

Politieke Markt

Vergadering van 14 januari 2025
Beleid en Uitvoering - Team Ruimtelijke
ontwikkeling en projecten

Inwonersinitiatief vier tijdelijke sociale huurwoningen Ossenzijl

Auteur

Rogier Eising

Overlegd met

Jan Schapelhouman, Gerard Elenga, Sjoerd Hamstra, Roelof Kuiper, Claudia Langejans en Iris Nauta

Portefeuillehouder

M. Smit

Andere betrokken portefeuillehouders

Marcel Scheringa

Samenvatting

De werkgroep wonen Ossenzijl is al jaren bezig om woningbouw te realiseren voor de lokale behoefte, tot nu toe zonder resultaat. Maar met dit nieuwe initiatief is het realiseren van vier tijdelijke sociale huurwoningen mogelijk. Dit is vooral voor starters uit Ossenzijl een goede mogelijkheid om te starten met hun wooncarrière. Koopwoningen zijn te duur. Het alternatief is huren, maar in Ossenzijl staan amper huurwoningen en als deze vrij komen worden ze verkocht. Grouwels Vastgoed heeft de sociale woningen in het verleden gekocht van het gemeentelijk woningbedrijf IJsselham en is deze nu aan het uitpanden. Reden voor de werkgroep wonen Ossenzijl om, in samenwerking met de gemeente, uit te zoeken of op korte termijn een oplossing te vinden is voor de jongeren/starters uit Ossenzijl.

Het uiteindelijke plan is als volgt:

- Realiseren van in totaal 4 betaalbare woningen in Ossenzijl nabij de G.B. Kooijstraat
- Uitgangspunt is tijdelijk, voor maximaal 15 jaar.
- De huurprijs zal ca. € 650,- bedragen inclusief servicekosten (prijspeil 1 jan 2025).
- Bij de woningtoewijzing mag het inkomen van de huurder niet meer mag bedragen dan de jaarlijks wettelijk vastgestelde inkomensnorm. De inkomensnorm is voor een eenpersoonshuishoudens tot € 49.669,- (prijspeil 2025) en voor een meerpersoonshuishoudens tot € 54.847,- (prijspeil 2025).
- Voor mensen uit de eigen kern of aantoonbare sociaal en/of maatschappelijke binding.

Plaatsing woningen medio 2025.

Beschrijving

Inleiding

De werkgroep Wonen in Ossenzijl is al jaren bezig om woningbouw, en dan met name sociale huurwoningen, in Ossenzijl te realiseren voor de lokale behoefte. De huidige sociale huurwoningen, van voormalig gemeente IJsselham, zijn verkocht aan Grouwels Vastgoed. Deze huizen worden niet meer onderhouden en bij mutatie verkocht. Er komen dus geen sociale huurwoningen meer beschikbaar in Ossenzijl wat betekent dat een starter of andere woningzoekende met een kleine beurs niet in Ossenzijl kan blijven wonen. Het dorp vergrijsst en de basisschool krimpt al jaren. Sociale huurwoningen voor met name starters en jonge gezinnen zijn dus essentieel voor de leefbaarheid in Ossenzijl.

Stichting WoonWens Ossenzijl is opgericht door de werkgroep wonen van Plaatselijk Belang Ossenzijl. De Stichting heeft als doel: het bevorderen van sociale woningbouw in Ossenzijl en directe omgeving en hiervoor verkrijgen, vervreemden, exploiteren en verhuren van woningen. Voor de volledige statuten zie bijlage 2. Vanuit de gemeente in samenwerking met de werkgroep wonen Ossenzijl en een externe procesbegeleider ligt er nu een uitgewerkt plan voor 4 sociale tijdelijke huurwoningen voor 15 jaar op een kavel nabij de G.B. Kooijstraat. Deze kavel neemt de Stichting in bruikleen van de gemeente. De huurprijs valt onder de liberalisatiegrens hierdoor hebben huurders, afhankelijk van leeftijd en inkomen, recht op huurtoeslag.

