

RAADSVOORSTEL

Zaaknummer: 473211
Documentnummer: 473220

Indiener: College
Datum: 7 november 2023
Portefeuille(s): Financiën/Ruimtelijke ontwikkeling
Portefeuillehouder(s): Siert Jan Lap / Peter van Bergen
Begrotingsprogramma: 8
Begrotingsdoel: Flexwonen
Contactpersoon: Jeroen Wilting
Tel.nr.: 615
Emailadres: j.wilting@dronten.nl

Onderwerp Bouw- en woonrijpmaken locatie Gangboord te Dronten

Samenvatting

Uw raad is via raadsinformatiebrief Voortgang Flexwonen d.d. 4 juli jl. in het kader van flexwonen geïnformeerd over het project Gangboord. Dit project kent voor de OFW een onrendabele investering. Voor financiële dekking van het realiseren van twee tijdelijke gebouwen aan het Gangboord is daartoe een aanvraag ingediend van een Regeling Huisvesting Aandachtsgroepen-regeling (RHA). Deze aanvraag is afgewezen. Om flexwonen in Dronten op korte termijn toch mogelijk te maken voor spoedzoekers, jongeren, statushouders/ontheemden is er een extra bron van financiering nodig. De raad wordt voorgesteld een bedrag van € 246.500 hiervoor beschikbaar te stellen.

Voorstel

Als de gemeente bereid is om een bijdrage te leveren voor het bouw- en woonrijpmaken van de locatie, te weten € 246.500, dan kan het project van 62 flexwoningen aan het Gangboord te Dronten doorgang vinden.

De raad besluit:

1. Een bedrag ter grootte van € 246.500 beschikbaar te stellen voor het bouw- en woonrijpmaken van de locatie Gangboord ten behoeve van Flexwonen.
2. Dit bedrag ten laste te brengen van het incidentele begrotingssaldo.
3. Een bedrag van € 246.500 beschikbaar te stellen vanuit de toegekende stimuleringsregeling flex- en transformatiewoningen aan Oost Flevoland Woondiensten (OFW) als gevolg van de afwijzing van de RHA-subsidie, onder dezelfde condities genoemd onder de RHA-regeling.

Dit bedrag komt uit de toegekende subsidieregeling Stimuleringsregeling Flex-en Transformatiewoningen.

Bijlage(n):

Inleiding

Waarom wordt het voorstel nu voorgelegd?

Er is sprake van een grote volkshuisvestelijke opgave om woningen te realiseren. Om het aanbod van woningen in de gemeente voor aandachtsgroepen, waaronder spoedzoekers, jongeren en statushouders, te versnellen heeft de gemeente met de woningcorporatie Oost Flevoland Wonen (OFW) verkend welke locaties en voorwaarden geschikt zijn voor flexwoningen. Dit in lijn met de moties Flexwonen (16 september 2021) en 'Motie snel en flexibel aanbod woningen' (december 2022).

Dit heeft geleid tot een samenwerkingsovereenkomst tussen de OFW en de gemeente en de keuze om aan het Gangboord twee tijdelijke gebouwen van vier lagen, met in totaal 62 (dit is één extra ten opzichte van de RIB) appartementen te laten verrijzen. Uw raad is hier over middels een raadsinformatiebrief d.d. 4 juli Voortgang Flexwonen geïnformeerd.

Dit project kent voor de OFW een onrendabele investering. Voor een gedeelte van de financiële dekking van het realiseren van twee tijdelijke gebouwen aan het Gangboord is daartoe een aanvraag ingediend op grond van de RHA-regeling. Condities van deze RHA-regeling zijn:

De condities van de regeling behelzen, woonruimten:

- met een redelijke huurprijs die niet hoger is dan de aftoppingsgrenzen. En waarbij de huurprijs niet sneller stijgt dan het maximale huurverhogingspercentage.
- waarbij de huurder zelf een schriftelijk huurcontract krijgt van de verhuurder.
- die nieuw gebouwd zijn
- waarvan de bouw start binnen 2 jaar nadat de uitkering is verkregen.
- die binnen 5 jaar na de verleningsdatum klaar zijn. Daarna zijn de woningen voor ten minstens 10 jaar bestemd voor de aandachtsgroepen.
- die binnen 10 jaar verplaatsen mogen worden binnen de gemeente, of mag er een andere aandachtsgroep of ontheemden uit Oekraïne gehuisvest worden in de woning.

