

# Raadsvoorstel

Gemeente Lansingerland



|                    |                                                                                              |
|--------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| Onderwerp          | <b>Investeringsvoorstel bouw- en woonrijp maken Noordpolder voor tijdelijke flexwoningen</b> |
| Portefeuillehouder | Pieter van de Stadt                                                                          |
| Registratienummer  | BR2400061                                                                                    |
| Datum raad         | 26/09/2024                                                                                   |

## Gevraagde beslissing:

1. Een bijdrage van de gemeente van € 3.900.000 (zie beslispunt 4) en een bijdrage van het Rijk van € 2.630.000, samen zijnde een bedrag van € 6.530.000, te voteren als investeringskrediet bouw- en woonrijp maken Noordpolder.
2. De afschrijvingstermijn vast te stellen op vijftien jaar en hiermee af te wijken van de nota activabeleid paragraaf 6.1.
3. Een bedrag van € 3.900.000 in 2024 te onttrekken aan de algemene reserve en dit te storten in de Kapitaallastendekkingsreserve ter dekking van de afschrijvingslasten die voortvloeien uit het investeringskrediet bouw- en woonrijp maken Noordpolder.
4. Voor het vormen van een kapitaalsdekkingsreserve die gevormd wordt voor een investering gefinancierd met aangetrokken geld af te wijken van de nota reserves en voorzieningen paragraaf 3.6.
5. Een bestemmingsreserve 'Opruimkosten tijdelijke woonlocatie Noordpolder' te vormen van € 1.130.000 ter dekking van de toekomstige kosten om het terrein in huidige staat terug te brengen en dit bedrag te dekken door een onttrekking van € 670.000 uit de algemene reserve en € 460.000 uit de bijdrage van het Rijk.
6. Op basis van dit raadsbesluit betrokken partners vragen zich uit te spreken over hun benodigde inzet in de uitvoering van het besluit.

## 0. Samenvatting

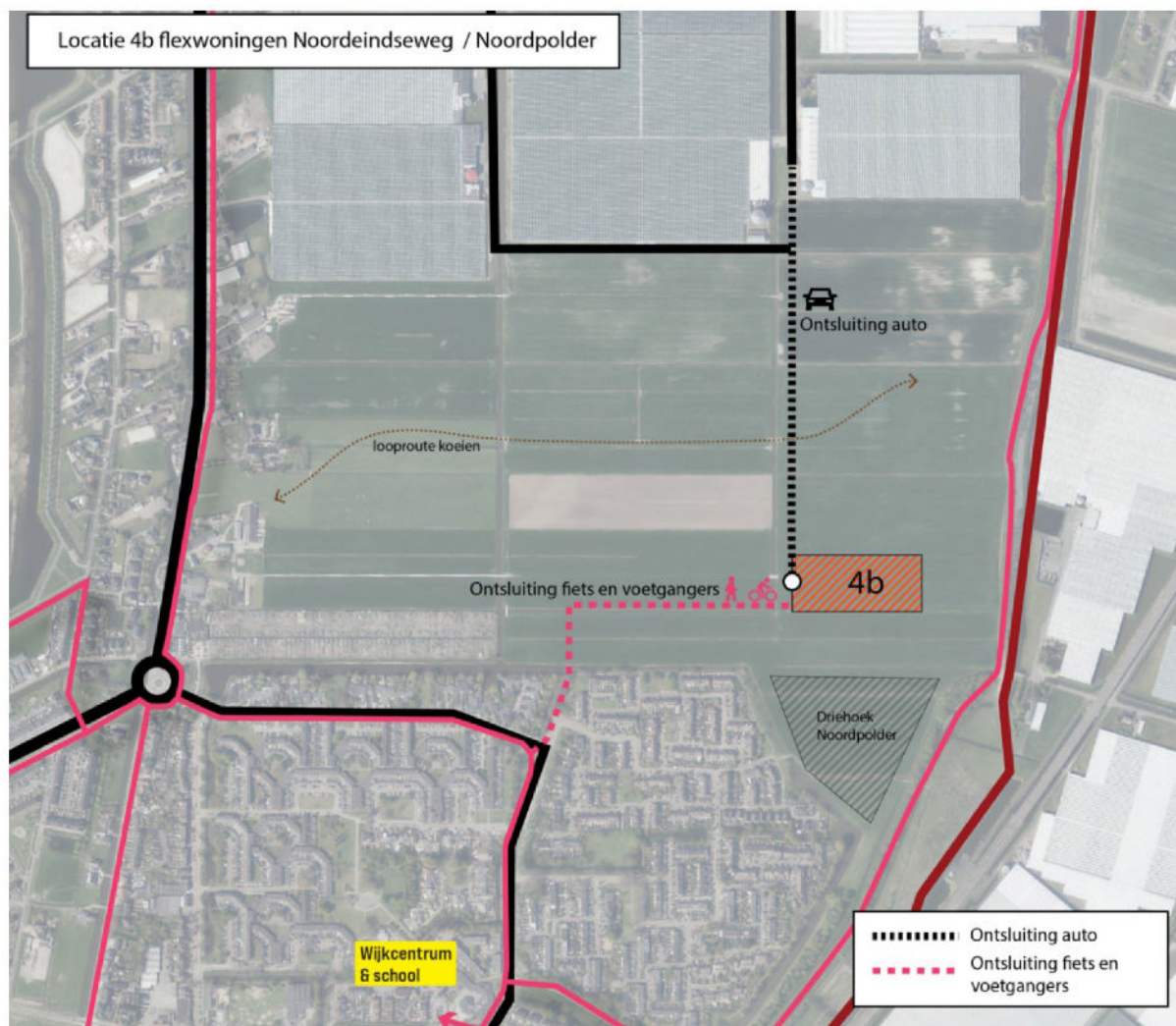
De gemeente ambieert realisatie van flexwoningen als flexibele schil. In aanvulling op de reguliere woningbouw, voor woningzoekenden die met spoed een woning nodig hebben en ter ontlasting van de woningmarkt. Daarnaast heeft de gemeente de ambitie om langdurige opvang van 300 ontheemde Oekraïners te realiseren. Hiervoor is een investering nodig.

