

Datum vergadering: 6 februari 2024
Datum B&W: 9 januari 2024

Portefeuillehouder: Margreet de Deugd-Bos
Auteur: Hans Marchal

Onderwerp:

Aanvraag krediet en openen grondexploitatie Flexwoningen De Loopplank

Voorgesteld besluit:

1. Akkoord te gaan met de openstelling van de grondexploitatie Flexwoningen De Loopplank;
2. De in de grondexploitatie opgenomen budgetten beschikbaar te stellen en in te stemmen met bijgevoegde begrotingswijziging;
3. Ten laste van de algemene reserve een verliesvoorziening vast te stellen ter grootte van het in de grondexploitatie geprognosticeerde resultaat op eindwaarde;
4. Het eerder beschikbaar gestelde voorbereidingskrediet van € 266.100 over te boeken naar de grondexploitatie;
5. In verband met financiële en economische belangen vertrouwelijkheid op te leggen aan uw raad van bijlage 1 'Grex De Loopplank' en bijlage 2 'Recapitulatie financiën Loopplank'. Dit op grond van het bepaalde in artikel 25 lid twee van de Gemeentewet, in samenhang met artikel 5.1, tweede lid, sub b en tweede lid sub f Wet open overheid.

Inleiding

De huizenmarkt staat al enige tijd onder druk. Ook in Alblasserdam is het moeilijk om aan een woning te komen. Daarom zijn er plannen om de komende jaren nieuwbouwwoningen te realiseren op het Wipmolenterrein, het Zuidelijk Havengebied en Kloos. Op 23 maart 2023 heeft het college van B&W besloten om 40 tot 60 flexwoningen te laten plaatsen op het terrein van De Loopplank. Zo komt er sneller meer ruimte op de Alblasserdamse huizenmarkt. De woningen zijn bedoeld voor statushouders, spoedzoekers en starters. Voor wat betreft de huisvesting van statushouders en de opvang van asielzoekers zijn er afspraken gemaakt in de regio Zuid-Holland Zuid. Alblasserdam zorgt voor extra plekken voor statushouders terwijl andere gemeenten asielzoekers onderdak bieden.

De locatie aan de Pieter de Hoochplaats bleek na onderzoek het meest geschikt om op korte termijn flexwoningen te plaatsen. Op de plek van De Loopplank worden 'stenen' ingeruild voor nieuwe 'stenen'. Er behoeft, zoals op andere onderzochte plekken, geen groen opgeofferd te worden voor woningen.

De afgelopen maanden zijn er verschillende onderzoeken uitgevoerd. De eindrapportage in het kader van de Wet natuurbescherming en de definitieve versie van de ruimtelijke onderbouwing zijn inmiddels ontvangen. Daarnaast zijn de eerste impressies van het stedenbouwkundig plan gereed en zijn de kosten van zowel Woonkracht10 als de gemeente Alblasserdam inzichtelijk gemaakt. De kosten van de gemeente betreffen in hoofdzaak de sloop van de oude basisschool De Loopplank en het bouw- en woonrijp maken van de projectlocatie.

Om de locatie daadwerkelijk te ontwikkelen is een krediet nodig van € 1.875.393. Dit bedrag is incl. de sloop en de afboeking van de boekwaarde van de oude school en er is rekening gehouden met een kostenstijging. In een eerder stadium is reeds een voorbereidingskrediet van € 266.100 beschikbaar gesteld. Voor het geheel is een grondexploitatie opgesteld.

Beoogd effect

Het openen van een grondexploitatie en het verkrijgen van het benodigde krediet om 47 flexwoningen te realiseren op projectlocatie De Loopplank.

Argumenten

De woningen van De Loopplank vergroten het totale woningaanbod in het dorp. De woningen worden evenredig gereserveerd voor starters (jonge Alblasserdammers tot 28 jaar), spoedzoekers (bijvoorbeeld mensen die door een scheiding een huis zoeken) en statushouders (asielzoekers die na een nauwkeurige screening een verblijfsvergunning krijgen). Als het project niet doorgaat zal de krapte op de (lokale) woningmarkt verder toenemen. De Rijksoverheid verplicht gemeenten middels een taakstelling om te zorgen voor passende woonruimte voor statushouders. Als er geen extra woonruimte bijkomt, gaan woningen uit de huidige woningvoorraad met voorrang naar statushouders.

Zowel de gemeente Alblasserdam als woningcorporatie Woonkracht10 hebben hun businesscase voor de realisatie van de flexwoningen gereed. Hieruit blijkt dat de gemeente een aanvullend krediet nodig heeft om de oude school te slopen en het terrein bouw- en woonrijp te maken. Ook Woonkracht10 moet fors investeren om de flexwoningen te realiseren.

Vanwege de aanzienlijke onrendabele top op de investering van Woonkracht10, is de gemeente met Woonkracht10 overeengekomen dat de grond door de gemeente om niet beschikbaar wordt gesteld (€1/maand) en ook bouw- en woonrijp wordt opgeleverd. Deze afspraken zijn verwoord in de Samenwerkingsovereenkomst (SOK) die op korte termijn wordt ondertekend.

Vanwege de transparantie wordt voorgesteld om het eerder verstrekte voorbereidingskrediet over te hevelen naar de grondexploitatie Flexwoningen De Loopplank.

Kanttekeningen

De gemeenteraad kan besluiten geen krediet beschikbaar te stellen. Het project De Loopplank 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.

De sloopkosten worden in de grondexploitatie De Loopplank opgenomen en drukken zwaar op het project. De kanttekening hierbij is dat de oude school op de nominatie staat om gesloopt te worden. Er is op de projectlocatie geen ontwikkeling mogelijk zonder sloop van het pand. De sloop moet feitelijk gezien worden als een voorinvestering in een toekomstige (permanente) ontwikkeling en niet direct worden toegerekend aan het project. Door nu de kosten te nemen is een toekomstige grondexploitatie financieel aantrekkelijker.

