

Technische vragen fractie D66

Flexwoningen Noordhoek

1. Kredietonderbouwing en afschrijving

1. Hoe verhoudt de afschrijvingstermijn van 15 jaar zich tot de verwachte gebruiksduur van de flexwoningen en het hergebruik van de ondergrond?

De gebruiksduur van de flexwoningen is minimaal 30 jaar. De technische levensduur is zelfs minimaal 50 jaar (is een voorwaarde om in aanmerking te komen voor de Regeling Tegemoetkoming Herplaatsing Flexwoningen (RTHF)). De genoemde termijnen zijn langer dan de gehanteerde afschrijvingstermijn van 15 jaar. In de businesscase gaat Woonkracht10 er vanuit dat de woningen na 15 jaar worden herplaatst en op een andere plek ook nog 15 jaar gebruikt kunnen worden. Om dit mogelijk te maken is het verkrijgen van de herplaatsingsregeling nodig. Deze rijksregeling biedt financiële en fysieke ondersteuning bij de herplaatsing van de flexwoningen na 15 jaar.

Zoals aangegeven staan de woningen er 15 jaar en dit wordt mogelijk gemaakt door een tijdelijke afwijking van het bestemmingsplan. Na 15 jaar krijgt de locatie weer de huidige bestemming 'Sport' en kunnen er andere initiatieven worden gerealiseerd (al dan niet door het wijzigen van het bestemmingsplan).

2. Is het afwijken van de nota "waarderen en afschrijven" (voor afschrijving in 15 jaar) structureel verantwoord, of vormt dit een financieel risico voor toekomstige begrotingen?

Het voorstel is om de toekomstige kapitaallasten van de flexwoningen te dekken uit de te vormen Bestemmingsreserve kapitaallasten. Hierdoor zijn de afschrijvingen geen financieel risico voor toekomstige begrotingen en daarmee is het structureel verantwoord. Toekomstige begrotingen worden op de voorgestelde manier niet belast met deze afschrijvingen.

2. Subsidiebehoud en financiële consequenties

1. Welk bedrag is precies misgelopen door het laten vervallen van de eerdere subsidie wegens het loslaten van specifieke doelgroepen (zoals AMV)?

Door het loslaten van de specifieke doelgroepen kan er geen beroep meer worden gedaan op de Regeling Huisvesting Aandachtsgroepen (RHA). Vanuit deze regeling is er € 8.500 (incl. BTW) beschikbaar per woning. De RHA is overigens bedoeld voor doelgroepen zoals Alleenstaande

Minderjarige Vreemdelingen (AMV's) en statushouders en is niet van toepassing op de doelgroep starters. In totaal gaat het om het mislopen van een subsidie van circa € 340.000 (40 x € 8.500).

2. Wordt het risico op mislopen van de SFT-subsidie van €14.000 per woning (€1.120.000 totaal) afdoende gemitigeerd in de huidige aanpak?

Bij de huidige aanpak (en de daarbij behorende kredietaanvraag) is de subsidie buiten beschouwing gelaten. Elke subsidie die wordt ontvangen wordt in mindering gebracht op het financiële tekort.

Om voor de SFT-subsidie in aanmerking te komen moet minimaal 30% van het aantal woningen toegewezen worden aan statushouders. Concreet gaat het hierbij om 24 woningen. Binnen de Stimuleringsregeling Flex- en Transformatiewoningen (SFT) bestaat de mogelijkheid om dit aantal te realiseren binnen andere projecten in de gemeente. Dat kan ofwel in een ander nieuwbouwproject, ofwel door een herbestemming van bestaande woningen. Voor de regeling is het van belang dat deze toewijzing gebeurt binnen de realisatietermijn van het project waar de subsidie voor wordt aangevraagd, en in principe minimaal 10 jaar stand houdt. Daarbij is tevens bepaald dat als er vanuit deze doelgroepen op enig moment in de exploitatieperiode van 10 jaar niet genoeg vraag is naar dergelijke bewoning, het logisch is dat deze toegewezen woningen toch aan andere doelgroepen verhuurd worden om leegstand te voorkomen. Met Woonkracht10 is hier reeds over gesproken en op korte termijn wordt onderzocht of en waar de 24 woningen voor statushouders kunnen worden toegewezen.

3. Is er reeds zicht op toekenning van deze subsidie, en wordt de toewijzing hiervan formeel meegenomen in het dekkingsvoorstel?

Met Woonkracht10 wordt onderzocht of er woningen binnen andere projecten kunnen worden toegewezen aan statushouders (zie beantwoording vraag 2). Als dit tot de mogelijkheden behoort volgt nadere uitwerking en wordt de subsidie aangevraagd. Toekenning van de subsidie is dan een reële mogelijkheid. In dit stadium is het echter nog onzeker en wordt het niet als dekkingsvoorstel meegenomen.

3. Beheerlasten bij doelgroepgerichte toewijzing

Kan er een financiële vergelijking worden gedeeld tussen het scenario met doelgroepen (incl. beheerskosten en subsidie) versus het huidige reguliere scenario?

Bij reguliere verhuur is er geen sprake van extra toezicht en hoge beheerskosten. Bij het scenario van doelgroepen moet er rekening worden gehouden met een bedrag tussen de € 50.000 tot € 100.000 per jaar. Deze kosten komen voor rekening (50/50) van de gemeente en Woonkracht10. De genoemde bedragen zijn gebaseerd op de kosten bij twee andere projecten van Woonkracht10 waarbij sprake is van extra beheer en toezicht. Een (groot) deel van de ontvangen subsidie (€ 375.000 - € 750.000 over een periode van 15 jaar) gaat dan op aan beheerskosten waarbij wel de kanttekening wordt gemaakt of extra beheer en toezicht de hele periode van 15 jaar noodzakelijk is.

4. Doelgroepen en urgentiebeleid

1. Hoe wordt binnen het reguliere Woonkeus-systeem gegarandeerd dat ook kwetsbare groepen zoals spoedzoekers, statushouders en jongeren voldoende toegang houden tot deze flexwoningen?

Het project Flexwoningen Noordhoek valt onder de reguliere toewijzing van sociale huurwoningen. De genoemde doelgroepen zullen conform de algemene afspraken met WK10 worden gehuisvest in de flexwoningen.

De corporaties staan regionaal aan de lat om diverse (kwetsbare) groepen te huisvesten. Voor uitvoering van de woonruimteverdeling worden ieder jaar regionale richtlijnen opgesteld, waar alle corporaties zich aan dienen te houden. Daarnaast maken gemeenten ook diverse regionale afspraken met de corporaties zoals de agenda huisvesting kwetsbare groepen en de nieuwe voorrangsregeling opvang uitstroom opvanginstellingen (voorheen contingentafspraken). Niet alle corporaties hebben flexwoningen in hun bezit en daarom zijn hier geen regionale afspraken over gemaakt.

2. Wordt overwogen om alsnog sturingsafspraken op te nemen via de SALT-gesprekken of lokaal urgentiebeleid?

Ja, we zijn hierover in gesprek met Woonkracht10 en tijdens het laatste tripartite overleg is dit aan de orde gekomen. Zoals in het raadsvoorstel aangegeven wordt bij de nieuwe SALT-afspraken nadrukkelijk de taakstelling huisvesten statushouders meegenomen.