

Politieke Markt
Ontwerpbesluitenbundel

Zitting van 11 december 2018

Beschikbaarstelling van een krediet voor het investeringsplan
sociale huurwoningen in de noordelijke kernen en Steenwijk -
besluitvormen

Beschikbaarstelling van een krediet voor het investeringsplan sociale huurwoningen in de noordelijke kernen en Steenwijk - besluitvormen

Auteur

Jenny Botter

Beknopte samenvatting

Verantwoordelijke Pfh. wethouder M. Scheringa.

In augustus 2016 zijn de werkgebieden van woningcorporaties door de minister ingedeeld in woningmarktregio's. Daarna is in Steenwijkerland een proces doorlopen om in alle delen van de gemeente een actief investerende woningcorporatie te krijgen. Dit heeft in juli 2018 geleid tot een door de woningcorporaties Woonconcept, Wetland Wonen Groep en Omnia Wonen gedragen investeringsplan voor de sociale huursector. Op basis hiervan heeft Woonconcept in augustus 2018 ontheffing aangevraagd bij de minister voor de woningmarktregio waartoe Steenwijkerland behoort. Dit om, naast Wetland Wonen, te kunnen blijven investeren in onze gemeente. Omdat de ontheffing in oktober 2018 is verkregen, kunnen de voorbereidingen voor de uitvoering van het gezamenlijke investeringsplan worden gestart. Het nu voorliggende voorstel betreft de uitvoering van het gemeentelijk aandeel in het investeringsplan: het beschikbaar stellen van gemeentelijke middelen om de bouw van sociale huurwoningen op locaties in de noordelijke kernen en in Steenwijk mogelijk te maken. Het krediet wordt ingezet voor afboeking van kavels binnen grondexploitaties en gemeentelijke locaties. Daarnaast voor aanvullende kosten zoals het wijzigen van bestemmingsplannen, aanvullend onderzoek, sloop en aanpassingen infrastructuur.

Beschrijving

Inleiding

De indeling van de werkgebieden van woningcorporaties in woningmarktregio's in 2016 pakte voor Steenwijkerland ongunstig uit. Woonconcept werd namelijk ingedeeld in de woningmarktregio Groningen-Drenthe en Omnia Wonen in de regio Amersfoort-Noord Veluwe. Steenwijkerland behoort tot de woningmarktregio Zwolle-Stedendriehoek.

Doordat Woonconcept en Omnia Wonen met hun kernwerkgebied buiten de woningmarktregio Zwolle-Stedendriehoek vallen, mogen zij niet meer investeren in nieuwbouw in Steenwijkerland. Zij mogen alleen nog hun vastgoed beheren en investeren in renovatie en sloop/herbouw in onze gemeente. Wetland Wonen is ingedeeld in de regio Zwolle-Stedendriehoek en mag daardoor als enige regionale woningcorporatie wel investeren in uitbreiding en nieuwbouw in Steenwijkerland.

Stap-voor-stap verkenning investeringsopgave, februari 2017

Na het afstoten in 2007 van het voormalige woningbedrijf IJsselham aan Grouwels Vastgoed is de sociale huurwoningvoorraad in de noordelijke kernen afgenomen vanwege een geleidelijke verkoop van een deel van deze huurwoningen. Sindsdien ontbreekt het aan continuïteit in de vorm van een maatschappelijke investeerder in de noordelijke kernen en verder is de investeringscapaciteit van Woonconcept en Omnia Wonen, vanwege de woningmarkt indeling, in Steenwijk weggefallen. Wetland Wonen is van oudsher vooral actief in de zuidelijke kernen van onze gemeente.

Op 18 februari 2017 heeft uw raad de Woonvisie Steenwijkerland 2017-2021 vastgesteld. Met de woonvisie als basis is, in opdracht van ons college, een stap-voor-stap verkenning gestart naar de toekomstige investeringsopgave in de sociale huursector in de noordelijke kernen en Steenwijk. Dit in samenwerking met de woningcorporaties en onder begeleiding van bureau Companen.