De afboeking van de boekwaarde van de school is ook in de grondexploitatie verwerkt en zorgt voor een extra tekort. Hiervoor geldt ook dat deze kosten bij elke ontwikkeling genomen hadden moeten worden en zijn in feite ook een voorinvestering in een toekomstige (permanente) ontwikkeling.

Het totaal van de kosten die aan het project worden toegerekend, maar feitelijk een voorinvestering zijn voor een toekomstige (permanente) ontwikkeling, bedragen in totaal circa € 874.012,-. Door de investeringen (bouw- en woonrijp maken) die op de projectlocatie zullen plaatsvinden, zal de toekomstige grondwaarde toenemen.

Er is voor het bouw- en woonrijp maken en het (om niet) beschikbaar stellen van de grond door de gemeente, juridisch advies ingewonnen. Het bouwrijp maken van de grond door de gemeente levert op zichzelf geen staatssteun op. Dit volgt uit de mededeling van de Europese Commissie betreffende het begrip staatssteun. Daarin staat dat het bouwrijp maken van grond geen economische activiteit is, maar deel uitmaakt van de overheidstaken. Ook het woonrijp maken van grond wordt gezien als een typische overheidstaak. Het verwerven (waaronder ook 'huur' valt) van grond onder de marktwaarde (of om niet) door woningcorporaties is onder voorwaarden toegestaan. Bij project 'De Loopplank' wordt aan de voorwaarden voldaan.

Bij de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) wordt in het kader van de Stimuleringsregeling, een subsidieaanvraag ingediend. De maximale bijdrage is € 366.600 en wordt bij ontvangst van de beschikking verwerkt in de grondexploitatie waardoor deze minder negatief wordt.

Via dit voorstel wordt voor de verliesvoorziening een onttrekking aan de algemene reserve voorgesteld. In dit verband kan genoemd worden dat de gemeente van de Rijksoverheid financiële middelen ontvangt voor de opvang van Oekraïners. Net als de meeste gemeenten, houdt ook de gemeente Alblasserdam geld over op deze regeling. In boekjaar 2023 verwachten wij een voordeel te realiseren op de uitvoering van de regeling voor opvang van Oekraïners. Dit voordeel bestaat uit een

nadere afrekening van € 139.100 over het boekjaar 2022 die wij in 2023 hebben ontvangen en uit een inschatting van het saldo op de uitvoering over 2023 van € 500.000. Het staat de gemeente vrij dit bedrag naar eigen inzicht te bestemmen of in te zetten, maar het is ons inziens zeker verdedigbaar om dit geld in de brede zin van huisvesting bijzondere groepen in te zetten.

Financiële informatie

Vanwege het feit dat er sprake is van grondontwikkeling, is er voor dit project een grondexploitatie opgesteld. De financiële gevolgen van de grondexploitatie 'De Loopplank' worden toegelicht in de bijgevoegde rapportage (bijlage 1). De financiële recapitulatie van de Grex en de kredieten in relatie tot de Algemene reserve treft u aan in bijlage 2.

Uitvoering

Bij oplevering van de flexwoningen wordt het project afgesloten en wordt de financiële vertaling hiervan verwerkt in de financiële administratie.

Communicatie

De grondexploitatie bevat vertrouwelijke informatie over de te verwachten aanbestedingsresultaten. Door berekeningen samen te vatten is het mogelijk toch in het openbaar informatie te geven.

De vertrouwelijke informatie wordt apart ter inzage gelegd.

De Klankbordgroep wordt actief geïnformeerd over dit voorstel en zodra het voorstel openbaar is wordt hierover gecommuniceerd via de gemeentelijke website.

Eerdere besluitvorming

Collegebesluit van 23 maart 2023 om 40 tot 60 flexwoningen te plaatsen op het terrein van De Loopplank.

Raadsbesluit van 4 juli 2023 (1e Burap) om het voorbereidingskrediet van € 266.100 beschikbaar te stellen.

Collegebesluit van 19 december 2023 waardoor het aantal flexwoningen is bepaald op 47.

Bijlagen

1. Bijlage 3 2024-04 Raadsformulier grondexploitatie de Loopplank.pdf

CONCEPT RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Alblasserdam;

gelet op:
artikel 191, lid 1 van de Gemeentewet

gelet op:
Op grond van het bepaalde in artikel 25, tweede lid Gemeentewet in samenhang met artikel 5.1, tweede lid, sub b en tweede lid sub f Wet open overheid

a. bijlage 1 Grondexploitatie De Loopplank

B E S L U I T:

1. Akkoord te gaan met de openstelling van de grondexploitatie Flexwoningen De Loopplank;
2. De in de grondexploitatie opgenomen budgetten beschikbaar te stellen en in te stemmen met bijgevoegde begrotingswijziging;
3. Ten laste van de algemene reserve een verliesvoorziening vast te stellen ter grootte van het in de grondexploitatie geprognosticeerde resultaat op eindwaarde;
4. Het eerder beschikbaar gestelde voorbereidingskrediet van € 266.100 over te boeken naar de grondexploitatie;
5. In verband met financiële en economische belangen vertrouwelijkheid op te leggen aan uw raad van bijlage 1 'Grex De Loopplank' en bijlage 2 'Recapitulatie financiën Loopplank'. Dit op grond van het bepaalde in artikel 25 lid twee van de Gemeentewet, in samenhang met artikel 5.1, tweede lid, sub b en tweede lid sub f Wet open overheid.