

ALDUS VASTGESTELD 25 JANUARI 2024

Samenwerkingsovereenkomst Flexcity

Te besluiten om:

1. Geen wensen en bedenkingen te hebben bij de samenwerkingsovereenkomst Flexcity.

Inleiding

Begin 2023 bent u op de hoogte gebracht van de start van een haalbaarheidsonderzoek naar Flexcity in Doetinchem. Hiervoor hebben we een intentieovereenkomst met het ministerie van binnenlandse zaken (BZK) en Koninkrijksrelaties gesloten.

Flexcity is een project van BZK om de woningbouw in Nederland te versnellen. Het project houdt in: het realiseren van een vaste kern van 300 modulair te bouwen woningen en het reserveren van ruimte voor een flexibele schil van maximaal 200 flexwoningen (in het sociale huursegment) die vrijkomen uit andere flexwoningbouwlocaties in Nederland.

De afspraken met BZK over de realisatie van Flexcity in Doetinchem zijn neergelegd in een samenwerkingsovereenkomst (SOK) die onlangs door ons college is ondertekend. Om Flexcity te stimuleren, draagt BZK een bedrag van € 9.600.000 bij dat inmiddels aan de gemeente Doetinchem is overgemaakt en op de balans is opgenomen.

Argumenten

1.1 Flexcity draagt bij aan het versneld realiseren van 300 modulaire, permanente woningen
Doetinchem heeft de ambitie om tot 2036 door te groeien naar 70.000 inwoners. Om deze extra inwoners te huisvesten, zijn er ongeveer 6000 extra woningen nodig. Dit is een flinke opgave en iedere bijdrage hieraan is welkom. Zeker als deze ook nog eens met een financiële bijdrage ondersteund wordt. Voor het realiseren van de vaste kern kijken we naar de spoorzone. Met grondeigenaren in het projectgebied zijn verkennende gesprekken gevoerd over Flexcity. Hieruit kwam al snel de bereidheid om te participeren in dit project naar voren. Deelname betekent voor deze eigenaren ook ruimte om op hun huidige gronden (lucratieve) woningbouw te realiseren. Daarnaast heeft ook Sité Woondiensten aangegeven met 90 woningen te willen participeren.

1.2 Flexcity draagt bij aan het realiseren van 200 tijdelijke woningen in het sociale huursegment

Naast het realiseren van een vaste kern van 300 woningen heeft Flexcity tot doel om ruimte te bieden aan maximaal 200 flexwoningen (de flexibele schil), die om welke reden dan ook niet geplaatst kunnen worden of weg moeten van hun plek op een andere locatie met flexwoningen in Nederland. Deze woningen blijven eigendom en zullen financieel geëxploiteerd en onderhouden worden door de verzendende partij. Het is de bedoeling dat deze woningen voor een periode van maximaal 15 jaar ingezet worden als sociale huurwoning in Doetinchem. De flexibele schil bestaat uit 4 locaties die volgtijdelijk beschikbaar komen om hier flexwoningen te plaatsen. Iedere locatie blijft 5 jaar beschikbaar om woningen te plaatsen (waarbij de eerste 5 jaar extra). Wordt er van de betreffende locatie in deze periode geen gebruik gemaakt, dan valt deze weer vrij voor reguliere woningbouwontwikkeling, of welke andere functie hier dan ook aan gekoppeld zal worden.

Doetinchem, 17 januari 2024

1.3 De samenwerkingsovereenkomst is eindig

Flexcity heeft een looptijd tot uiterlijk 1 januari 2060, maar kan ook eerder eindigen (zie ook SOK) door onder andere:

De locaties zijn eenmaal beschikbaar voor het plaatsen van flexwoningen en als deze geplaatst worden blijven deze maximaal 15 jaar staan.