In dit traject heeft Woonconcept aangegeven graag te willen blijven investeren in Steenwijk en Steenwijkerwold. Wetland Wonen heeft aangegeven te willen investeren in de noordelijke kernen, mits er voor hen ook investeringsmogelijkheden in Steenwijk worden geboden.

De bereidheid van Wetland Wonen om te willen investeren in de noordelijke kernen is belangrijk om ook in dit deel van onze gemeente continuïteit in de toekomst te creëren in het aanbod en de verhuur van sociale huurwoningen. Ook is het hierdoor mogelijk dat er in de toekomst voor de gemeente een belangrijke partner in de betreffende noordelijke kernen aanwezig is wanneer het bijvoorbeeld gaat om dorpsvernieuwing en leefbaarheid.

Omnia Wonen heeft aangegeven dat zij in Steenwijkerland alleen een beherende rol wil en afziet van uitbreiding en nieuwbouw.

Plan van aanpak investeringsopgave, juli 2017

In de raadsbrief van 8 augustus 2018 hebben wij gemeld dat de stap-voor-stap verkenning in juli 2017 heeft geresulteerd in een door gemeente en woningcorporaties gedragen plan van aanpak, opgesteld door bureau Companen. Hierin wordt omschreven hoe wordt toegewerkt naar een gezamenlijk investeringsvoorstel voor de noordelijke kernen en Steenwijk. Hierdoor krijgt Wetland Wonen positie in de noordelijke kernen en in Steenwijk en krijgt Woonconcept haar investeringspositie in Steenwijk en Steenwijkerwold terug.

Wel is het noodzakelijk dat Woonconcept een ontheffing voor Steenwijkerland aanvraagt bij de minister, inclusief zienswijzen van alle betrokken gemeenten en toegelaten instellingen uit de woningmarktregio's Groningen-Drenthe en Zwolle-Stedendriehoek.

In de Woonvisie Steenwijkerland 2017-2021 is aangegeven dat voor de omvang van de sociale huurwoningvoorraad de komende jaren tenminste de nullijn wordt aangehouden en mogelijk een lichte groei wordt voorzien.

De verkenning geeft aan dat er daarvoor de komende 10 jaren een toevoeging van 250 sociale huurwoningen nodig is en wel als volgt:

- 190 woningen in Steenwijk/Tuk en
- 60 woningen in de noordelijke kernen, te weten 15 in Kuinre, 20 in Oldemarkt, 10 in Scheerwolde en 15 in Willemsoord.

Dit op basis van bestaande woningmarktonderzoeken en portefeuille strategieën van genoemde woningcorporaties en de particuliere vastgoedbeheerder Grouwels Vastgoed.

Op 6 december 2017 zijn de voornemens op hoofdlijnen bekrachtigd in de Prestatieafspraken Steenwijkerland 2018-2022 met de woningcorporaties. Hiervan hebben wij uw raad op 19 december 2017 in kennis gesteld.

Gezamenlijk investeringsplan woningcorporaties, augustus 2018

In het eerste half jaar van 2018 is er hard gewerkt om voor de zomer tot een door de corporaties gezamenlijk gedragen investeringsplan te komen op basis van het plan van aanpak van Companen.

Ook is door Wetland Wonen en gemeente gezamenlijk onderzocht in hoeverre overname van woningen van Grouwels Vastgoed in de noordelijke kernen een optie zou kunnen zijn. Dit is niet haalbaar gebleken. De woningen bleken te duur in combinatie met de nog te plegen hoge investeringen in renovatie en duurzaamheid. Wetland Wonen steekt de komende 10 jaren daarom in op het toevoegen van 60 kwalitatief goede sociale huurwoningen door nieuwbouw in de noordelijke

kernen. Deze nieuwe woningen worden BENG (Bijna Energie Neutraal Gebouwd) gerealiseerd. Deze insteek is in goed overleg met de gemeente tot stand gekomen.