Om flexwonen in Dronten op korte termijn toch mogelijk te maken voor spoedzoekers, jongeren, statushouders/ontheemden is er een extra bron van financiering nodig.

De raad wordt voorgesteld een bedrag van € 246.500 hiervoor beschikbaar te stellen.

Wat is aan dit voorstel voorafgegaan?

In het laatste kwartaal van 2022, heeft het college, in samenspraak met OFW, een aanvraag ingediend en toegekend gekregen voor de subsidieregeling 'Stimuleringsregeling Flex- en Transformatiewoningen'. De specifieke uitkering is toegekend voor de bouw van flex- en transformatiewoningen voor ontheemden, vergunninghouders en andere spoedzoekers. Bij het realiseren van deze extra flex- en transformatiewoningen kunnen gemeenten tegen financiële tekorten en onzekerheden aanlopen in businesscases en projecten. Zonder financiële steun komen veel projecten niet tot stand, ondanks dat partijen al overeenstemming hebben. Om op korte termijn kansrijke opties voor de huisvesting te kunnen benutten en om vertragingen te voorkomen en gemeenten financieel te ondersteunen, is deze regeling tot stand gekomen.



Aanvullend daarop is in mei van dit jaar, in samenspraak met de OFW, een aanvraag ingediend voor de RHA voor € 8.500 per woning, voor 29 woningen, voor totaal € 246.500, inclusief BTW. De specifieke uitkering is bedoeld voor de bouw van flex- en transformatiewoningen voor aandachtsgroepen, zoals: statushouders/mensen met sociale of medische urgentie. De Rijksoverheid wil de realisatie van woningen voor deze aandachtsgroepen versnellen middels deze regeling.

Deze aanvraag is niet gehonoreerd omdat deze regeling niet gecombineerd mocht worden met de Stimuleringsregeling Flex-en Transformatiewoningen.

Wat willen we bereiken en hoe gaan we dat doen?

De raad wordt gevraagd een bedrag van € 246.500 beschikbaar te stellen aan het project om de locatie bouw- en woonrijp maken. Hiermee wordt € 246.500 budgettaire ruimte gecreëerd vanuit de Stimuleringsregeling Flex- en Transformatiewoningen die aan OFW beschikbaar wordt gesteld. De Stimuleringsregeling Flex- en Transformatiewoningen is bedoeld voor het tegemoetkomen aan maatschappelijke onrendabele top. Dit als gevolg van de afwijzing van de RHA-subsidies.

Hiermee wordt bereikt dat het project aan het Gangboord ondanks de afwijzing doorgang kan vinden en daarmee versneld woningbouw kan plaatsvinden bestemd voor aandachtsgroepen in Dronten en wordt tegemoetgekomen aan het beperken van de onrendabele top voor de woningbouwcoöperatie.

Argumenten

Businesscase voor OFW niet haalbaar

De businesscase voor OFW is niet haalbaar binnen hun reguliere kaders voor dit product. De opbrengsten hiervoor zijn te gering tegenover de relatief hoge investeringen en verplaatsingskosten. Ondanks dat de grond 'om niet' ter beschikking wordt gesteld betekent dit dat voor het project aan het Gangboord de onrendabele top hoger ligt dan bij andere projecten.

Bestedingsperiode Stimuleringsregeling en levertijden

De bestedingsperiode van de 'Stimuleringsregeling Flex- en Transformatiewoningen is 31 december 2022 tot en met 31 december 2024. De beoogd aannemer van OFW kent een wachtlijst voor de productie van de units. Om de termijn te kunnen halen voor de regeling Stimuleringsregeling flex- en transformatiewoningen (realisatie november 2024) is het noodzakelijk om deze zo snel mogelijk te bestellen.

Om vertraging te voorkomen en het project aan het Gangboord toch door te laten gaan is hiertoe in getekende samenwerkingsovereenkomst (doc.nr 423628, getekend 5 juli 2023), afgesproken dat, ongeacht de uitkomst van de subsidieaanvraag RHA-regeling, de gemeente onder voorbehoud van goedkeuring raad, bereid is om garant te staan voor het subsidiebedrag, te weten € 246.500.

