

Oordeelsvormende vergadering Papendrecht

Voorstel

Openbaar

Vergadering van 10 april 2025

Zaaknummer: 2025-0011424

Aanvraag voorbereidings- en uitvoeringskrediet flexwonen Noordhoek

Bevoegde portefeuillehouder: Arno Janssen

Wettelijke basis (aanvullend)

Het verstrekken van kredieten is een raadsbevoegdheid.

Fatale termijn:

In de Samenwerkingsovereenkomst met Woonkracht10 is een planning opgenomen. Volgens die planning moet de besluitvorming bij beide partijen in april 2025 hebben plaatsgevonden.

Gevraagd besluit

1. In te stemmen met de bouw van 80 flexwoningen aan de Noordhoek door Woonkracht10 (WK10).
2. In te stemmen met het voorbereidingskrediet van € 2.100.000 voor het bouw/woonrijp maken van de grond aan de Noordhoek voor de realisatie van 80 flexwoningen door Woonkracht10.
3. In te stemmen met dekking van de kapitaallasten, hiervoor een onttrekking te doen uit de bestemmingsreserve toekomstige investeringen van € 2.200.000 en deze te storten in de bestemmingsreserve kapitaallasten ter dekking van de jaarlijkse kapitaallasten van gemiddeld € 146.000.
4. In afwijking van de nota "waarden en afschrijven" een afschrijvingstermijn van 15 jaar voor het bouw- en woonrijp te maken.

Inhoud

Inleiding

De gemeente Papendrecht staat voor de uitdaging om in te spelen op de groeiende behoefte aan betaalbare en flexibele woonoplossingen. Flexwoningen bieden een tijdelijke oplossing voor spoedzoekers, starters, en andere doelgroepen met een dringende woonvraag. De woningcorporatie Woonkracht10 (WK10) heeft zich bereid verklaard de woningen te realiseren.

Eind 2021 zijn afspraken met WK10 gemaakt over flexwonen via de prestatieafspraken (zaaknummer: 2023-0076450). Deze afspraken zijn gericht op het bieden van een thuis voor iedereen die in Papendrecht wil wonen en in aanmerking komt voor een woning van WK10. November 2022 heeft WK10 een concreet aanbod aan de gemeente gedaan om flexwoningen te ontwikkelen in Papendrecht. De gemeente heeft hier februari 2023 positief op gereageerd.

In 2024 is een samenwerkingsovereenkomst (SOK) opgesteld met WK10. Op 14 mei 2024 is deze overeenkomst in het college van B&W vastgesteld (zaaknummer: 2024-0023597, zie bijlage).

Vanaf mei 2024 tot heden zijn de volgende onderwerpen aan de orde geweest:

- Na het opstellen van de SOK is er discussie geweest over de doelgroepen van de flexwoningen. In eerste instantie was de bedoeling om een deel van de woningen vrij te houden voor statushouders en Alleenstaande Minderjarige Vluchtelingen (AMV). Samen maximaal de helft van de woningen. Echter voor AMV was een langjarige overeenkomst tussen COA en WK10 nodig. Die vanuit COA niet van de grond kwam. Daarnaast kwam de locatie aan de Weteringsingel voor AMV in beeld. Hierdoor lag het reserveren van woningen voor deze doelgroep niet meer voor de hand.

Voor statushouders geldt dat bij een concentratie in de flexwoningen een vorm van beheer nodig is, terwijl dit bij spreiding minder het geval is. Dit beheer zou voor de gemeente tussen de 25 en 50k per jaar gaan kosten. De discussies hierover vergden veel tijd, waardoor het

project vertraging dreigde op te lopen. Uiteindelijk is in bestuurlijk overleg met WK10 afgesproken om vooraf geen specifieke eisen meer te stellen aan de doelgroepen. Daardoor kan de voorbereiding voor de flexwoningen weer de gewenste voortgang vinden. Dit betekent dat de oorspronkelijke gedachte dat maximaal de helft van de woningen beschikbaar zou komen en moeten blijven voor statushouders en AMV is komen te vervallen. Het project wordt daarmee beschouwd als een regulier sociale woningbouwproject. De verdeling via Woonkeus zal verlopen conform de normale verdeling. Omdat statushouders urgentie hebben komen ze wel nog steeds in aanmerking voor een plek in de flexwoningen. Het niet reserveren van woningen voor de eerder beoogde doelgroepen heeft ook als consequentie dat er een reeds toegekende subsidie vervalt. Zie hierover verder onder het kopje Subsidies bij het onderwerp Financiën.