Tijdens het proces heeft de haalbaarheid van het project continu onder druk gestaan. De locatie is tijdelijk, ingrepen in de openbare ruimte mogen niet te duur zijn, de huur moet betaalbaar zijn, de gemeente is geen woningcorporatie maar faciliteert, de huur moet in verhouding zijn met de woningen die geplaatst gaan worden en voor omwonenden is 15 jaar wel een lange periode dus het plan moet passen in de omgeving.

Vanuit Ossenzijl, Plaatselijk Belang of de werkgroep zijn geen financiële middelen om dit initiatief te financieren. Vreemd vermogen is nodig om het initiatief te kunnen financieren. De rente voor een zakelijke lening is echter te hoog. Financiering is mogelijk op 2 manieren. Eén is Maatschappelijk financieren door het afsluiten van een lening bij een sector bank (NWB bank of BNG Bank). Hierbij kan een stichting onder bepaalde voorwaarden geld lenen. De belangrijkste hiervan is dat de gemeente garant staat voor de af te sluiten lening. De tweede manier is dat de gemeente een lening verstrekt. Hierbij dient wel rekening gehouden te worden met de Wet markt en overheid.

Door de gestegen rente zorgde een lening voor de volledige stichtingskosten alleen nog niet voor een haalbare businesscase. Uitgangspunt hierbij is een betaalbare huur van € 650,- per maand incl. servicekosten. Op uitnodiging van Plaatselijk Belang Ossenzijl is gedeputeerde dhr. G.H. ten Bolscher van de provincie op bezoek geweest voor diverse leefbaarheidsvraagstukken die spelen in Ossenzijl. Hierbij is ook het nu voorliggende initiatief besproken. De gesprekken over het verkrijgen van een subsidie in het kader van het programma Leefbaar Platteland lopen. De aanvraag zal uiterlijk 2 december 2024 door Stichting WoonWens Ossenzijl gedaan moeten worden. De subsidie is voor het bouw- en woonrijp maken van de locatie. Er is nog geen zicht op of en wanneer de subsidie verleend wordt. Om geen vertraging op te lopen vragen we uw raad om bij het niet verkrijgen van de subsidie een krediet beschikbaar te stellen uit de Reserve Volkshuisvesting.

Gewenst resultaat

Medio 2025 het plaatsen van vier sociale huurwoningen mogelijk maken om te voorzien in de lokale woonbehoefte van Ossenzijl.

Argumenten

1.1 Volkshuisvesting in specifieke gevallen te zien als een publieke taak

De Wetenschappelijke Raad voor het Regeringsbeleid (WRR), heeft de volgende definitie van een

publieke taak: 'Een maatschappelijk belang wordt een publieke taak als de markt of de samenleving dit niet zelf kan organiseren.' Het maatschappelijk belang is duidelijk. Mensen met een sterke binding met Ossenzijl in het dorp laten wonen. Dat versterkt de leefbaarheid van het dorp, ook naar de toekomst toe. Deze mensen spelen een rol in het verenigingsleven en/of in (toekomstige) zorg naar hun familie. De inspanning vanuit het dorp laat ook zien dat het voor Ossenzijl belangrijk is om deze mensen voor het dorp te behouden.

1.2 De markt voorziet niet in het invullen van het maatschappelijk belang

Er is geen betaalbaar huuraanbod. De woningcorporatie spant zich niet in om betaalbare huurwoningen te realiseren in Ossenzijl. Dat terwijl daar nu juist behoefte aan is. De samenleving spant zich juist in om het maatschappelijke belang in te vullen. Daarom is dit dorpsinitiatief ontstaan. Als de financiering vanuit de markt moet komen is het initiatief niet haalbaar. Dan zijn de woningen niet meer betaalbaar. En daar is het juist om te doen. Ook kan het initiatief eigenstandig zelf niet aan voldoende middelen komen. De gemeente kan hier wel een rol spelen. En ervoor zorgen dat het initiatief van de grond komt. De garantie of lening kan alleen verstrekt worden in het kader van de publieke taak. In zowel de Wet financiering decentrale overheden als in ons Treasurystatuut staat namelijk dat garanties uitsluitend t.b.v. van de uitoefening van de publieke taak mogen worden verleend. De gemeenteraad bepaalt wat onder dit begrip verstaan kan worden.

