

Raadsvoorstel

Datum vergadering:	6 juli 2023
Agendapunt:	11
Onderwerp:	Financiering flexwoning locaties Zwarte Molen Zuid en Schoonstraat Vaststellen van de 12 ^e begrotingswijziging 2023
Portefeuillehouder:	wethouder Rien Wijdeven

Heesch, 16 mei 2023

Inleiding

In onze woonvisie is aangegeven dat wij inzetten op de realisatie van flexwoningen. Dit voorstel dient ter uitwerking daarvan. Ten zuiden van de woonwijk Zwarte Molen in Nistelrode is de ontwikkeling van 40 flexwoningen. Aan de Schoonstraat te Heesch is ten zuiden van de sportvelden de ontwikkeling van 29 flexwoningen. Beide zijn voorzien op eigen grond. Beide voor een periode van 15 jaar. Deze woningen willen we met Woningcorporatie Mooiland (hierna: Mooiland) realiseren. Uitgangspunt is dat Mooiland de (financiële) verantwoording neemt voor het woonrijp maken, de realisatie en verhuur van de woningen. De gemeente dient daartegenover de (financiële) verantwoordelijkheid te nemen voor het overige. U wordt gevraagd de financiële middelen hiervoor beschikbaar te stellen.

Voorstel

1. Een investeringskrediet van € 215.000 ter beschikking te stellen voor de ontwikkeling van flexwoningen aan de Schoonstraat. Deze lasten te dekken uit een nog op te richten bestemmingsreserve afschrijvingslasten flexwoningen en aanvullend een verliesvoorziening te treffen van € 75.000,- voor de opbrekkosten verliesvoorziening ten laste van de reserve nog nader te bestemmen.
2. De grondexploitatie Zwarte Molen Zuid vast te stellen met een verlengde looptijd van 20 jaar en het negatief resultaat á € 429.000,- ten laste te brengen van de reserve nog nader te bestemmen.

Argumenten

1.1/2.1 Deze ontwikkeling sluit aan bij de visie uit de woonvisie

De gemeenteraad heeft in 2021 de woonvisie 2022-2026 vastgesteld. Hierbij is aangegeven dat het nieuwbouwprogramma rekening dient te houden met minimaal 25% sociale huur. De woonvisie stelt ook dat het voor kleine verzoeken tot maximaal 4 woningen niet wenselijk is dat het volkshuisvestelijk beleid volledig doorwerkt. Deze keuze zorgt er echter voor dat op andere - hoofdzakelijk eigen - locaties meer sociale huurwoningen gerealiseerd moeten worden dan de 25%.

In de woonvisie is aangegeven dat er waarde wordt gehecht aan het gebruik van flexwoningen. Er zijn hierbij drie onderzoekslocaties benoemd voor alternatieve woonvormen (waarvan flexwoningen onderdeel vormen), waarvan de voorliggende locaties de thans vrij beschikbare locaties zijn. Door in te zetten op de twee locaties van dit voorstel wordt (mede) invulling gegeven aan de ambitie uit de woonvisie.

1.2/2.2 Ontwikkeling op deze locatie draagt bij aan realiseren van de woondeal

Op 9 maart 2023 heeft de gemeente Bernheze de woondeal ondertekend met de minister, de provincie, betrokken gemeenten en corporaties. Onderdeel hiervan is onder andere het streven naar een aandeel sociale woningbouw per gemeente van minimaal 30%.

Volgens de officiële cijfers had de gemeente Bernheze in 2021 een corporatie huurpercentage van 19% en een overig huur percentage van 9,5%. Over de samenstelling van de categorie overige huur is slechts beperkt informatie bekend. Aangenomen wordt wel dat het grootste gedeelte hiervan midden-huur (tot € 1.000) en vrije sector huur (vanaf € 1.000) betreft.

Dit maakt de ontwikkeling van extra sociale huur locaties zoals deze extra belangrijk voor het behalen van de doelstelling voor de gemeente Bernheze m.b.t. sociale huurwoningen. Hoewel er voor flexwoning locaties een vergelijkbaar voortraject in tijdsduur is met reguliere woningbouw, kan de realisatie van de woningen op locatie veel sneller plaatsvinden, doordat de woningen al vooraf gefabriceerd worden en op locatie slechts te hoeven worden geplaatst en aangesloten. Hierdoor kunnen de flexwoning relatief sneller worden toegevoegd aan de woningvoorraad.