De resultaten uit de onderhandelingen van de afgelopen periode zijn medio juli 2018 vastgelegd in een gezamenlijk investeringsplan van de woningcorporaties, waarin de investeringen voor de komende vijf jaren worden aangegeven (zie bijlage 1). Wij hebben uw raad geïnformeerd over dit investeringsplan met de raadsbrief van 8 augustus 2018.

Concrete resultaten uit dit investeringsplan zijn:

- Wetland Wonen neemt 147 sociale huurwoningen in Kuinre, Oldemarkt, Willemsoord en Eesveen over van Woonconcept;
- Wetland Wonen is voornemens tot 2023 circa 45 nieuwe sociale huurwoningen toe te voegen in de noordelijke kernen Scheerwolde, Kuinre, Willemsoord en Oldemarkt;
- In Steenwijk wordt de nieuwbouwopgave gedeeld door Woonconcept en Wetland Wonen. Tot 2023 worden circa 128 nieuwe sociale huurwoningen toegevoegd, waarvan 66 door Woonconcept en 62 door Wetland Wonen.

Deze resultaten moeten in samenhang met elkaar en met de ontheffingsaanvraag van Woonconcept betreffende de woningmarktregio worden gezien. Wetland Wonen wil verantwoordelijkheid nemen als de toekomstige woningcorporatie in de noordelijke kernen door overname van 147 woningen van Woonconcept en door nieuwbouw van sociale huurwoningen. Voorwaarde is wel dat Wetland Wonen in de positie wordt gebracht om ook in Steenwijk nieuwe sociale huurwoningen te realiseren. Dit vanwege een logische geografische verbinding tussen haar huidige woningbezit in de zuidelijke kernen en haar toekomstige woningbezit in de noordelijke kernen en vanwege risicospreiding in de vastgoedportefeuille. Wetland Wonen is bereid gevonden om een positieve zienswijze af te geven op de ontheffingsaanvraag van Woonconcept betreffende de woningmarktregio waartoe Steenwijkerland behoort. Om de benodigde investeringen te kunnen doen, heeft Woonconcept deze ontheffing nodig van de minister. In oktober 2018 heeft de minister de ontheffing, voor een periode van 5 jaren, aan Woonconcept afgegeven.

Wetland Wonen en Woonconcept hebben inmiddels een overeenkomst gesloten betreffende de overdracht van 147 sociale huurwoningen in de noordelijke kernen van Woonconcept naar Wetland Wonen.

Potentiële woningbouwlocaties sociale huur noordelijke kernen en Steenwijk (zie bijlagen 2 en 3)

Hierboven wordt aangegeven dat er de komende 10 jaren een toevoeging van 250 sociale huurwoningen nodig is. Het gaat om 190 woningen in Steenwijk en 60 woningen in de noordelijke kernen. Voor de 190 woningen in Steenwijk hebben Woonconcept en Wetland Wonen met elkaar afgesproken dat Woonconcept circa 115 woningen zal realiseren en Wetland Wonen circa 75. Hiervoor zijn er uiteraard locaties benodigd waar deze woningen kunnen worden gebouwd.

Op grond van de eerdergenoemde Prestatieafspraken Steenwijkerland 2018-2022 met de woningcorporaties zorgt de gemeente voor het aanbieden van voldoende beschikbare, geschikte bouwgrond voor de bouw van sociale huurwoningen en schept de ruimtelijke randvoorwaarden voor de bouw van deze woningen.

Wel is met de woningcorporaties afgesproken dat, wanneer een woningcorporatie zelf over grondposities beschikt welke geschikt zijn voor de bouw van sociale huurwoningen, deze hiervoor worden ingezet. Woonconcept beschikt over dergelijke grondposities in Steenwijk en Tuk.

De gemeente beschikt niet meer over bouwrijpe kavels voor de realisatie van sociale huurwoningen in Steenwijk en de noordelijke kernen. Naast het inzetten van grondposities van Woonconcept in

Steenwijk en Tuk, hebben wij in overleg met de woningcorporaties gezocht naar potentiële gemeentelijke locaties welke hiervoor geschikt zouden kunnen zijn.