2.1 De lening of garantstelling is groter dan € 50.000 dus besluit van geen wensen en bedenkingen van uw raad nodig

Een garantstelling is een privaatrechtelijke rechtshandeling. Volgens de Gemeentewet (artikel 160, lid 1) is niet de raad, maar het college bevoegd om tot privaatrechtelijke rechtshandelingen te besluiten. De raad komt alleen in beeld als de garantie hoger is dan € 50.000,-. In dat geval zegt onze Verordening financieel beleid, beheer en organisatie (artikel 8) dat de raad vooraf geïnformeerd moet worden en zijn wensen en bedenkingen naar voren mag brengen.

2.2 Zonder lening of garantstelling van de gemeente zijn er in de toekomst geen sociale huurwoningen meer in Ossenzijl

De gemeente heeft op dit moment geen grondpositie in Ossenzijl waar woningcorporatie Wetland Wonen een haalbaar plan kan realiseren. Daarnaast vindt Wetland Wonen door de kleine schaal en lastig aantoonbare behoefte naar sociale woningbouw in Ossenzijl het risico om te investeren te groot. Grouwels Vastgoed verkoopt daarentegen elke woning die bij mutatie vrijkomt. Zonder lening of garantstelling door de gemeente is er op termijn geen sociale huurwoning meer in Ossenzijl.

3.1 De locatie heeft de bestemming groen en blijft in eigendom van de gemeente. De locatie is en blijft eigendom van de gemeente na afloop van de bruikleenovereenkomst. In Ossenzijl is niet veel ruimte voor tijdelijke woningen. Deze locatie is aangedragen door de werkgroep Wonen. Op de omgevingstafel is het initiatief als wenselijk beoordeeld. Er is voldoende bestaande parkeerruimte bij het dorpshuis, dit geeft geen extra investering in de openbare ruimte. De stichting levert de kavel op zoals in oorspronkelijke staat in gebruik genomen.

3.2 Omwonenden willen ook sociale huurwoningen in Ossenzijl

Op woensdag 22 mei jl. is er door Stichting WoonWens Ossenzijl een inloopavond georganiseerd voor omwonenden. Omwonenden zijn op deze avond geraadpleegd. Er is gekozen voor een-laags variant met plat dak. Hierdoor wordt het zicht op de woningen voor omwonenden beperkt. Voor de situering van de woningen zijn 2 varianten voorgelegd. Zie bijlage 3 voor het verslag van de inloopavond. Bij het uitwerken van het plan zullen aandachtspunten en wensen van omwonenden zoveel mogelijk worden opgenomen.

4.1 Nog geen zicht op provinciale subsidie programma 'Leefbaar Platteland'

Op uitnodiging van Plaatselijk Belang Ossenzijl is gedeputeerde dhr. G.H. ten Bolscher op bezoek geweest in Ossenzijl. In het kader van het programma 'Leefbaar Platteland' is het belang van de vier tijdelijke woningen duidelijk gemaakt. De subsidieaanvraag moet uiterlijk 2 december door Stichting WoonWens Ossenzijl gedaan worden. Er is nog geen zicht op of en wanneer de subsidie verleend wordt. Om geen vertraging op te lopen wordt krediet gevraagd uit de reserve volkshuisvesting. Als de subsidie verkregen wordt zal dit hersteld worden bij de eerstvolgende tussentijdse rapportage.