1.3/2.3 Voldoen aan de behoefte tot huisvesting aandachtsgroepen en starters

Deze locaties zijn op dit moment in beeld voor de huisvesting van aandachtsgroepen en starters op de woningmarkt. In het voorzien van huisvesting voor deze groepen bestaat een grote behoefte op korte termijn. Er gelden wachtlijsten bij corporaties, zo ook bij Mooiland. Eenmaal gerealiseerd zullen deze woningen een belangrijke bijdrage leveren om vooral voor deze groepen te voorzien in snellere huisvesting. De gemeente heeft voor huisvesting van aandachtsgroepen op deze locaties inmiddels een subsidie toegezegd gekregen door het Rijk van € 7.000 per woning bestemd voor aandachtsgroepen.

1.4/2.4 Mooiland is mede verantwoordelijk voor de realisatie

Uitgangspunt is dat Mooiland een financiële bijdrage doet voor het woonrijp maken. Daarnaast streven we naar een gedeelde verantwoordelijkheid voor de ontwikkeling van deze locatie. Hierbij is de gemeente verantwoordelijk voor het opleveren van bouwpercelen en de ruimtelijke procedure en Mooiland voor de realisatie en instandhouding van de flexwoningen. Hierdoor ontstaat een project waarin ieder de verantwoordelijkheid pakt die het beste aansluit bij haar inhoudelijk rol.

1.5 Het besluit voor ontwikkeling van locaties is genomen na het begrotingsbesluit voor 2023

Het college heeft op 6 september 2022 besloten om specifiek op deze twee locaties in te zetten op ontwikkeling van flexwoningen. Op dat moment is ook de uitwerking opgestart van de financiële gevolge. Dat was te laat voor behandeling in de begrotingscyclus van 2023. Daardoor kon dit investeringsbesluit niet meelopen met de reguliere integrale afweging voor de begroting 2023. U dient als raad daarom apart te beslissen over het beschikbaar stellen van de (extra) benodigde middelen en hoe de financiering hiervan te dekken.

1.6 Op de lange termijn is op de locatie Schoonstraat geen woningbouw voorzien

De locatie aan de Schoonstraat is niet in beeld voor de permanente woningbouw na afloop van de 15-jaars termijn het flexwoningen project. De gebiedsvisie bebouwingsconcentraties Bernheze van 13 september 2021 merkt het naastgelegen gebied aan als een waardevolle open ruimte, waar het plangebied een star landschapsvenster op vormt. Een tijdelijke uitzondering op dit venster is voorstelbaar om te voorzien in de acute behoefte van flexwoningen. Op basis van de gebiedsvisie moet na afloop het landschapsvenster dan wel hersteld worden. Hierdoor zal het terrein na afloop opgebroken en hersteld dienen te worden.

Het BBV verplicht ons hiertoe een bedrag te reserveren na afloop van de hiervoor genoemde 15-jaars periode waarbij de voorziene parkeerplaatsen niet zijn meegenomen. Het voornemen is om deze te behouden voor de natuurspeeltuin en bezoekerspieken van de nabijgelegen sportvelden.

1.7 Er is geen structurele budgettaire ruimte beschikbaar voor deze investering

Doordat dit besluit buiten de reguliere P&C-cyclus plaatsvindt, heeft er geen budgettaire reservering plaatsgevonden voor de benodigde afschrijvingslasten. Door een bestemmingsreserve ter dekking van de afschrijvingslasten op te richten, die uit incidentele middelen wordt gedekt, kunnen we deze investering doen zonder de begrotingsperiode 2024-2027 (structureel) nadelig te belasten.

1.8 Financiering middels afschrijvingsreserve past bij de aard van deze investering

Een afschrijvingsreserve is een goed middel om in te zetten voor investeringen die niet na afloop van de afschrijvingstermijn vervangen moeten worden op de betreffende locatie. De gemeente wil de gronden aan de Schoonstraat na afloop van 15 jaar (weer) inzetten voor agrarische of natuurdoeleinden. Deze investering voldoen hiermee aan de uitgangspunten van het gebruik van een afschrijvingsreserve.