- De eerste locatie wordt voor een periode van 10 jaar aangeboden voor het plaatsen van flexwoningen. De volgende 3 locaties ieder voor 5 jaar. Wordt er binnen deze periode geen gebruik gemaakt van deze locatie, dan vervalt de mogelijkheid om hier flexwoningen te plaatsen.
- Het moment van evaluatie is 2037. Bij deze evaluatie wordt gekeken of het nog nodig is om de locaties voor flexwoningen beschikbaar te houden.

Financiën

Het resultaat van de exploitatie van de flexibele schil is afhankelijk van veel variabelen. Bij andere uitgangspunten en omstandigheden kan dat resultaat beter of slechter zijn. Om toch een uitspraak te kunnen doen over de haalbaarheid van Flexcity, is vooralsnog uitgegaan van de volgende punten:

- De vaste kern van 300 woningen wordt met een eigen grondexploitatie in de spoorzone ontwikkeld.
- De flexibele schil van 200 woningen komt niet in de spoorzone.
- Voor het plaatsen van de flexibele schil is ongeveer 6 hectare nodig, waarbij gemiddeld 33 woningen per hectare worden ontwikkeld.
- De 200 flexwoningen dienen te landen op een locatie zonder hoge saneringslast, archeologisch waarde of met bebouwd parkeren.

Voor de 200 flexwoningen dient de gemeente tot 2060 locaties beschikbaar te houden. Voor deze locaties is altijd gemeentelijk grondbezit nodig. De te ontvangen subsidie van € 9.600.000 komt in plaats van de grondprijs. Grondopbrengsten ontvangt de gemeente nu namelijk niet, maar pas bij uitgifte na afloop van de SOK. Waar normaal de kosten voor verwerving, bouw- en woonrijp maken en plankosten door de grondopbrengsten worden gedekt, geschiedt dit nu door de subsidieopbrengsten. Afhankelijk van de termijn waarop de gronden weer beschikbaar komen, kunnen deze gronden opnieuw uitgegeven worden voor reguliere woningbouw. Doordat dan de meeste investeringen al betaald zijn vanuit de rijkssubsidie is op dat moment mogelijk een financieel voordeel te verwachten.

De bijdrage van € 9.600.000 is inmiddels van BZK ontvangen en op de gemeentelijke balans opgenomen. Mocht uw raad niet instemmen met de SOK, dan zal dit geld weer worden teruggestort naar BZK.

Voorstellen voor de besteding van deze bijdrage zullen komend halfjaar uitgewerkt worden, waarna deze in het MPO 2024 aan uw raad voorgelegd worden. Hierbij streven we naar een evenwichtige en zo efficiënt mogelijke inzet van deze gelden.

Waar we wel rekening mee moeten houden: aan dit bedrag mag geen rente toegerekend worden of een inflatiecorrectie op toegepast worden. Hoe langer dit bedrag dus op de balans staat, hoe minder we hier op termijn mee kunnen doen. Dit pleit voor een voortvarende uitgave van dit bedrag.

De bijdrage van BZK betreft een specifieke uitkering (SPUK). Hierover zal via een Sisa-regeling verantwoording moeten worden afgelegd aan het Rijk. Deze zal net als alle Sisa verantwoordingen een plek krijgen in onze jaarrekening. Hiermee wordt uw raad, net als in het MPO, jaarlijks expliciet geïnformeerd over de voortgang van Flexcity.

Doetinchem, 17 januari 2024

Kanttekeningen

1.1 Gaat het inzetten van gronden voor de flexibele schil niet ten koste van onze eigen woningbouwlocaties?

Locaties die ingezet worden voor de flexibele schil, kunnen op dat moment niet ingezet worden voor reguliere woningbouw. In de woonvisie is aangegeven dat woningbouw eerst op inbreidingslocaties plaats moet vinden. De gelden van Flexcity kunnen aangewend worden om strategische aankopen te doen, die dan niet op de algemene middelen drukken. Na inzet als flexlocatie zijn deze plekken hierdoor relatief goedkoop te ontwikkelen naar woningbouw.

