

Raadsvoorstel gemeente Coevorden

Datum commissievergadering	28 november 2023
Versie	11
Agendapunt	14
Naam rapporteur	A. Huisman en N. Beukema
Rv.nr.	
Openbaar	Ja
Portefeuillehouder	Dhr. S. Stegen
Onderwerp	Flexwonen locatie Coevorden
Voorgesteld besluit	1. Een bedrag van €710.210 beschikbaar te stellen voor de realisatie van de locatie flexwonen in Coevorden; 2. Deze kosten te dekken vanuit de stelpost vrije begrotingsruimte; 3. In te stemmen met een risicoreservering van €640.000 vanwege een mogelijk beroep op de Financiële herplaatsingsgarantie voor flexwoningen over 15 jaar; 4. De 12^e wijziging van de Programmabegroting 2023 vast te stellen.

Aan de raad,

Inleiding

In December 2022 heeft u het Beleidskader flexwonen gemeente Coevorden vastgesteld. In dit beleidskader is afgesproken een pilot te starten gericht op 40 flexwoningen in de gemeente op circa vier locaties. Flexwonen is bedoeld om snel invulling te geven aan de huisvesting van mensen die snel een woning nodig hebben. Op dit moment is er (te) weinig doorstroming op de woningmarkt. Flexwonen kan hierin verlichting brengen door op een tijdelijke locatie, tijdelijke woningen te plaatsen, die tijdelijk worden verhuurd.

Na december zijn in een integrale afweging van locaties binnen het college van B&W drie voorkeurslocaties aangewezen. Deze drie locaties worden nu onderzocht en bij geschiktheid voorzien van een plan van aanpak en een businesscase. Voor de eerste locatie zijn deze documenten gereed en liggen nu ter besluitvorming voor. Er is een gemeentelijke bijdrage nodig. Hiervoor wordt budget gevraagd.

Het gaat om de locatie hoek Drostenstraat-Burg. Feithsingel in Coevorden. In samenwerking met Domesta willen wij uitvoering geven aan het project. Het plan is hier 30 flexwoningen te realiseren. Een schets van de locatie maakt onderdeel uit van het plan van aanpak. Communicatie en participatie met de omgeving vindt inmiddels plaats.

Argumenten

1.1 Het plan van aanpak en de businesscase biedt voldoende houvast voor uitvoering van het project.
Domesta en gemeente proberen het plan van aanpak en de planning uit te voeren conform de beschrijving (zie bijlage). Alle elementen voor het noodzakelijke proces zijn benoemd evenals mogelijk risico's in het proces.

1.2 De dertig woningen voldoen aan de ambitie van gemeente en Domesta

De gemeente en Domesta staan beide achter het aantal van 30 woningen en het programma daarbinnen. Domesta heeft voor Coevorden voor het begrotingsjaar 2023 30 flexwoningen gebudgetteerd. De locatie

is ruim en verdient een invulling die past bij de stedelijke positie langs de invalsweg naar het centrum. Het aantal van 30 is een goed uitgangspunt. Hiermee wordt een invulling gecreëerd die ogenschijnlijk passend is voor de locatie. Bij de vergunningverlening wordt dit definitief bepaald. Zie verder de verbeelding van de locatie in het plan van aanpak.

1.3 Dertig woningen neemt een flinke hap uit het beoogde aantal van 40 woningen in de totale pilot

De keuze voor 30 woningen brengt wel met zich mee, dat hiermee de beoogde pilot van 40 woningen al voor een belangrijk deel wordt ingevuld. Voor de andere locaties zouden dan nog 10 woningen resterend.

De ontwikkeling van de andere locaties voor flexwonen wacht vanwege de beschikbare capaciteit op de voortgang van deze locatie in Coevorden. Het aantal van 30 woningen in Coevorden is daarom gezien de wenselijke snelheid in het realiseren ervan een pré.

1.4 Voor de flexwoningen wordt een vergunning aangevraagd voor 15 jaar en staan er dus ook maximaal 15 jaar.

Er wordt uitgegaan van de plaatsing voor 15 jaar. Dit komt overeen met het maximale aantal jaren als genoemd in het Beleidskader flexwonen gemeente Coevorden. In de communicatie tot nu toe is uitgegaan van 20 jaar. Dit is teruggebracht naar 15 jaar vanwege beperkingen in de huurwetgeving. Alleen bij een vergunningsperiode van 15 jaar kan Domesta met haar huurders huurovereenkomsten aangaan voor de duur langer dan twee jaar respectievelijk vijf jaar, waarbij zij de huurovereenkomst kan beëindigen met een beroep op de beëindigingsgrond 'omgevingsvergunning voor een aflopende activiteit'.