Voor een andere subsidieregeling (SFT-subsidie) is het van belang om wel afspraken over statushouders te maken op project- of gemeentelijk niveau. Deze subsidie bedraagt € 14.000 per woning. Zie hiervoor verder onder Financieel/Subsidies.

De bedoeling is om via de SALT-afspraken met WK10 uiteindelijk nieuwe afspraken te maken over de te huisvesten doelgroepen. Dan kan ook beter ingespeeld worden op de behoeften van dat moment.

In de "lange termijn visie huisvesting en integratie vluchtelingen" zijn indertijd de flexwoningen benoemd als mogelijke plek voor de in die visie genoemde doelgroepen. De flexwoningen kunnen daarin zeker een rol spelen, maar mogelijk minder dan wanneer de woningen specifiek gereserveerd zouden worden voor deze groepen.

Er wordt nog gewerkt aan een voorstel waarbij inzicht wordt geboden in de verschillende scenario's bij het huisvesten van statushouders in de flexwoningen. Dit in relatie tot de beheerskosten waarover WK10 spreekt al dan niet in combinatie met de subsidie.

- Ook is gewerkt aan een stedenbouwkundige visie. Inmiddels ligt er een versie die ambtelijk voldoende draagvlak heeft. Op basis van deze visie is een raming opgesteld. Deze raming is voldoende betrouwbaar om krediet op aan te vragen. In het plan zijn de 80 beoogde flexwoningen opgenomen. Er komt een mix van woningen van verschillende groottes. Deze mix wordt door WK10 bepaald op basis van hun kennis van de woonbehoeften in Papendrecht. De visie moet nog worden vastgesteld in het bestuurlijk overleg met WK10. Daarna kan de participatie starten. In het kader van de te volgen procedure voor de Omgevingswet gaat ook de raad kennis nemen van de plannen.

Beoogd effect

Realiseren van woonruimte voor woningzoekenden in Papendrecht voor een periode van 15 jaar. Krediet vast te leggen waarmee de kosten die de gemeente moet maken voor het bouw- en woonrijp maken kunnen worden gedekt.

Argumenten

1.1 De locatie is de meest geschikte voor flexwoningen

De locatie aan de Noordhoek bleek na onderzoek het meest geschikt om flexwoningen te plaatsen.

1.2 Het voorstel past binnen ingezet beleid.

April 2023 heeft het college aangegeven de voormalige locatie De Wieken (Noordhoek) in te willen zetten voor een tijdelijke uitbreiding van de woningvoorraad.

1.3 Het voorstel voorziet in huisvesting voor kwetsbare groepen.

Toewijzing van de woningen vindt vooralsnog plaats via de reguliere woningtoewijzing die WK10 hanteert. De woningen zijn vooral geschikt voor starters, statushouders en spoedzoekers. Via de SALT-afspraken kan dit nog veranderen.

1.4 Het voorstel past binnen de samenwerking met WK10.

De gemeente werkt nauw samen met WK10. Dit voorstel past binnen de gemaakte afspraken.

1.5 Met WK10 is een samenwerkingsovereenkomst gesloten voor het realiseren van 80 flexwoningen aan de Noordhoek

De realisatie van de flexwoningen past binnen de met WK10 gemaakte afspraken.

1.6 In de Samenwerkingsovereenkomst met WK10 is afgesproken gebruik te maken van de Regeling Tegemoetkoming Herplaatsing Flexwoningen (RTHF)

Om het plan voor WK10 haalbaar te maken is het verkrijgen van de herplaatsingsregeling (RTHF) nodig. Dit is een regeling van het Rijk. De regeling biedt financiële en fysieke hulp bij herplaatsing na

de 15 jaar dat de flexwoningen op de Noordhoek staan. Wanneer na 15 jaar herplaatsing binnen de regio niet mogelijk blijkt, dan wordt een landelijke marktmeester ingezet. Wanneer herplaatsing niet lukt, dan volgt financiële ondersteuning (subsidie) voor de onrendabele top van de flexwoning bij verkoop. Het Rijk vergoed dan op basis van deze regeling 60% van het verschil tussen de fictieve boekwaarde (balanswaarde) van de flexwoning en de verkoopopbrengst (marktwaarde). Van het resterende verschil betaalt WK10 15% en de gemeente 25%. Dit volgt uit de regeling. Met het ondertekenen van de samenwerkingsovereenkomst (zie bijlage bij dit voorstel) is de gemeente akkoord gegaan met het aanvragen van de herplaatsingsregeling.