1.2 Voldoen flexwoningen aan de kwaliteitseisen die we in Doetinchem aan woningen voor sociale huur stellen?

Een flexwoning is een zelfstandige woning in de zin van artikel 7:234 BW die geschikt is voor verplaatsing en gebruik op een volgende locatie. In de SOK zijn de kwaliteitseisen voor flexwoningen vastgelegd. Zo is onder andere vastgelegd dat een flexwoning voldoet aan het bouwbesluit en een technische levensduur kent van minimaal 50 jaar. Een flexwoning heeft een MPG van maximaal 0,5 en voldoet aan BENG 1, 2 en 3. Bij een feitelijke verhuizing naar Flexcity Doetinchem, dienen de woningen een conditiescore 3 NEN 2767 of beter te hebben. De woningen dienen een Meerjaren Onderhoudsplanning te hebben, ter inzage vanuit het verleden om te checken welk onderhoud is uitgevoerd en wat benodigd is.

Met andere woorden: ja, de flexwoningen die in de flexibele schil geplaatst kunnen worden voldoen aan de kwaliteitseisen die we in Doetinchem aan woningen voor sociale huur stellen.

1.3 Het financiële resultaat is afhankelijk van verschillende factoren

Het project leidt mogelijk tot financiële voordelen. Wanneer er bijvoorbeeld meer flexwoningen per hectare geplaatst kunnen worden, dan kan het resultaat hoger uitpakken. Ook het gelijktijdig ontwikkelen van flexlocaties kan een synergievoordeel in plan-, onderzoeks- en inrichtingskosten opleveren. Zoals ook onder de kop financiën aangegeven, wordt gezien de lange doorlooptijd de onzekerheid op het financiële resultaat groter. De subsidie wordt nu verkregen en niet geïndexeerd, terwijl de kosten van ontwikkeling in de loop van de tijd zullen stijgen als gevolg van indexatie. Dit pleit voor een voortvarende uitgave van dit bedrag. Daarnaast kunnen zich net als in iedere andere grondexploitatie ook nog andere onvoorziene tegenvallers voordoen.

1.4 Waarom heeft wethouder Lambregts de SOK al ondertekend?

De financiering van Flexcity Doetinchem was binnen BZK gekoppeld aan een uitgave in 2023. Ondertekenen na 1 december 2023 zou betekenen dat het geld dit jaar niet meer overgemaakt kon worden en naar de algemene Rijksmiddelen zouden vervallen. Om dit te voorkomen, heeft wethouder Lambregts de SOK al ondertekend, maar nadrukkelijk onder de voorwaarde van instemming door uw raad. Zowel in het collegebesluit over het aangaan van de SOK als in de SOK zelf (artikel 27) is dit voorbehoud vastgelegd.

Er is ook niks onherroepelijks gedaan. Afsproken is dat wanneer uw raad niet instemt met dit voorstel, dat het geld dan wordt teruggestort aan BZK.

Vervolg

Vervolgbesluiten over Flexcity zullen in lijn met de geëigende regels (Gemeentewet, Besluit begroting en verantwoording (BBV) en financiële verordening) in het MPO en de jaarrekening aan uw raad worden voorgelegd.

Doetinchem, 17 januari 2024

Bijlage

1. Samenwerkingsovereenkomst Flexcity

Burgemeester en wethouders van Doetinchem,
De secretaris, De burgemeester,

mr. G.A. Karssenbergh

mr. M. Boumans MBA MPM

De raad van de gemeente Doetinchem;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders over samenwerkingsovereenkomst Flexcity;

gelet op artikel 160 en artikel 169 van de Gemeentewet;

b e s l u i t :

de samenwerkingsovereenkomst Flexcity vast te stellen.

Aldus besloten in zijn vergadering van 25 januari 2024,

, griffier

, voorzitter