Voor de eerste periode van 5 jaren, derhalve tot 2023, zijn de afgelopen maanden alle potentiële locaties voor sociale huurwoningen geïnventariseerd. Het gaat om potentiële locaties, omdat onder andere op alle locaties de bestemming moet worden gewijzigd en de locatie van de Frisoschool in Steenwijk tevens afhankelijk is van besluitvorming door uw raad omtrent de scholen in de wijk De Gagels.

De woningcorporaties en de gemeente spannen zich gezamenlijk in om op alle potentiële nieuwbouwlocaties de benodigde sociale huurwoningen te realiseren. Dit wordt verankerd in de Prestatieafspraken Steenwijkerland 2018-2022 met de woningcorporaties bij het gezamenlijk opstellen van de verschillende jaarschijven binnen de meerjarige afspraken.

Voor de tweede periode van 2023 tot 2028 zullen er nog locaties benodigd zijn voor:

1. 62 sociale huurwoningen in Steenwijk en
2. 15 in de noordelijke kernen.

Ten aanzien van de 62 woningen in Steenwijk, delen wij u het volgende mee. Reeds 50 sociale huurwoningen worden voorzien in het potentiële woningbouwgebied Betap/Crilux, in eigendom bij onder andere Woonconcept. Per saldo zijn er nog locaties benodigd voor 12 sociale huurwoningen in Steenwijk die door Wetland Wonen kunnen worden ontwikkeld. Met beide corporaties is afgesproken dat zowel zij als de gemeente zich zullen inspannen in de zoektocht naar voldoende aanvullende nieuwbouwlocaties in Steenwijk en voor de 15 sociale huurwoningen in de noordelijke kernen.

Voorstel

Voor de met de woningcorporaties Wetland Wonen en Woonconcept aangegane inspanningsverplichting voor de realisatie van sociale huurwoningen in Steenwijk en de noordelijke kernen, op gemeentelijke locaties zoals vermeld in bijlage 2 en 3, een krediet beschikbaar te stellen van € 2.627.364 en dit ten laste te brengen van de reserve Volkshuisvesting.

Argumenten

Voorliggend investeringsplan is een belangrijke en unieke mijlpaal in het oppakken van de investeringsopgave in de sociale huursector in de noordelijke kernen en Steenwijk. Het plan is in lijn met de door uw raad vastgestelde Woonvisie Steenwijkerland 2017-2021, het advies van Companen en de Prestatieafspraken Steenwijkerland 2018-2022 met de woningcorporaties. Hiermee wordt de gezamenlijke bijdrage van de woningcorporaties aan de volkshuisvestelijke opgave in Steenwijkerland, alsmede de samenwerking tussen de woningcorporaties en de gemeente, een extra impuls gegeven. Wetland Wonen is bereid gevonden om, naast hun vertrouwde werkterrein in de zuidelijke kernen, ook te gaan investeren in de noordelijke kernen van onze gemeente. Hiermee wordt Wetland Wonen de maatschappelijke investeerder in de noordelijke kernen waarmee de gewenste toekomstige continuïteit in de sociale huursector kan worden gewaarborgd. Er ontstaat één aanspreekpunt voor huurders van sociale huurwoningen in de noordelijke kernen. Voor de gemeente betekent dit dat er met Wetland Wonen een potentiële samenwerkende partner in de betreffende noordelijke kernen aanwezig is wanneer het bijvoorbeeld gaat om dorpsvernieuwing en leefbaarheid. Verder wordt Woonconcept, met de verkregen ontheffing voor de woningmarktregio waartoe Steenwijkerland behoort, als investerende woningcorporatie behouden voor onze gemeente. Woonconcept en Wetland Wonen zijn beide voornemens te investeren in Steenwijk waarmee de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan sociale huurwoningen in Steenwijk voldoende kan worden geborgd.