1.5 De woningen worden tijdelijk geplaatst door middel van een tijdelijke vergunning.

De flexwoningen worden tijdelijk op de locatie geplaatst. Dit vraagt om een tijdelijke vergunning. Verder is sprake van een afwijking van het bestemmingsplan. De huidige wetgeving voorziet in een tijdelijke vergunning van maximaal 5 jaar met een verlenging met nog eens 5 jaar. Dit is niet genoeg gezien de behoefte en de terugverdientijd.

Via de Crisis en herstelwet is het mogelijk de woningen te voorzien van een tijdelijke vergunning voor de gevraagde periode van 15 jaar. Dit vraagt wel de toekenning van het predicaat "experiment" door de Minister van Volkshuisvesting. Deze aanvraag heeft het College reeds gedaan. De toekenning en publicatie wordt elk moment verwacht. Zodra deze is ontvangen wordt deze nagezonden. Ambtelijk is door het ministerie verzekerd, dat de toekenning zal plaatsvinden en dat de publicatie slechts een formaliteit is.

1.6 Er is een (algemene) verklaring van geen bedenkingen nodig

Om het predicaat experiment binnen de Crisis- en herstelwet daadwerkelijk te kunnen toepassen is verklaring van geen bedenkingen van uw raad nodig. Normaal wordt u deze voorgelegd in de periode waarin de gemeente de vergunningaanvraag beoordeelt en dat is (onder de huidige wetgeving) 26 weken. In deze casus wordt een procedure van 8 weken gehanteerd én hebben we te maken met de invoering van de Omgevingswet per 1 januari 2024. Om deze reden kiest het college er voor om geen reguliere verklaring van geen bedenkingen van u te vragen, maar deze specifieke locatie toe te laten voegen aan de lijst met categorieën die vallen onder de Algemene verklaring van geen bedenkingen. Een apart raadsvoorstel hierover (zaaknummer 53255-2023) wordt u aansluitend op het voorliggende voorstel in dezelfde vergadering ter vaststelling voorgelegd. Voor nadere argumentatie en onderbouwing wordt verwezen naar dat voorstel.

1.7 De communicatie met de omgeving is gestart.

Soms liggen woningbouwplannen gevoelig bij omwonenden. Een snelle en zorgvuldige communicatie met omwonenden is daarom van belang. Deze is direct na het publiek worden van ons voornemen om deze locatie aan te pakken gestart. U bent hierover reeds geïnformeerd.

1.8 Gemeente en woningcorporatie verdelen de kosten.

Het is gebruikelijk om bij locaties flexwonen de kosten te verdelen tussen gemeente en woningcorporatie. De gemeente staat in die verdeling voor de kosten aan de grond (onderzoeken, bouw- en woonrijp maken). De woningcorporatie zorgt voor de aanschaf en de bouw van de woningen. Ook verzorgt zij de exploitatie en het beheer en de uiteindelijke verwijdering van alle opstallen. De gemeente blijft eigenaar van de grond, waardoor er geen opbrengsten zijn door grondverkoop. Er zal een erfpachtovereenkomst worden gesloten.

Gezien de aanzienlijke onrendabele top aan de kant van Domesta, brengt de gemeente een aangepast erfpachtcanon in rekening. De exacte hoogte hiervan is nog onderwerp van gesprek. Om deze reden is in de berekeningen bij dit voorstel een p.m. vermelding opgenomen.

Bij een verlaagde erfpacht is geen sprake van (ongeoorloofde) staatssteun. Ten eerste moeten gemeente en Domesta beide toeleggen op het project, waardoor er geen sprake is van een voordeel van een private partij. Ten tweede geeft Domesta uitvoering geeft aan een maatschappelijk belang (DAEB). Mocht er toch sprake zijn van een voordeel, dan kan hierna verwezen worden. Er geldt dan wel een meldingsplicht. De gemeentelijke kosten zijn eenmalig. De woningcorporatie heeft wel inkomsten uit verhuur, maar draagt ook het risico wanneer er tegenvallers zijn.

1.9 Van de gemeente wordt een bijdrage verwacht van €710.210.

De opbouw van deze bijdrage wordt onder het kopje "Kosten, baten, dekking" verder toegelicht.