4.2 Doel stichting WoonWens Ossenzijl voldoet aan criteria reserve volkshuisvesting.

Deze tijdelijke woningen dragen op korte termijn bij aan de doelen uit de Woonagenda 2022-2026. Huisvesting gericht op wonen met een sociale invalshoek. Geïnitieerd door een groep inwoners die zich verenigd hebben in een stichting zonder winstoogmerk. De reserve is daarnaast gevoed met de verkoop van het voormalig woningbedrijf IJsselham.

Kanttekeningen en risico's

1.1 In eerste aanleg is het realiseren van huurwoningen een publieke taak voor toegelaten instellingen. (Woningwet)

Omdat de toegelaten instelling in de kern Ossenzijl hierin niet voorziet, is het aan de raad om dit voor Ossenzijl als publieke taak aan te merken. (Dit is geen bevoegdheid van het college). Dit komt tot uitdrukking artikel 2 lid 1 van de wet FIDO. In de toelichting op dit artikel staat vermeld dat "de publieke taak" in deze wet niet nader wordt omschreven. Hiermee wordt recht gedaan aan de eigen verantwoordelijkheid van gemeenten ten aanzien van de afbakening van de publieke taak en de wettelijke taakomschrijving die ze op grond van de op hun van toepassing zijnde wetten bezitten.

1.2 Inwonersinitiatieven zijn maatwerk

Dit inwoners initiatief draagt bij aan meerdere opgaven uit de Woonagenda 2022-2026. Maar we gaan niet alle initiatieven die binnenkomen op deze manier faciliteren. In Ossenzijl is geen woningcorporatie actief. Inwoners hebben geen kans op een sociale huurwoning. De gemeente heeft geen geschikte locatie waar op korte termijn sociale woningbouw gerealiseerd kan worden. De stichting is opgericht door het dorp in samenwerking met Plaatselijk Belang Ossenzijl en is zonder winstoogmerk. Goede inwoners initiatieven zullen we altijd faciliteren, maar dit zal altijd maatwerk zijn. Uitgangspunt bij het ondersteunen van deze initiatieven (indien de raad instemt met de beoordeling van een publieke taak) is dat deze enkel plaatsvinden in kernen waarin geen woningcorporatie actief is.

2.1 Bij het afgeven van een garantstelling mag geen sprake zijn van (verboden) staatssteun

Van (verboden) staatssteun is sprake als aan alle vijf criteria, genoemd in artikel 107, eerste lid, van het Verdrag betreffende werking van de Europese Unie (VwEU), wordt voldaan. Aangezien de garantstelling voor een lening wordt verleend aan een stichting die een economische activiteit uitvoert, de steun met gemeentelijke middelen wordt bekostigd, de garantstelling een economisch voordeel oplevert dat niet via de normale commerciële weg zou zijn verkregen en de steunmaatregel alleen voor deze stichting geldt, wordt aan de eerste vier staatssteuncriteria voldaan. Volgens het vijfde criterium levert een maatregel geen staatssteun op als deze het handelsverkeer tussen de EU-lidstaten niet ongunstig kan beïnvloeden. De kleine schaal – het gaat om vier (tijdelijke) woningen – het sterk lokale karakter en geografisch beperkte aantrekkingsgebied – de doelgroep is mensen met sociaal en/of economische binding en het zeer marginale effect op de markten en consumenten uit aangrenzende lidstaten, maakt dat aan het vereiste van het 'interstatelijk effect' niet wordt voldaan. Daarmee levert deze garantieverlening geen staatssteun in de zin van het Europese staatsteunverbod op.

3.1 Tijdelijk voor 15 jaar en niet permanent

De locatie heeft de functie 'groen' een permanente omgevingsplan wijziging op deze locatie is niet wenselijk. De gemeente is in gesprek met de werkgroep wonen om permanente woningbouw toe te voegen elders in het dorp. Maar om ook op de korte termijn bij te kunnen dragen aan de woonbehoefte in Ossenzijl is deze tijdelijke locatie noodzakelijk.

