

RAADSVOORSTEL



DATUM 13 november 2023
DOCUMENTNUMMER 23.0001467
ZAAKNUMMER ZK23000314
PORTEFEUILLEHOUDER R. van Dolder
PROGRAMMA Programma III: Wonen & Ondernemen
BELEIDSVELD Woningbedrijf
ONDERWERP RV maximaal 30 éénkamer flexwoningen

AANLEIDING In het coalitieakkoord Luisteren, Durven en Doen, in alle dorpen, 2022- 2026 en in ons College Uitvoeringsprogramma 2022- 2026, gemeente Koggenland is opgenomen dat als toevoeging op de woningvoorraad wordt gestreefd naar de realisatie van 120 flexwoningen verdeeld over twee locaties. U bent akkoord gegaan met een voorbereidingskrediet van € 205.000.- voor de eerste fase van 60 flexwoningen. Dit voorstel gaat over de aanschaf van maximaal 30 éénkamer flexwoningen. De gehele exploitatie opzet voor deze huizen is onderdeel van dit voorstel.

KADER College Uitvoeringsprogramma 2022- 2026, gemeente Koggenland.

- WIJ STELLEN VOOR
1. In te stemmen met de realisatie van maximaal 30 éénkamer flexwoningen aan de Leet 40A.
 2. In te stemmen met het opnemen van een budget voor juridische ondersteuning voor het doen van een Europese aanbesteding.
 3. Voor het bovenstaande een (aanvullend) krediet beschikbaar te stellen.
 4. De éénkamer flexwoningen te verhuren en de exploitatie onder te brengen bij het Woningbedrijf Koggenland.
 5. De onrendabele top voor maximaal 30 éénkamer flexwoningen ten laste te brengen van het gemeentelijk woningbedrijf.
 6. Akkoord gaan met apart besluit met betrekking tot accepteren van de subsidie en de randvoorwaarden met betrekking tot aandacht groepen via een apart raadsvoorstel.
 7. De begroting 2024 en meerjarenbegroting dienovereenkomstig te wijzigen.

BEOOGD RESULTAAT Het toevoegen van maximaal 30 éénkamer flexwoningen aan de bestaande woningvoorraad. Het betreft huurwoningen in de sociale huursector. De uiteindelijke woningverdeling over de doelgroepen moet nog door het College worden vastgesteld, maar in elk geval is de woningtoewijzing voor minstens 50% bedoeld voor jongeren afkomstig uit Koggenland. Bij flexwoningen heeft de gemeente de unieke bevoegdheid om zelf te bepalen aan welke doelgroepen de woningen worden toegewezen.

- ONDERBOUWING
1. **In te stemmen met de realisatie van maximaal 30 éénkamer flexwoningen aan de Leet 40A.**
Voor de maximaal 30 éénkamer flexwoningen zal nog een aanbesteding plaatsvinden, waarbij verschillende leveranciers zal worden gevraagd om een offerte uit te brengen voor de realisatie van de maximaal 30 éénkamer flexwoningen. Deze éénkamer flexwoningen zullen worden gebouwd onder bouwbesluit nieuwbouw en hebben een afschrijvingstermijn van 50 jaar.
De huur van deze éénkamer flexwoningen hebben wij geraamd onder de liberaliseringsgrens.

2. Opnemen van een budget voor juridische ondersteuning voor het doen van de Europese aanbesteding.

Voor het begeleiden van de aanbesteding van de 30 éénkamer flexwoningen is specialistische juridische inkoop ondersteuning benodigd. Stichting Rijk heeft voor dit jaar geen capaciteit meer om dit te begeleiden.

3. Voor het bovenstaande een (aanvullend) krediet beschikbaar te stellen.

In het bedrag van het totaal benodigde krediet zijn de aanschaf van de 30 éénkamer flexwoningen en de begeleiding van de Europese aanbesteding opgenomen. Het door u op 17 juli 2023 beschikbaar gestelde voorbereidingskrediet van € 102.500 is meegenomen in de berekening van het totale krediet.