2.1 De stelpost vrije begrotingsruimte biedt ruimte voor dekking.

De stelpost vrij begrotingsruimte heeft nog een beschikbaar bedrag van €4.260.000 voor 2024. Deze stelpost biedt derhalve ruimte voor de dekking van de in dit voorstel genoemde € 710.210. Na dekking van dit bedrag is het saldo op deze stelpost nog € 3.550.000.

3.1. Gebruikmaken van de Financiële herplaatsingsgarantie voor flexwoningen vraagt een reservering van de gemeente Coevorden.

Domesta wil een beroep kunnen doen op de Financiële herplaatsingsgarantie voor flexwoningen. Voor Domesta is dit een essentieel onderdeel van het plan. De Herplaatsingsgarantie is een rijksregeling die het vergoeden van de boekwaarde van flexwoningen garandeert wanneer deze na verwijdering niet ergens anders herplaatst kunnen worden. De regeling is een eindoplossing. Het is een sluitstuk van een proces waarin eerst alles op alles wordt gezet de woningen wel elders geplaatst te krijgen. Mocht dat echt niet lukken, dan is er een financiële vergoeding mogelijk volgens de verdeling rijk 60%, gemeente 25% en woningcorporatie 15%.

De gemeente Coevorden zal om deze reden rekening moeten worden gehouden met een reservering. De kans dat de reservering nodig is, zal klein zijn maar een reservering is desalniettemin nodig. Het college geeft hiervoor na uw instemming een beschikking af. Domesta berekent het risico op maximaal €640.000 bij het plaatsen van de woningen voor 15 jaar. Dit is een bedrag inclusief rente.

3.2 De gemeente kan het risico voorkomen door een alternatieve locatie te bieden waar de woningen na 15 jaar kunnen staan.

Het risico kan worden voorkomen wanneer gemeente en Domesta tijdig afspraken maken over een alternatieve locatie waar de flexwoningen kunnen worden geplaatst. De intentie is om deze te zijner tijd ook daadwerkelijk te vinden binnen bouwlocaties die over 15 jaar spelen. Uiterlijk in het jaar 2035 starten beide partijen hierover het gesprek. Zo is opgenomen in de samenwerkingsovereenkomst tussen gemeente en Domesta (Zie bijlage artikel 11).

3.3 Voor deelname aan de Financiële herplaatsingsgarantie gaat Domesta de gemeente een beschikking vragen.

U wordt niet alleen gevraagd een bedrag te reserveren, maar ook om het college te machtigen een beschikking af te geven. Deze heeft Domesta nodig heeft om haar aanvraag bij het ministerie van Binnenlandse Zaken voor deelname aan de herplaatsingsgarantie met succes te kunnen doen.

3.4 Er wordt met Domesta gedeeld in de restwaarde van de woningen.

Op deze wijze wordt geregeld, dat de gemeente ook voordeel heeft wanneer de restwaarde van de woningen hoger uitvalt dan vooraf voorzien. Met de herplaatsingsregeling staat de gemeente garant voor een negatieve uitkomst. Het meedelen in de restwaarde geeft de gemeente ook positie wanneer de restwaarde meevalt. Over de exacte verdeling is nog onderwerp van gesprek. De hoogte van de restwaarde is nu niet bekend. Die is pas in het jaar 2039 beschikbaar.

De voorgenomen afspraak over bovenstaande is opgenomen in de concept-samenwerkingsovereenkomst (zie bijlage artikel 10.2). Het is fair wanneer de gemeente niet alleen garant staat bij en voor verlies, maar ook meedeelt bij winst. Insteek is: we delen risico's én vieren successen samen. Over de exacte invulling van de afspraken vinden nog gesprekken plaats.

Opmerkingen

Er zijn kanttekeningen te maken:

1. De planning is kwetsbaar. Met name de aanleg van de nutsvoorzieningen vormen een heikel punt. Hierover zijn inmiddels data vastgelegd bij Enexis en Grond'g. Zij zijn echter afhankelijk van de beschikbaarheid van grondstoffen en van levertijden.

