdanig kwaliteitsniveau heeft een positief effect op de andere ontwikkelingen op het gebied van transformatie naar wonen die in Oosterenk spelen.

Het stimuleringsbudget semipermanente woningbouw is maximaal € 1.000.000,-. Door het realiseren van dit project blijft er nog € 674.000,- over voor het realiseren van semipermanent sociale woningbouw. We gaan dan 40% van de opgave realiseren (40 woningen van de afgesproken 100) en we gaan 33% van het gereserveerde bedrag (€ 1.000.000,-) gebruiken.

Bijdrage corporatie:

DeltaWonen schaft 40 semipermanente woningen aan. Ze zijn verantwoordelijk voor de exploitatie en beheer van de woningen gedurende de komende 10 jaar. Deltawonen vraagt de benodigde vergunningen aan en zorgt voor eventuele verplaatsing na 10 jaar. Dit resulteert in een fors tekort op de exploitatie. DeltaWonen doet een meer dan evenredige bijdrage aan dit project en neemt het risico.

Communicatie

In de veertig woningen komen Zwollenaren te wonen die met spoed op zoek zijn naar een woning (1-2 persoonswoning). De instanties/bedrijven op Oosterenk en direct aanwonenden worden uitgenodigd voor een inloopavond 7 februari a.s. waar het besluit van het college wordt toegelicht.

Vervolg

- Inloopavond 7 februari a.s. voor instanties en bedrijven op Oosterenk en direct aanwonenden.
- Januari 2017 (vooruitlopend op het raadsbesluit) indienen omgevingsvergunning locatie Oosterenk (duur 14 weken: procedure van 8 weken en 6 weken bezwaren termijn). Door vooruitlopend op het raadsbesluit de vergunning aan te vragen, kan de vergunning op korte termijn getoetst worden. Nadat de raad besloten heeft kan de vergunning afgegeven worden, zodat de woningen zo snel mogelijk gerealiseerd worden.
- Maart 2017 tekenen overeenkomst Oosterenk met de woningbouwcorporatie.

Datum 17 januari 2017

- December 2016 – maart 2017 de overige 3 locaties van de shortlist verder onderzoeken en indien een locatie haalbaar is zal het ter besluitvorming aan het college/raad worden voorgelegd.
- Augustus/september 2017 oplevering 40 semipermanente woningen Oosterenk.
- We blijven in gesprek met derden om te onderzoeken of bij ontwikkellocaties (transformatie gebouwen dan wel ontwikkeling grond) sociale woningbouw kan worden toegevoegd.

Openbaarheid

Het voorstel is openbaar.

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

de heer drs. H.J. Meijer, burgemeester

mevrouw mr. I. Geveke, secretaris



Jaargang	2017
Kenmerk	29593
Onderwerp	Semipermanente sociale huurwoningen Oosterenk

De raad van de gemeente Zwolle;

Gelezen het voorstel van burgemeesters en wethouders, d.d. 17-01-2017

besluit:

Aldus besloten in de openbare vergadering van 13 februari 2017,

de voorzitter,

de griffier,