

Raadsvoorstel

AGENDAPUNT NO. 16

Voorstel tot vaststellen plan van aanpak
betaalbare (tijdelijke) huurwoningen kleine
kernen

AAN DE RAAD

Samenvatting

De afgelopen periode heeft een verkenning plaatsgevonden hoe de realisatie van (tijdelijke) betaalbare huurwoningen in de kleine kernen kan plaatsvinden. Naast meerdere (digitale) bijeenkomsten met een vertegenwoordiging van de kleine kernen zijn diverse experts geraadpleegd. De uitkomsten van de gesprekken heeft zich vertaald in een plan van aanpak. Deze is als bijlage bij het raadsvoorstel gevoegd. Samengevat is het plan als volgt:

- Realisatie van in totaal ca. 10 betaalbare woningen in de kleine kernen De Heurne, Barlo, IJzerlo, Haart, Lintelo.
- Uitgangspunt is tijdelijk, zo lang er behoefte is aan de woningen voor starters in de kleine kernen. In eerst instantie voor 15 jaar.
- De huurprijs zal ca. € 500,- bedragen (prijsspeil 1 jan 2020). Voor starters onder de 28 geldt een maximale huurtermijn van 5 tot 7 jaar. Voor personen boven de 28 jaar geldt een maximum huurtermijn van 2 jaar.
- Exploitatie en beheer wordt uitgevoerd door de Achterhoekse Wooncoöperatie U.A.. Via lokale afdelingen worden nadere regels gesteld. Daarin wordt onder andere geregeld dat de woningen alleen voor starters uit de eigen kern of met een aantoonbare maatschappelijke binding.
- Plaatsing eerste woningen (mits behoefte) begin 2021.

Inleiding

Uit het Achterhoeks Woonwensen en Leefbaarheidsonderzoek (AWLO) is gebleken dat er een mismatch is tussen vraag en aanbod voor verschillende groepen op de woningmarkt. Vooral starters zijn de dupe van de huidige krapte op de woningmarkt. Koopwoningen zijn te duur, bovendien moet je flink gespaard hebben om een woning te kunnen kopen, de bijkomende kosten als overdrachtsbelasting kunnen al enkele jaren niet meer worden meegefinancierd. Het alternatief is huren, maar in de kleine kernen staan amper huurwoningen en deze komen ook nauwelijks vrij. Woningen in de kleine kernen en het buitengebied zijn groot met veel grond. Mooi en comfortabel wonen, maar voor een starter onbetaalbaar, zeker in de huidige woningmarkt. Reden voor de gemeente om uit te zoeken of op korte termijn een oplossing te vinden is voor jongeren in de kleine kernen. Dit heeft geresulteerd in bijgevoegd plan van aanpak. Belangrijk onderdeel in het plan van aanpak is hoe we vorm en inhoud kunnen geven aan het beheer en exploitatie van de woningen. Betaalbare woningen voor starters uit de kleine kernen staat daarbij voorop. Samen met de kleine kernen en de vereniging voor Dorpshuizen en Kleine Kernen (DKK) is ervoor gekozen om te participeren in de Achterhoekse Wooncoöperatie U.A.. Op deze manier kan de lokale toewijzing worden geborgd en is de administratieve last voor de kleine kernen zo laag mogelijk.

Gevraagd wordt om:

- 1) Om het Plan van Aanpak Betaalbare (tijdelijke) huurwoningen kleine kernen vast te stellen;
- 2) Ten behoeve van de uitvoering van het Plan van Aanpak €1.100.000 krediet beschikbaar te stellen en ter dekking van het geschatte exploitatietekort de vrijval reserve dorpsuitleg van € 263.000 hiervoor te reserveren (zie jaarrekening 2019).

Beschrijving beleidsterrein inclusief toepasselijke regelgeving

- Regionale toetsingscriteria woningbouw incl. lokale uitwerking (afwegingskader). Stimuleren van betaalbare woningen voor starters is hierin een belangrijk speerpunt.
- Concept woonvisie 2020-2025 Gemeente Aalten.

Inhoudelijke toelichting op het voorstel

Waarom willen we (tijdelijke) betaalbare huurwoningen in de kleine kernen realiseren?

In de concept woonvisie 2020-2025 is beschikbaarheid en betaalbaarheid van het wonen voor starters als belangrijk speerpunt benoemd. Door het realiseren van verplaatsbare (tijdelijke) huurwoningen in de kleine kernen creëren we betaalbare woonruimte en dragen we bij aan deze doelstelling.

Waarom kiezen we voor de Achterhoekse Wooncoöperatie U.A.?

De belangrijkste overweging om te kiezen voor de Achterhoekse Wooncoöperatie U.A. ligt in de behoefte voor lokale toewijzing. Als we als gemeente de woningen in eigen beheer zouden verhuren dan kunnen we, conform de Woningwet en Huisvestingswet de lokale toewijzing naar verwachting niet regelen. De Woningwet maakt het mogelijk dat een groep mensen samen wel de mogelijkheid hebben om het beheer (waaronder ook de toewijzing/verhuurderszaken) te regelen. In de vorm van een Wooncoöperatie.