Zowel WK10 als de gemeenten gaan pas starten met de uitvoering als deze regeling rond is. De kans dat van deze regeling gebruik kan worden gemaakt is gezien de voorwaarden redelijk zeker.

1.7 Definitieve financiële afspraken met WK10 worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst

De definitieve afspraken over de kostenverdeling met WK10 worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Het algemene principe is dat de gemeente het bouw- en woonrijp maken uitvoert voor eigen rekening en risico. WK10 realiseert de woningen voor eigen rekening en risico.

1.8 Plaatsing van de woningen is ook bij een toekomstige dijkverzwaring mogelijk

De dijk die langs de locatie loopt moet voor 2050 verzwared zijn. Om de dijk te kunnen verzwaren houdt het waterschap een zone aan waarbinnen geen kapitaalintensieve investeringen meer worden goedgekeurd. Deze zone wordt het profiel van vrije ruimte genoemd.

Er heeft afstemming met het waterschap plaatsgevonden. De woningen moeten buiten het profiel van vrije ruimte worden gerealiseerd. Parkeerplaatsen mogen binnen dit profiel van vrije ruimte. Er is door WK10 een concept-verkaveling opgesteld waarbinnen dit past.

4.1 De afschrijvingstermijn wijkt af van de verordening

In afwijking van de verordening waarden en afschrijven wordt voor de gemeentelijke investering (vooral bouw- en woonrijp maken) een afschrijvingstermijn gehanteerd van 15 jaar. Dit omdat de woningen slechts voor 15 jaar op de Noordhoek zullen staan.

Kanttekeningen

1.1 Realisatie van de flexwoningen past binnen de afspraken die met WK10 zijn vastgelegd in de samenwerkingsovereenkomst

De kosten waarvoor krediet wordt gevraagd moeten worden gemaakt om te kunnen voldoen aan de met WK10 gemaakte afspraken.

1.2 Niet realiseren van de flexwoningen heeft negatieve gevolgen voor woningzoekenden

Zoals bekend is er sprake van woningnood. De flexwoningen zijn bedoeld om tijdelijk meer woningen te realiseren. Wanneer de flexwoningen niet worden gerealiseerd, dan zijn er minder mogelijkheden voor starters en spoedzoekers om een woning toegewezen te krijgen.

1.3 Niet realiseren van de flexwoningen maakt het moeilijker om aan de taakstelling voor het huisvesten van statushouders te voldoen

Ook statushouders kunnen conform de algemene afspraken met WK10 worden gehuisvest in de flexwoningen. Geen flexwoningen betekent dat de kansen dat statushouders in Papendrecht een woning krijgen kleiner zijn dan met de flexwoningen. Daarmee is het voldoen aan de taakstelling moeilijker.

1.4 Er wordt afgeweken van de lange termijnvisie 'huisvesting en integratie vluchtelingen'

Met dit voorstel wordt de lange termijnvisie 'huisvesting en integratie vluchtelingen' losgelaten met betrekking tot de doelgroep statushouders bij de flexwoningen. Bij de nieuwe SALT-afspraken wordt de taakstelling huisvesten statushouders nadrukkelijk meegenomen.

1.5 Niet beschikbaar stellen van krediet leidt tot een bestuurlijk onwenselijke situatie

De gemeenteraad kan besluiten geen krediet beschikbaar te stellen. Het project Flexwonen Noordhoek wordt dan niet gerealiseerd. Gelet op de verantwoordelijkheid van de gemeente voor woningbouw, regionale afspraken en vanwege de druk op de woningmarkt is dat bestuurlijk onwenselijk.

3.1 De nog te maken kosten worden alleen gemaakt als WK10 intern ook een positief besluit neemt over het realiseren van de flexwoningen

Binnen WK10 moet het bestuur ook nog een besluit nemen over het aanleggen van de flexwoningen met de daarbij behorende financiële gevolgen. Pas als dit besluit is genomen zal de gemeente starten met de voorbereiding van het bouwrijp maken. De kosten voor de voorbereidingen en uitvoering van het bouw- en woonrijp maken worden niet gemaakt als WK10 geen positief besluit neemt.

Financiën

Grondexploitatie

Onderzocht is of er een reden is om voor dit project een grondexploitatie te openen. Dat is niet het geval.

Omdat er geen grond wordt uitgegeven via verkoop of erfpacht hoeft er geen grondexploitatie voor dit project te worden geopend.