2.5 Het toepassen van een verlengde grondexploitatie zorgt ervoor dat rendabele kosten kunnen worden toegerekend aan de toekomstige woonwijk

De commissie BBV heeft middels haar beleidsnotitie voor verantwoording de volgende stellige uitspraak gedaan: "Om de risico's die samenhangen met zeer lang lopende projecten te beperken is het uitgangspunt dat de looptijd van een grondexploitatie in beginsel maximaal 10 jaar bedraagt". Hiervan afwijken met een langere looptijd kan alleen gemotiveerd en expliciet geautoriseerd door uw raad. Er zijn goede argumenten om voor de Zwarte Molen Zuid met een verlengde grondexploitatie te werken:

- Het gebied is nadrukkelijk in beeld gebracht bij de Woonvisie 2022-2026 voor toekomstige (permanente) woningbouw.
- Door de kosten binnen de grondexploitatie te activeren hoeven de rendabele kosten voor de toekomstige woonwijk op deze locatie niet te worden afgeschreven.
- Er kan gebruik gemaakt worden van schaalvoordelen (voor bijvoorbeeld archeologische afgravingen).

Naast uw expliciete autorisatie dienen er in de grondexploitatie ook extra risicobeperkende beheersmaatregelen te worden genomen. Dat is hier ook gebeurd. Hier wordt uitgebreider op ingegaan in de toelichting op de grondexploitatie Zwarte Molen Zuid.

2.6 Flexwoningen op Zwarte Molen Zuid hebben extra voorwerk nodig

De locatie Zwarte Molen Zuid ligt in een archeologisch waardevol gebied. Om hier woningbouw te kunnen realiseren is het verrichten van archeologische afgravingsonderzoek noodzakelijk. Dit is een kostbare aangelegenheid, waardoor in een vroeg stadium budget nodig is om te voorkomen dat verdere vertraging optreedt. Door nu de middelen hiervoor beschikbaar te stellen, kan dit traject worden opgestart en deels gelijktijdig lopen met de ruimtelijke procedure.

2.7 De saldi van grondexploitaties komen ten laste van de reserve nog nader te bestemmen

Middels de door de raad vastgestelde nota grondbeleid 2019-2025 van 12 december 2019 is bepaald dat: "het verevenen van verliezen en winsten van specifieke bouwgrondexploitaties zal geschieden door aanvulling, dan wel afstorting via de algemene middelen (ook wel reserve nog nader te bestemmen genoemd)". In het geval een verlies voorzien is, dient de gemeente

daartoe meteen actie te ondernemen. Daarom dient het verlies bij opening van de grondexploitatie al ten laste te worden gebracht van de reserve nog nader te bestemmen.

Risico's

- De gemeente wil voor deze ontwikkeling een experimentstatus aanvragen onder de crisis- en herstelwet (experiment wet vooruitlopend op de omgevingswet) om deze grond voor 15 jaar in erfpacht uit te kunnen geven i.p.v. de reguliere periode van 5 jaar met de optie tot verlenging van nog eens 5 jaar. Doordat dit nieuwe wetgeving is voor de gemeente bestaat een verhoogd risico op vertragingen bij het doorlopen van de procedures.
Om dit risico te verkleinen laat de gemeente zich adviseren door de Taskforce Versnelling Tijdelijke Huisvesting van het ministerie van Binnenlandse Zaken, verkennen wij ondersteuning vanuit de provincie en laten wij ons bijstaan door terzake deskundige adviseurs.
- De wachttijden voor het aanleggen van de nutsvoorzieningen lopen de afgelopen maanden in rap tempo op. Deze wachttijd gaat daarnaast pas lopen nadat definitieve tekeningen zijn aangeleverd. Het risico bestaat dat in de tussentijd de wachttijden nog verder olopen, waardoor de realisatie van de flexwoningen vertraging op kan lopen.
- Voor de realisatie van deze locaties wordt er intensief samengewerkt met Mooiland. De overeenkomst voor de ontwikkeling zal nog moeten worden gesloten. Het risico bestaat dat hierover geen overeenstemming wordt bereikt. In dat geval zal de gemeente op zoek moeten naar een andere samenwerkingspartij voor de ontwikkeling, realisatie en opstalexploitatie van de flexwoningen.
- Met de regio (provincie, gemeenten en corporaties) wordt gewerkt aan een regionaal convenant flexwoningen, waarin afspraken over verantwoordelijkheden worden gemaakt (financieel en inhoudelijk). Ervan uitgaande dat de gemeente zich committeert aan dit convenant, kan dit zowel negatieve als positieve gevolgen hebben op het voorliggende financieringsvoorstel. Deze gevolgen zijn momenteel niet in te schatten.