2. De reacties uit de omgeving zijn overwegend positief, maar er is pas zekerheid wanneer de bezwarenterminen zijn afgerond en er sprake is van een onherroepelijke vergunning. Maatschappelijk belang staat hier dan tegenover het individuele of groepsbelang van omwonenden. Belanghebbende hebben het recht op bezwaar- en beroep. Een bezwarenprocedure beïnvloedt de planning negatief.
3. De samenwerking met Domesta wordt vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst. Ten tijde van de raadsbehandeling is deze overeenkomst getekend. In deze samenwerkingsovereenkomst zijn afspraken vastgelegd over allerlei aspecten van het proces inclusief het omgaan met eventuele risico's. De concept-samenwerkingsovereenkomst is als bijlage toegevoegd.
4. Om tot een aanvaardbare verdeling van de kosten te komen, wordt door het College afgeweken van de gangbare verrekening van kosten richting de initiatiefnemers van bouwprojecten. Het College beschouwt de realisatie van de flexwoninglocatie als een gezamenlijk project. Daarom is afgesproken een erfpachtovereenkomst te sluiten met Domesta (de grond blijft van de gemeente), maar hiervoor een aangepast erfpachtcanon in rekening te brengen. Hetzelfde geldt voor het verhalen van personeelskosten, die meestal via een plankostenscan wordt berekend. Domesta en gemeente hebben in de samenwerkingsovereenkomst afgesproken elkaar wederzijds geen personeelskosten in rekening te brengen.
5. In het geval er door belanghebbenden een beroep wordt gedaan op planschade en wanneer deze wordt toegekend, zijn de kosten hiervan voor de gemeente.
6. Domesta gaat niet voor alle woningen gebruik gaat maken van Regeling Huisvesting Aandachtsgroepen (RHA), omdat zij niet alleen woningen wil verhuren aan deze aandachtsgroepen. Zij streeft een 'gezonde' mix van bewoners na. Er wordt nog geprobeerd om voor de overige woningen een bijdrage te krijgen uit de Stimuleringsregeling flex- en transformatiewoningen. De aanvraag hiervoor wordt op korte termijn ingediend. Aangezien de uitkomst hiervan nog zeer onzeker is, zijn de bedragen nu niet meegenomen.

Kosten, baten, dekking

De gemeentelijke kosten voor het jaar 2024 worden op basis van de businesscase begroot op €710.210. Het voorstel is deze te dekken uit de stelpost vrije begrotingsruimte. Hieronder een overzicht met een verloop van deze stelpost:

SALDO BEGROTING EN VRIJE RUIMTE				
<i>(Bedragen x € 1.000)</i>				
	2024	2025	2026	2027
Nieuwe saldo meerjarenbegroting = Stelpost vrije begrotingsruimte	4.260	5.675	-1.230	-1.050
Begrotingsruimte	4.260	5.675	-1.230	-1.050

Het bedrag van €710.210 is opgebouwd uit de volgende onderdelen:

FLEXWONINGEN DROSTENSTRAAT

Omschrijving	Benodigd tot en met 31-12-2024	
Plankosten begremsd	€	175.302
Plankosten niet begremsd	€	12.179
Bouwrijp maken	€	172.480
Woonrijp maken + opruimen	€	224.747
Tijdelijk beheer	€	5.488
Planschade	€	99.307
Rente	€	2.842
Niet verrekenbare btw	€	17.865
Garantieregeling		
Totaal investeringen	€	710.210

De gepresenteerde kosten zijn alleen de kosten van de gemeente. Deze worden in 2024 uitgegeven. De businesscase van Domesta kent een onrendabele top, die hoger ligt dan de hierboven gepresenteerde kosten van de gemeente.

Het gevraagde budget is alleen voor de locatie Drostenstraat/Burg. Feithsingel. Voorstellen voor dekking van de kosten voor de andere locaties volgen later, wanneer daar de plannen van aanpak en de businesscases gereed zijn.

Inzet subsidie Regeling Huisvesting Aandachtsgroepen

Er is ter dekking van het totale project subsidie aangevraagd bij de rijksoverheid voor huisvesting van aandachtsgroepen ad €5.000 per woning. Deze is toegekend voor een bedrag van € 275.000. De subsidie is voor meerdere locaties en doelgroepen beschikbaar. De subsidie mag alleen worden gebruikt voor de huisvesting van deze aandachtsgroepen. Starters vallen hier niet onder.