Daarnaast wordt de bestemming niet definitief gewijzigd naar een andere functie, zoals wonen. Ook dit is een reden om geen grondexploitatie te openen. Wanneer de functie wel definitief zou worden veranderd, dan zou de grond na 15 jaar wel kunnen worden verkocht als bouwgrond en zou er sprake zijn van een grondexploitatie.

Subsidies

Voor het project zijn twee subsidies aangevraagd en verkregen. Daarnaast is de aanvraag van een derde subsidie mogelijk. Hier volgt per subsidie een toelichting.

- Vliegende brigade-subsidie. Deze is aangevraagd en toegekend voor projectmanagementuren. De ontvangen subsidiebedragen in 2023 en 2024 zijn hiervoor gebruikt. De te ontvangen subsidiebedragen in 2025 worden gebruikt voor een deel van de projectmanagementuren in 2025.
- RHA 2023 (Regeling Huisvesting Aandachtsgroepen). Deze is aangevraagd en toegekend. Deze subsidie is bedoeld om voor specifieke doelgroepen (zoals statushouders) woningen voor 10 jaar beschikbaar te maken en te houden. Gezien het vermelde over de wijziging van doelgroepen voldoen we niet meer aan de vereisten van deze subsidieregeling. De ontvangen subsidie moet daarom terug worden gestort. Deze subsidie (afgerond € 7.000 per woning) is niet meegenomen als dekking.
- Er bestaat nog een mogelijkheid om een SFT-subsidie (Stimuleringsregeling Flex- en Transformatiewoningen) aan te vragen. De tranche voor 2025 is op 2 februari jl. aangekondigd. Deze regeling kent een aantal lastige vereisten. Een van de voorwaarden stelt bijvoorbeeld dat minimaal 30% van de woningen 10 jaar voor statushouders of Oekraïners moet worden gereserveerd. Dat is strijdig met het laten vallen van de eis om hier woningen voor te reserveren voor deze doelgroepen. Deze subsidie kan voor alle 80 flexwoningen worden aangevraagd. Er kan volgens de regeling ook op gemeenteniveau aan de voornoemde voorwaarde worden voldaan. De subsidie bedraagt € 14.000 per woning. Gezien de omvang van het subsidiebedrag wordt samen met WK10 de komende tijd onderzocht of een modus kan worden gevonden waarmee aan de subsidievoorwaarden kan worden voldaan. Dit onderwerp is geagendeerd voor het eerstkomende bestuurlijk overleg met WK10. Het is onzeker of deze subsidie wordt toegekend. Daarom is deze subsidie niet als dekking meegenomen in dit voorstel.

Er wordt nog onderzocht of er ook nog van andere subsidieregeling gebruik kan worden gemaakt.

De investering

De kosten die de gemeente moet maken bestaan uit het bouw- en woonrijp maken, uit apparaatskosten en uit onderzoeken die noodzakelijk zijn om tot realisatie te komen.

De te maken kosten bedragen:

Civieltechnische raming	1.892.079
Onderzoeken i.h.k.v. omgevingswet (stelpost)	15.000
Inzet projectleider vanaf januari 2025 t/m november 2026	92.921
	2.000.000
Onvoorzien (5%)	100.000
Subtotaal	2.100.000
Rente	100.000
Totale kapitaallasten	2.200.000

De kosten die gemaakt zijn in 2024 zijn in 2024 genomen. Deze zijn gedekt uit de exploitatie en de ontvangen subsidie Vliegende Brigade.

Omdat de RHA-subsidie terug moet worden gegeven is deze niet als dekking meegenomen. Omdat niet zeker is of de SFT-subsidie kan worden toegekend is deze niet als dekking meegenomen. Voor de dekking van de kapitaallasten wordt een onttrekking voorgesteld uit de bestemmingsreserve toekomstige investeringen van € 2.200.000 en deze te storten in de bestemmingsreserve kapitaallasten ter dekking van de jaarlijkse kapitaallasten van gemiddeld € 146.000. Voor communicatie zijn geen kosten opgenomen in de raming. Dit omdat WK10 daarvoor de trekker is, waardoor de kosten ook vooral bij hen liggen. In de raming is een stelpost van € 100.000 opgenomen om iets met het trapveldje naast de locatie te doen. Hier is nog geen concreet plan voor. In afwijking van de verordening waarden en afschrijven wordt voor de gemeentelijke investering (vooral bouw- en woonrijp maken) een afschrijvingstermijn gehanteerd van 15 jaar. Dit omdat de woningen slechts voor 15 jaar op de Noordhoek zullen staan. Voor de volledigheid: WK10 doet de investeringen in de woningen inclusief de funderingen. WK10 gaat uit van een afschrijving over 30 jaar. In hun business case wordt ervan uitgegaan dat de woningen na 15 jaar worden verplaatst en dat deze op die nieuwe plek nog 15 jaar kunnen functioneren.