Kosten en dekking

- Door de hiervoor genoemde besluiten zijn de investeringskosten gedekt vanuit de reserve nog nader te bestemmen.
- De betrokken gronden worden m.i.v. 2022 niet meer in pacht uitgegeven. Er zijn hierdoor geen extra financiële gevolgen voor de begroting van het langdurig niet kunnen verpachten van de gronden.
- Voor de flexwoningen die zien op de huisvesting van aandachtsgroepen (RHA) is maximaal € 168.000 subsidie aangevraagd en beschikbaar gesteld. De exacte subsidie voor de gemeente is hierbij afhankelijk van toekomstige afspraken met de corporatie en het aantal woningen dat daadwerkelijk voor aandachtsgroepen beschikbaar zal komen. Het subsidie is om deze reden niet verdisconteerd in de gevraagde middelen.
- De vastgestelde grondexploitatie en het vastgestelde investeringskrediet vormen het toetsingskader voor kosten en opbrengsten en zullen worden verwerkt (als mutatie) bij de begroting 2024.

Vervolg

De omwonende / buurtbewoners zijn voorafgaand aan dit besluitvormingstraject deze ontwikkeling geïnformeerd. Verantwoording over voortgang van grondexploitatiecomplexen vindt plaats binnen de producten van de P&C-cyclus. Over de gevolgen van de nog te sluiten convenant zal de raad middels een NTI worden geïnformeerd, waarbij ook wordt aangegeven hoe we deze gevolgen willen verwerken. Na goedkeuring zal het proces om tot een tijdelijke

onthefing voor 15 jaar te komen worden opgestart. De omwonende worden betrokken in de omgevingsdialoog. Uitwerking hiervan vindt plaats in samenspraak met de afdeling Communicatie.

Naast dit voortel m.b.t. de financiële consequenties is een voorstel voorbereid aangaande de ruimtelijke procedure waarin u gevraagd wordt deze locaties als categorie aan te wijzen waarvoor geen Verklaring Van Geen Bedenkingen (VVGB) is vereist. Dit moet de ruimtelijke procedure voor deze flexwoningen met ongeveer 14 weken versnellen.

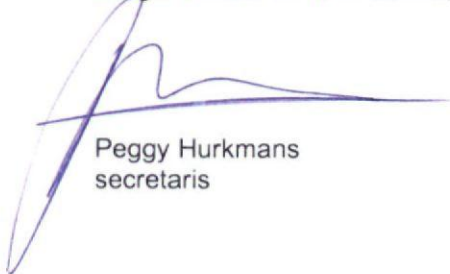
Evaluatie

De gemeente Bernheze heeft geen ervaring met de realisatie van flexwoningen. Na realisatie van deze flexwoningen projecten zal worden beoordeeld welke lessen getrokken kunnen worden om toekomstige flexwoning projecten sneller te kunnen realiseren en de communicatie richting de betrokken partijen te optimaliseren.

Bijlage(n): De bijlage(n) zijn digitaal beschikbaar.

- Planlocatie Heesch Schoonstraat (29232)
- Vereenvoudigde grondexploitatie Zwarte Molen Zuid (19430)
- Toelichting grondexploitatie Zwarte Molen Zuid (31271)

Burgemeester en wethouders,



Peggy Hurkmans
secretaris



Antoine Walraven
waarnemend burgemeester