Een tweede reden voor de gemeente is dat we als gemeente zoveel mogelijk willen faciliteren en stimuleren, maar dat de uitvoering van woningbouw door derden wordt gerealiseerd (inwoners, bouwers, ondernemers, woningcorporaties). Het is geen kerntaak van de gemeente om een gemeentelijk woonbedrijf te voeren.

Door te kiezen voor de Achterhoekse Wooncoöperatie U.A. kan de (administratieve) belasting voor de leden van de Achterhoekse Wooncoöperatie U.A. in de kleine kernen beperkt worden gehouden. De huurders betalen "servicekosten" en met deze inkomsten kan beheer en administratie worden uitbesteed aan een organisatie.

Alternatieve beleidskeuzes

We kunnen deze opgave ook als verantwoordelijkheid bij de woningcorporaties neerleggen. Er zijn een aantal redenen om dit niet te doen:

- De toewijzingsmogelijkheden (inkomen, huishoudenstype) van de woningcorporaties zijn begrenst.
- De financiële mogelijkheden van, in dit geval de Woonplaats, zijn beperkt. Indien we de corporatie vragen te investeren in woningen in de kleine kernen, heeft dit tot gevolg dat de investeringen elders in de gemeente onder druk komen te staan. (o.a. investeringen rondom verduurzaming).

Financiële consequenties

Op basis van de verschillende voorbeelden elders in Nederland en aanbiedingen van diverse bouwers is een inschatting gemaakt van de kosten voor de aanschaf en beheer (kosten, zoals klein onderhoud, verzekering, mutatieleegstand, administratie etc.). Voor de aanschaf is ook rekening gehouden met plaatsingskosten en een sobere inrichting van het terrein (verharding naar voordeur en een terras).

Naast kosten zijn er ook opbrengsten en rekenen we met een restwaarde. De restwaarde is een grote onzekere factor en daarom laag ingeschat. Vanwege de lage rentestand wordt er vooralsnog niet gerekend met rentekosten. Voor de aanschaf van 10 woningen vragen we een krediet van € 1.100.000,- (o.b.v. € 110.000/woning). Doordat de verwachte inkomsten (opstalvergoeding) en restwaarde lager zijn dan de investeringskosten, wordt er een exploitatietekort verwacht van € 28.500,- per woning op basis van 15 jaar. Voor 10 woningen betekent dit een verwacht tekort van € 290.000,-. Getracht wordt om dit tekort kleiner te maken middels subsidies, aanbestedingsvoordelen, inbreng in de regio deal etc. Voorgesteld wordt het saldo van de reserve Dorpsuitleg van € 263.000, waar geen bestemming meer voor is (zie jaarrekening 2019) in te zetten ter dekking van het onrendabele deel.

Participatie en Communicatie

het plan van aanpak is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met de belangenverenigingen uit de kleine kernen en de vereniging voor Dorpshuizen en Kleine Kernen Gelderland (DKK). Daarnaast zijn diverse experts betrokken vanuit het Expertteam Flexwonen RVO en Platform31.

Vervolgstappen inclusief tijdpad

Vervolgstappen:

- Vormgeven werkgroep programma van eisen (vertegenwoordiging vanuit de Achterhoekse Wooncoöperatie U.A., kleine kernen, potentiële huurders en gemeente)
- Individuele gesprekken kernen over invulling locatie
- Inrichting Achterhoekse Wooncoöperatie U.A. incl. lokale afdeling(en) (Door Vereniging dorpshuizen en kleine kernen ism kleine kernen in Aalten)
- De boer op! (allen)
- De ambitie is om begin 2021 de eerste woningen te plaatsen.

Bijlagen

Plan van Aanpak: Betaalbare (tijdelijke) huurwoningen kleine kernen

Aalten, 26 mei 2020

Burgemeester en wethouders van de gemeente Aalten,

drs. A.J.M. Gildhuis
secretaris/algemeen directeur

mr. A.B. Stapelkamp
burgemeester

De raad van de gemeente Aalten

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 26 mei 2020;

gelet op de uitkomsten van het AWLO 2017 en de regionale toetsingscriteria woningbouw incl. lokale uitwerking (afwegingskader);

gelet op het bepaalde in de Gemeentewet en de concept woonvisie gemeente Aalten 2020-2025

B E S L U I T

1. het Plan van Aanpak Betaalbare (tijdelijke) huurwoningen kleine kernen vast te stellen;
2. ten behoeve van de uitvoering van het Plan van Aanpak €1.100.000 krediet beschikbaar te stellen en ter dekking van het geschatte exploitatietekort de vrijval reserve dorpsuitleg van € 263.000 hiervoor te reserveren.

AALTEN, 7 juli 2020

De Raad voornoemd,

De Griffier,

De Voorzitter,

M.A.J.B. Fiering

mr. A.B. Stapelkamp