Uitvoering

Na positieve besluitvorming door de raad en door het bestuur van WK10 start het gemeentelijke projectteam alle werkzaamheden die nodig zijn voor het bouw- en woonrijp maken. Deze werkzaamheden worden door de gemeente uitgevoerd. Er gaat een anterieure overeenkomst met WK10 worden opgesteld waarin gedetailleerdere afspraken worden vastgelegd dan in de eerder gesloten samenwerkingsovereenkomst. Woonkracht 10 gaat na besluitvorming de aanbesteding van de woningen starten. Deze aanbesteding loopt via Aedes. Als de leverancier van de woningen bekend is, dan is pas bekend welke exacte maatvoering de te plaatsen eenheden gaan hebben. Met die maten wordt het verkavelingsplan definitief gemaakt en start WK10 alle werkzaamheden die nodig zijn om de woningen te realiseren. De voorbereidingen voor de besluitvorming kunnen al eind april of begin mei 2025 starten als er zowel bij de gemeente als bij WK10 een positief besluit over de flexwoningen is genomen. Ook de procedure voor de Omgevingswet en de bijbehorende participatie zullen dan worden gestart. De locatie ligt naast de dijk. Vanwege deze ligging mogen er in het gesloten seizoen, lopend van 31 oktober 2025 tot 1 april 2026, geen werkzaamheden in de grond plaatsvinden. Daarom zal de daadwerkelijke uitvoering pas na 1 april 2026 kunnen starten. Dit geldt zowel voor het bouw- en woonrijp maken door de gemeente als voor het funderen en plaatsen van de woningen door WK10. Ter informatie is de vigerende planning die met WK10 overeen is gekomen als bijlage opgenomen bij dit besluit. WK10 heeft gemeld dat in deze planning werd uitgegaan van een korte aanbestedingsprocedure voor de woningen. Deze is inmiddels niet meer mogelijk omdat Aedes hiermee is gestopt. De aanbesteding gaat daardoor langer duren. Een nieuwe planning moet nog worden besproken en vastgesteld in het bestuurlijk overleg met WK10. De verwachting is dat door deze wijziging de woningen pas eind 2026 gerealiseerd kunnen worden. In de raming is rekening gehouden met aanleg van 80 parkeerplaatsen conform het gemeentelijke beleid. De 80 parkeerplaatsen zijn gebaseerd op 0,7 parkeerplaats per woning en 0,3 parkeerplaats per woning voor bezoekers. In eerste instantie zal slechts een deel van deze parkeerplaatsen worden aangelegd. Dit omdat de verwachting is dat de genoemde normen voor flexwoningen te hoog zijn. Door niet gelijk alles aan te leggen worden mogelijk onnodige kosten bespaard. Wanneer na ingebruikname van de woningen blijkt dat er toch meer parkeerplaatsen nodig zijn, dan worden alsnog de resterende parkeerplaatsen aangelegd (tot maximaal 80 parkeerplaatsen). Parallel aan de besluitvorming over dit voorstel wordt met WK10 gesproken over de doelgroepen, zodat deze in de SALT-afspraken kunnen worden vastgelegd. Hierbij worden ook de randvoorwaarden uit de SFT-subsidie meegenomen. Zie hiervoor onder Financiën het stukje over die subsidie.

Communicatie & participatie

Communicatie en participatie met omwonenden en aanliggende bedrijven worden georganiseerd in het kader van de Omgevingswet. WK10 is hier als initiatiefnemer primair voor verantwoordelijk. Uiteraard wordt dit afgestemd met de gemeente.

Duurzaamheid & ecologie

De Flexwoningen krijgen geen gasaansluiting.

ICT

N.v.t.

Alle relevante stukken zijn voor u ter inzage gelegd.

Burgemeester en wethouders van Papendrecht,

Bijlagen

1. Planning flexwoningen Papendrecht V5 7-11-2024.pdf
2. PROJECTPLAN Flexwonen Noordhoek.pdf
3. Samenwerkingsovereenkomst WK10 Flexwonen

Niet digitale bijlagen