Kanttekeningen en risico's

Voor de eerste periode van 5 jaren (tot 2023) zijn er potentiële locaties voor sociale huurwoningen in de noordelijke kernen en Steenwijk geïnventariseerd. Voor alle locaties zal onder andere de

bestemming moeten worden gewijzigd. De beschikbaarheid van de locatie van de Frisoschool in Steenwijk is tevens afhankelijk van besluitvorming omtrent de scholen in de wijk De Gagels. Tijdens de uitwerking moet blijken of op alle locaties tot daadwerkelijke realisatie van sociale huurwoningen kan worden overgegaan.

Op dit moment zijn er nog niet voldoende nieuwbouwlocaties in de noordelijke kernen en Steenwijk beschikbaar om de sociale huurwoningen voor de tweede periode (vanaf 2023) te kunnen bouwen. Voor de tweede periode van circa 5 jaren zullen er, naast de huidige in kaart gebrachte potentiële locaties, aanvullend nog locaties nodig zijn.

Duurzaamheid en social return

Er wordt rekening gehouden met duurzaamheid c.a. overeenkomstig de uitgangspunten van de programma's Mijn Steenwijkerland en Duurzaamheid in het coalitieakkoord 2018-2022. De nieuwbouwwoningen zullen tenminste BENG (Bijna Energie Neutraal Gebouwd) worden gebouwd.

Financiële informatie

Op grond van de eerdergenoemde Prestatieafspraken Steenwijkerland 2018-2022 met de woningcorporaties betalen de corporaties voor de toevoeging van sociale huurwoningen een vaste lagere grondprijs overeenkomstig het actuele gemeentelijke grondprijzenbeleid. Indien voldoende bouwgrond voor sociale huurwoningen voorhanden zou zijn heeft dit geen directe financiële gevolgen voor de gemeente omdat vooraf in de grondexploitaties rekening wordt gehouden met een lagere grondprijs. Thans beschikt de gemeente niet meer over bouwrijpe kavels voor de realisatie van sociale huurwoningen in de noordelijke kernen en in Steenwijk. Daarom is het noodzakelijk om op korte termijn maatregelen te treffen op potentiële gemeentelijke nieuwbouwlocaties teneinde het vereiste aantal sociale huurwoningen te kunnen realiseren voor de komende 10 jaren.

Zoals vermeld in de raadsbrief van 8 augustus jl. zijn hiervoor financiële middelen nodig. Een overzicht van de financiële gevolgen van het geschikt maken van locaties voor sociale huurwoningen is bijgevoegd in bijlage 4. In eerste instantie gaat het om een bedrag van € 2.296.364. Het grootste deel van dit bedrag bestaat uit de afboeking van kavels binnen de grondexploitaties met een hoger geraamde opbrengst dan sociale huurkavels, zoals koopwoningen, kantoren of woon/werkkavels. Ook valt hieronder de afboeking van de aanwezige boekwaarden op gemeentelijke locaties die buiten de grondexploitaties vallen. Daarnaast moeten aanvullende kosten worden gemaakt voor onder andere het wijzigen van bestemmingsplannen, aanvullende onderzoeken, sloop en aanpassingen infrastructuur.

Bij de uitwerking van de investeringsopgave in de sociale huursector in Scheerwolde hebben wij de mogelijke overname en sloop ten behoeve van de vervanging van 3 sociale huurwoningen van Grouwels Vastgoed betrokken. Inmiddels worden door Wetland Wonen voorbereidingen getroffen voor de gebiedsontwikkeling ten behoeve van de realisatie van circa 5 sociale huurwoningen op de locatie van de voormalige Brinkschool. Hierbij is gebleken dat dit gebied aan de Brink in het centrum van Scheerwolde vanuit ruimtelijke motieven c.q. dorpsvernieuwing een bredere aanpak verdient. Hierbij gaat het om de drie, naast de voormalige Brinkschool gelegen, huurwoningen. Om een goede kwalitatieve invulling te kunnen krijgen, zal naar onze mening hiervoor tevens de vervanging van deze drie huurwoningen nodig zijn. Op deze wijze kan de opwaardering van de betreffende zijde aan de Brink, in combinatie met het naastgelegen nieuwe dorpshuis, gestalte worden gegeven. Hiermee wordt een belangrijke impuls aan de kern Scheerwolde gegeven. Hiermee is een extra investering gemoeid van € 331.000. Wij overleggen met Grouwels Vastgoed en Wetland Wonen over de praktische uitwerking van deze toevoeging. De daadwerkelijke realisatie is afhankelijk van de succesvolle afronding van dit overleg.