De OFW conformeert zich hierbij aan de subsidievoorwaarden conform de RHA-regeling.

Inroepen garantieregeling samenwerkingsovereenkomst

De afwijzing van de RHA-subsidies maakt het noodzakelijk dat de in de samenwerkings-overeenkomst gemaakte garantieregeling wordt ingeroepen opdat het project aan het Gangboord doorgang kan vinden. Het gevraagde budget wordt ingezet voor dekking van het bouw- en woonrijp maken van de locatie.



Daarnaast zal het college een bedrag van € 246.500 vanuit de 'Stimuleringsregeling Flex- en Transformatiewoningen' verstrekken ten behoeve van het verlagen van de onrendabele top van OFW.

Kanttekeningen, risico's en alternatieven

Kanttekeningen en (financiële) risico's

Het doelgroepenbeleid maakt het financieel onmogelijk kostendekkende huur te innen. De woning(bouw)markt en financiële markten blijken onvoldoende in staat om oplossingen te bieden voor de grote woningbehoefte en risico's voor investeerders. Een vorm van overheidsinterventie wordt daarom noodzakelijk geacht, die bestaat uit de opdracht aan investeerders om flexwoningen met een maximale huurprijs en een voorgeschreven kwaliteitsniveau bedoeld voor tijdelijke plaatsing te exploiteren. Flexwoningen kunnen alleen worden gerealiseerd met steun van de overheid. De markt kan deze niet op deze wijze realiseren.

Alternatieven / scenario's

Door de afwijzing van de RHA-subsidie is het alternatief geen bijdrage te verstrekken en daardoor geen invulling te geven aan het flexwonen.

Participatie

In de raadsinformatiebrief d.d. 4 juli is reeds aangegeven dat in een vroeg stadium is gesproken met het Almere College en de Masjid El Hak moskee. Deze organisaties staan positief tegenover de ontwikkeling.

Sindsdien is door het OFW, als initiatiefnemer, het participatietraject opgepakt. Op 11 oktober jl. heeft op het Almere college, locatie Educalaan, een inloopbijeenkomst plaatsgevonden.

De opkomst was 18 personen uit de buurt met goede positieve gesprekken. Er zijn drie reactieformulieren ingevuld. Hierop zijn voor zowel de gemeente als OFW enige aandachtspunten. Deze suggesties worden meegenomen in de verdere uitwerking en zo mogelijk ingepast.

Financiële gevolgen

1. De financiële bijdrage aan Oost Flevoland Woondiensten (OFW) als gevolg van de afwijzing van de RHA-subsidie, maar wel onder de condities van de genoemde RHA-regeling, bedraagt € 246.500;
2. Dit bedrag wordt ten laste gebracht van de reeds toegekende en uitgekeerde stimuleringsregeling flex- en transformatiewoningen.
3. Het hierdoor ontstane financiële tekort voor het bouw- en woonrijp maken van de locatie, van € 246.500, ten laste te brengen van het incidentele begrotingssaldo.

Duurzaamheid

Het betreft een tijdelijke oplossing voor 10 jaren. Het is geen duurzame oplossing, maar is een urgente en flexibele oplossing voor de woningbouwopgave.

Communicatie en vervolgproces

Over dit voorstel wordt niet actief naar buiten gecommuniceerd.

Vervolgproces

Uitvoering geven aan het gevraagde besluit en de garantiestelling te effectueren.



Evaluatie

De stimuleringsregeling flex- en transformatiewoningen wordt verantwoord via het systeem van single information single audit (sisa) het maatregelenbeleid.

Samenhang met regio en andere beleidsdoelen

Thema Snel en flexibel wonen (strategische raadsagenda 21-09-2023), woningbouw- en startbouwimpuls.

Bevoegdheid gemeenteraad

De raad is bevoegd om over dit voorstel een besluit te nemen op grond van Begroting (artikel 189, 190 en 191 Gemeentewet), Jaarrekening (artikel 198 Gemeentewet) en de lokale financiële verordening.

Bijlagen

--

De Secretaris,

De Burgemeester,