3.2 Roerende of onroerende zaken zorgen voor andere afspraken in de bruikleenovereenkomst

Losse woningen die niet duurzaam verbonden zijn met de grond zijn roerende goederen. In het Portacabin-arrest van 30 maart 2022 zijn verplaatsbare woningen echter aangemerkt als onroerende goederen. Dit is van belang voor de (wijze van) vestiging van zekerheidsrechten door de gemeente. Als de woningen worden aangemerkt als roerende goederen vestigt de gemeente eerste pandrecht. Bij onroerend of registergoed is dit eerste hypotheekrecht.

4.1 Investeringsubsidie nodig ook als is er na 15 jaar een positieve exploitatie

Na 15 jaar en verkoop van de woningen is er een exploitatieoverschot van € 79.000,-- maar toch is er een subsidie benodigd van € 100.000,-. Dit komt doordat alle kosten voor de stichting gemaakt worden voordat er ook maar één woning verhuurd kan worden. Op het moment dat de stichting de volledige investering moet lenen dan wordt de maandelijkse financieringslast de eerste jaren te hoog. Het verlies dat de stichting de eerste jaren hierdoor maakt kan niet met eigen middelen van de stichting gecompenseerd worden. Het positieve resultaat bij einde exploitatie en verkoop van de tijdelijke woningen, zal worden geïnvesteerd in sociale woningbouw in Ossenzijl (doel van de stichting) dan wel het bedrag komt ten goede aan de gemeente Steenwijkerland. Het doel is om deze subsidie te verkrijgen van de provincie.

5.1 Een akte van borgtocht nodig tussen gemeente en stichting

Voor een lening of garantstelling moet er een overeenkomst gesloten worden tussen degenen die garant gaat staan voor de schulden van een ander en degene die de schulden te vorderen heeft van die ander. Omdat dit een privaatrechtelijke handeling is, is dit de bevoegdheid van het college. Hierin kan bijvoorbeeld de voorwaarde worden opgenomen dat de woningen alleen bestemd zijn om tijdelijk gebruikt te worden als sociale huurwoningen dat het de stichting niet toegestaan is om de woningen te vervreemden en dat de stichting meewerkt aan een zekerheidsstelling.

Duurzaamheid en social return

Sustainable Development Goals (SDG's):

Zorgen dat iedereen kan meedoen, is een uitdrukkelijk uitgangspunt van de Global Goals. Dit inwonersinitiatief draagt concreet bij aan de volgende doelen:

SDG11:

Target

- Gevarieerd en gespreid aanbod van passende en betaalbare woonruimte voor alle doel-en-inkomensgroepen. In dit geval starters met een inkomen die niet hoger is dan DAEB inkomensgrens (vastgestelde inkomensnorm voor sociale huur)
- Behoud en nieuwbouw van voldoende, sociale (huur) woningen in alle wijken, ook in de binnenstad. Hier gaat het om een kleine kern waar de sociale huur woningen worden uitgepond.
- Voorzieningen in krimpgebieden op peil houden en dorpen bereikbaar houden; met dorpsbelangenorganisaties werken aan vitale kernen

voorbeelden van extra inzet:

- Bij gebiedsplanung en (her)inrichting nadruk op leefbaarheid en welzijn
- Faciliteren van innovatieve woon(/zorg-)vormen
- (Duurzaamheids)leningen voor starters

SDG17:

Target

Doeltreffende openbare, publiek-private en maatschappelijke partnerschappen aanmoedigen en bevorderen. Anders gezegd, actief bevorderen van samenwerking tussen en met maatschappelijke organisaties, onderwijsinstellingen, bedrijven en inwoners, initiatieven van anderen steunen.

Financiële toelichting

Voor het aanschaffen van de woningen sluit stichting WoonWens Ossenzijl een lening af bij de gemeente of een van de sectorbanken. Als uitgangspunt nemen we financiering bij een van de sectorbanken. Dit is een annuïtaire lening met een voorlopig rentepercentage van 4,74%. De volledige lening wordt in 15 jaar afbetaald. Als de stichting een lening afsluit met de gemeente zal sprake zijn van een lager rentepercentage. In beide gevallen moet de Wet markt en overheid in acht worden genomen.