Voorgesteld wordt om de benodigde financiële middelen van € 2.627.364 voor de realisatie van sociale huurwoningen op gemeentelijke locaties in de noordelijke kernen en in Steenwijk te dekken

vanuit de daarvoor bestemde reserve Volkshuisvesting. Immers, deze reserve is gevoed vanuit de verkoop in 2007 van de sociale huurwoningen uit het Gemeentelijk Woningbedrijf IJsselham.

Door de reserve Volkshuisvesting in te zetten treden er wel structurele rentelasten op. Deze rente lasten zijn als volgt:

- in 2019 = € 2.560
- in 2020 = € 36.010
- in 2021 = € 36.400
- in 2022 = € 35.000

Het bovengenoemd rente-effect is in de meerjarenbegroting al opgenomen en heeft dan ook geen negatieve gevolgen voor de meerjarenbegroting. Wel zal het solvabiliteitspercentage eind 2021 met ruim 2% dalen ten opzichte van de prognose in de meerjarenbegroting 2019 - 2022.

Het is mogelijk dat bij de uitwerking van de investeringsopgave in de sociale huursector in de noordelijke kernen en in Steenwijk de ontwikkeling van een potentiële gemeentelijke locatie uiteindelijk geen doorgang kan vinden. Dan vervalt de noodzaak van de, in verband hiermee, geraamde afboeking binnen de grondexploitaties dan wel van de aanwezige boekwaarde op de buiten de grondexploitaties vallende locatie. Voor deze bedragen zal dan geen beroep worden gedaan op de reserve Volkshuisvesting. De reserve Volkshuisvesting heeft een omvang van € 8.959.000 en zal na het beschikbaar stellen van het krediet van € 2.627.364 dalen naar € 6.331.636.

Participatie en communicatie

Het investeringsplan van de woningcorporaties is onderschreven door alle drie de woningcorporaties. Na het verkrijgen van de ontheffing door Woonconcept voor de woningmarktregio Zwolle-Stedendriehoek treden partijen gezamenlijk naar buiten met een persbericht. De woningcorporaties dragen zorg voor de informatievoorziening aan hun huurders.

Uitvoering en planning

De uitvoering wordt gestart nadat uw raad de benodigde financiële middelen beschikbaar heeft gesteld om sociale huurwoningen te kunnen realiseren op de potentiële gemeentelijke locaties. De uitvoering strekt zich uit over de komende 10 jaren. In eerste instantie wordt gestart met de locaties waarop in de periode tot 2023 sociale huurwoningen zijn voorzien in de noordelijke kernen en Steenwijk zoals aangegeven in bijlagen 2 en 3.

De investeringsopgave in de sociale huursector in de noordelijke kernen en Steenwijk maakt onderdeel uit van en wordt gemonitord door de Prestatieafspraken Steenwijkerland 2018-2022 met de woningcorporaties.

Besluit

Beslispunt 1

De gemeenteraad besluit voor de met de woningcorporaties Wetland Wonen en Woonconcept aangegane inspanningsverplichting voor de realisatie van sociale huurwoningen in Steenwijk en de noordelijke kernen, op gemeentelijke locaties zoals vermeld in bijlage 2 en 3, een krediet beschikbaar te stellen van € 2.627.364 en dit bedrag ten laste te brengen van de reserve Volkshuisvesting.