Domesta is verantwoordelijk voor het plaatsingsbeleid in hun eigen woningen. Zij hanteert hiervoor eigen stelregels en maakt gebruik van het systeem Thuis Kompas. De gemeente kan hier geen directe invloed op uitoefenen. Het college is daarom van mening dat de inzet van de subsidie de primaire verantwoordelijkheid is van Domesta en dat Domesta vervolgens:

- zorg draagt voor de plaatsing van huurders die gerekend worden tot de groep aandachtsgroepen;
- zorg draagt voor het monitoren van deze plaatsing en dit jaarlijks voor 1 maart doorgeeft aan de gemeente, waarna de gemeente verantwoording aflegt aan het rijk;
- het subsidiebedrag geheel mag inzetten voor de businesscase van Domesta zelf;
- het eventueel niet voldoen aan de voorwaarden van de Regeling Huisvesting Aandachtsgroepen ook voor rekening van Domesta is.

Dit alles is vastgelegd in de concept-samenwerkingsovereenkomst tussen gemeente en Domesta. Het College geeft op een later moment een beschikking af aan Domesta waarin bovenstaande nogmaals wordt bevestigd en geformaliseerd.

Aangezien Domesta de locatie niet alleen maar wil verhuren aan aandachtsgroepen volgens de Regeling, maar net als de gemeente ook aan bijvoorbeeld starters (zie het Beleidskader flexwonen), zal niet het volledige subsidiebedrag worden benut. Hoeveel exact zal worden gebruikt is nog niet bekend. Het restant blijft beschikbaar voor andere locaties voor flexwonen en voor extra standplaatsen voor woonwagendwoneers.

Daarnaast wordt dus geprobeerd om voor de overige woningen binnen het flexwonenproject een bijdrage te krijgen uit de Stimuleringsregeling flex- en transformatiewoningen.

Aanpak/uitvoering

De aanpak is weergegeven in bijgevoegd plan van aanpak. In grote lijnen is de aanpak als volgt:

- | | |
|---|---------------------|
| - voorbereiding vergunningaanvraag (onderzoeken e.d.) | Q2 – Q4 2023 |
| - gelijktijdige omgevingscommunicatie | |
| - gelijktijdig bestellen woningen | |
|
 | |
| - vergunningsprocedure | Q4 - Q1 2023 - 2024 |
|
 | |
| - bouwrijp maken van de locatie | Q2 2024 |
| - plaatsen van de woningen | Q3 2024 |
| - gelijktijdig woonrijp maken rond de woningen | |
|
 | |
| - woningen gereed voor bewoning | Eind 2024 |

Communicatie

Domesta en gemeente trekken samen op in de communicatie- en participatie-activiteiten.

Het bijgevoegde plan van aanpak voorziet in een paragraaf over communicatie en participatie.

Communicatie met omwonenden vindt momenteel plaats.

Er hebben inmiddels twee inloopbijeenkomsten plaatsgevonden met omwonenden, te weten 18 juli (circa 75 aanwezigen) en 21 september (circa 30 aanwezigen). Tijdens de eerste bijeenkomst zijn ideeën getoond voor de locatie. Bewoners hebben hierop hun meningen met ons gedeeld. Tijdens de tweede bijeenkomst is een nadere uitwerking getoond. Omwonenden reageerden hier met tevredenheid op, omdat ze konden zien dat er gevolg is gegeven aan meerdere opmerkingen.

De intentie is om een omwonendenoverleggroep te starten, wanneer hier vanuit omwonenden behoefte bestaat. Er is een projectwebpagina in de lucht en er worden regelmatig digitale nieuwsbrieven verspreid in de buurt. Omwonenden en andere belangstellenden kunnen zich hiervoor aanmelden.

Bijlagen

1. Plan van aanpak inclusief businesscase, d.d. 24 oktober 2023.
2. Concept-Samenwerkingsovereenkomst flexwonen gemeente-Domesta versie d.d. 2 november 2023.
3. De 12^e wijziging van de Programmabegroting 2023

Samenvatting

De gemeente Coevorden start samen met woningcorporatie Domesta een pilot flexwonen in Coevorden. Het gaat om de realisatie van 30 flexwoningen op de locatie hoek Drostenstraat/Burgemeester Feithsingel nabij het centrum van Coevorden. Er is van de gemeente een bijdrage nodig in de vorm van een realisatiebudget ad €710.210. Deze worden in 2024 uitgegeven. Daarnaast is een garantiereservering ad €640.000 nodig voor het geval de flexwoningen na 15 jaar niet verplaatst kunnen worden. De gemeenteraad van Coevorden wordt gevraagd deze toe te kennen op basis van begrotingswijziging.

Burgemeester en wethouders van Coevorden,

de gemeentesecretaris

de burgemeester

K. Cornelissen

R. Bergsma