De aankoopprijs van de vier woningen is € 280.000,-. Elk jaar zal een deel van de woningen worden afgeschreven. Omdat hier sprake is van een gebouw mag er fiscaal maximaal worden afgeschreven tot de WOZ-waarde. Voor de gemeente is echter van belang wat de restwaarde van de woningen is. De restwaarde is een grote onzekere factor en daarom laag ingeschat. (€ 5.000,- per woning na 15 jaar)

Het risico van de gemeente op de garantstelling van de lening hangt af van de restwaarde van de woningen inclusief de kasstroom van de stichting. Omdat de woningen in de eerste jaren in verhouding veel worden afgeschreven loopt dit risico in de eerste vijf jaar op tot € 70.222,- in 2030. Vanaf 2030 wordt het risico minder waarbij vanaf medio 2035 geen sprake meer is van een exploitatietekort. De overwaarde die de stichting creëert is bij het einde van de exploitatie termijn van 15 jaar en na verkoop van de woningen is € 79.000,-.

Het positieve resultaat bij einde exploitatie en verkoop van de tijdelijke woningen, zal worden geïnvesteerd in (tijdelijke) sociale huurwoningen in Ossenzijl (doel van de stichting) dan wel het bedrag (maximaal € 100.000) komt ten goede aan de gemeente Steenwijkerland.

Voor de complete financiële onderbouwing zie bijlage 1: plan van aanpak.

Communicatie en participatie

Op 22 mei 2024 is een inloopavond georganiseerd voor omwonenden.

In de tussentijd is het contact met de Werkgroep Ossenzijl intensief geweest. Na de raadsvergadering van 21 januari zal dit weer hervat worden ter voorbereiding op realisatie.

Tijdens de AAG (ambtelijk advies groep) Ossenzijl worden de vorderingen van het initiatief besproken met Plaatselijk Belang Ossenzijl.

Na de raadsvergadering van 21 januari zal een nieuwsbrief gemaakt worden voor de inwoners van Ossenzijl waarin gecommuniceerd wordt wat de vervolgstappen zijn en de beoogde planning.

Nadat het plan verder is uitgewerkt zal als vervolg op de inloopavond de omwonenden worden geïnformeerd door de Werkgroep Wonen Ossenzijl.

Uitvoering en planning

Collegevoorstel (voorbereiding raadsbehandeling): 26 november 2024.

Behandeling in de politieke markt/ raadsvergadering: 14 januari 2025 en 21 januari 2025.

Vervolgstappen stichting na 21 januari 2025, de gemeente faciliteert:

- Laten uitvoeren diverse onderzoeken (verkenkend bodemonderzoek en Quick scan flora en fauna) t.b.v. BOPA procedure
- Inrichten Stichting Woonwens Ossenzijl met toewijzingsrichtlijnen en huishoudregels.
- In samenwerking met gemeente het traject doorlopen tot verkrijgen financiering.
- Verwerken input inloopavond over de invulling van de locatie

De ambitie is om medio 2025 de woningen te plaatsen.

Is het besluit openbaar?

Ja

Besluit

Het college legt het volgende voor aan de gemeenteraad:

1. Te besluiten dat de realisatie van vier huurwoningen in Ossenzijl een publieke taak is.

2. De gemeenteraad in de gelegenheid te stellen om wensen en bedenkingen kenbaar te maken over het garanderen of verstrekken van een lening.
3. De grond nabij de G.B. Kooijstraat te Ossenzijl voor een periode van 15 jaar kosteloos beschikbaar te stellen aan Stichting WoonWens Ossenzijl op basis van een bruikleenovereenkomst.
4. Een krediet van € 100.000,- beschikbaar te stellen vanuit de Reserve Volkshuisvesting voor het bouw- en woonrijp maken van de grond.
5. Het college te belasten met de verdere uitwerking van het garanderen of verstrekken van een lening.