4. De éénkamer flexwoningen te verhuren en de exploitatie onder te brengen bij het gemeentelijk woningbedrijf

De éénkamer flexwoningen worden verhuurd. De exploitatie wordt ondergebracht bij het Woningbedrijf Koggenland. Het Woningbedrijf Koggenland is nauw betrokken bij de Europese aanbesteding.

5. De onrendabele top voor de 30 éénkamer flexwoningen ten laste te brengen van het gemeentelijk woningbedrijf .

Aan het einde van de exploitatieperiode (50 jaar) is er sprake van een onrendabel top, deze wordt ten laste wordt gebracht van de exploitatie van het Woningbedrijf.

6. Akkoord gaan met apart besluit met betrekking tot accepteren van de subsidie en de randvoorwaarden met betrekking tot aandacht groepen in apart raadsvoorstel

Voor de realisatie van de 30 éénkamer flexwoningen is een subsidie aangevraagd. Aan deze subsidie zijn voorwaarden verbonden die betrekking hebben op de doelgroepen en aandachtgroepen. Omdat hier nog een apart voorstel voor zal worden aangeboden is de subsidie niet als voordeel meegenomen in deze investeringsaanvraag.

7. De begroting 2024 en meerjarenbegroting dienovereenkomstig te wijzigen.

Om juiste uitvoering te geven aan het besluit moet de begroting 2024 en de meerjarenbegroting gewijzigd te worden.

KANTTEKENINGEN

1. De maximaal 30 nog aan te besteden éénkamer flexwoningen hebben een productie tijd. Deze productie tijd is nog niet te voorzien. Dit kan consequenties hebben voor de uiteindelijke oplevering van het totale project.
2. Ook voor tijdelijke bewoning zijn ruimtelijke procedures noodzakelijk, waaronder akkoord van de provinciale overheid.
3. Na 10 jaar kan er sprake zijn van extra verplaatsingskosten. Hiervoor vragen wij subsidie aan middels de financiële herplaatsingsgarantie voor flexwoningen.

FINANCIËN

De flexwoningen worden verhuurd over een periode van 50 jaar. Aan het einde van de exploitatieperiode is er sprake van een onrendabele top zoals genoemd. Deze onrendabele top wordt gedekt door een jaarlijkse onttrekking vanuit de exploitatiebegroting van het woningbedrijf.

De financiële consequenties voeren wij per 2024 op in de (meerjaren) begroting van het woningbedrijf.

Grondwaarde:

De grondwaarde van de Leet 40A, is gebaseerd op de huidige pacht. Hiervoor is gekozen om de kosten voor de realisatie van de maximaal 30 éénkamer flexwoningen als voorloper van plangebied Avenhorn-west zo goedkoop mogelijk te maken voor de toekomstige huurders. De flexwoningen zullen worden gerealiseerd met een tijdelijke vergunning van 10 jaar. In deze periode wordt niet de bestemming gewijzigd, alleen het gebruik van de grond wordt gewijzigd. Voor deze periode wordt alleen de huidige pachtkosten doorberekend. Bij de bestemmingswijziging van plan gebied Avenhorn-west zullen deze grondkosten worden ingebracht.

DUURZAAMHEID De woningen voldoen aan het huidige bouwbesluit en worden niet meer op gas aangesloten. De productie van de maximaal 30 éénkamer flexwoningen zijn duurzaam en stoten vrijwel geen CO2 uit.

**ALTERNATIEVE
MOGELIJKHEDEN** n.v.t.

**PACT VAN
WESTFRIESLAND** n.v.t.

COMMUNICATIE Met omwonenden en inwoners wordt er een participatietraject doorlopen. In samenwerking met een architectenbureau is een voorlopig schetsontwerp opgesteld, dit voorlopige schetsontwerp is voorgelegd aan omwonenden en geïnteresseerden. Zij zijn in de gelegenheid gesteld om hier op te participeren om zo te komen tot een definitief ontwerp.

VERVOLG Het team projectmanagement krijgt opdracht om dit onderdeel op te nemen in haar opdrachten.

BIJLAGEN 5 (deze bijlagen zijn geheim)

Datum college: 13 november 2023

Burgemeester en wethouders van Koggenland