In de Noordpolder in Berkel en Rodenrijs is de kans om circa 132 tijdelijke flexwoningen te bouwen. Dit is een locatie die geschikt is voor circa 132 tijdelijke flexwoningen. Met omwonenden, pachter en grondeigenaar is veelvuldig overleg geweest over deze locatie en de wijze van ontsluiten. Deze gesprekken hebben voor het college geleid tot een voorkeursvariant. De locatie kan vanuit het noorden worden ontsloten voor autoverkeer, wat de Edelsteenbuurt ontlast. Daarmee is dit een kansrijke locatie om invulling te geven aan de gemeentelijke ambitie en maatschappelijke opgave.

Door in een deel van deze tijdelijke flexwoningen twee tot vijf jaar ontheemde Oekraïners op te vangen ontstaan er mogelijkheden de investering in te vullen met verschillende bijdragen door het Rijk. Het grootste gedeelte van de woningen zal vanaf het begin beschikbaar zijn voor woningzoekenden die met spoed een woning nodig hebben. Na een periode van twee tot vijf jaar (voor opvang van ontheemde Oekraïners) kunnen alle woningen voor deze doelgroep ingezet worden.

## 1. Aanleiding/ context met tijdlijn

Naast de 132 tijdelijke flexwoningen aan de Sporthoeklaan in Bergschenhoek (L001) kent de gemeente een verdere ambitie om tijdelijke flexwoningen te realiseren. Bij de beantwoording van de motie “M2023-009: Bouw met spoed flexwoningen voor met name onze jongeren” wordt daar nog verder op in gegaan. We hebben onderzocht welke locaties voor plaatsing van tijdelijke flexwoningen in aanmerking komen. Dit hebben we in de commissievergadering Samenleving van 16 november 2023 met u besproken. De locatie in de Noordpolder is een geschikte locatie voor tijdelijke flexwoningen die voldoet aan de randvoorwaarden die u als gemeenteraad heeft gesteld. Met de omwonenden, pachter en grondeigenaar zijn wij veelvuldig in overleg geweest. Met deze locatie en wijze van ontsluiten is er geen sprake meer van grote weerstanden. Door in de eerste jaren ontheemde Oekraïners op te vangen in van een deel van de woningen kan een aanvraag gedaan worden voor Rijksfinanciering en kan de ambitie voor opvang Oekraïners tegelijk gerealiseerd worden.



Afbeelding 1: locatie 4B in de Noordpolder, Berkel en Rodenrijs

## Waarom nu?

Het is nodig om nu te besluiten over de financiering, ook nu nog niet alles duidelijk is. Een besluit over een locatie en het aandeel van de gemeentelijke financiering geeft een basis voor het maken van verdere afspraken met samenwerkingspartners (zoals bijvoorbeeld een woningbouwcorporatie, de grondeigenaar, provincie en het Rijk) en is essentieel voor de voortgang. De investering is nu lager doordat er andere financieringsbronnen benut kunnen worden. Financieringsregelingen van het Rijk zijn eindig. Om deadlines te halen, moeten we in de komende maanden handelen.

- Een flexwoningen subsidie vanuit het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties is toegekend (deadline oktober 2025).
- Om financiering van het ministerie van Justitie en Veiligheid te bespreken is dit besluit over locatie en gemeentelijke financiering nodig.

Voor omwonenden is het belangrijk om te weten welke keuze gemaakt wordt, ook wanneer dat nog niet direct leidt tot de start van de realisatie.

## Vervolgstappen

Besluitvorming over de financiering is een belangrijke en essentiële stap in het proces. Het betekent nog niet dat we de bouw kunnen starten. Benodigde vervolgstappen daarvoor zijn op hoofdlijnen:

- Voorstel locatie en benodigde Rijksfinanciering bespreken met het Rijk.
- Een Samenwerkingsovereenkomst (SOK) aangaan met een woningbouwcorporatie die de woningen aankoopt en laat bouwen.
- Met de woningbouwcorporatie de planning uitwerken.
- Doorlopen van procedures, zoals de vergunning voor een buitenplanse omgevingsactiviteit (BOPA) inclusief toetsing door de Provincie Zuid-Holland
- Het sluiten van overeenkomsten over het gebruik van de grond.

## Kort overzicht van het doorlopen proces op hoofdlijnen:

| Datum            | Titel                                                                | Corsanum<br>mer of link |
|------------------|----------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| 18 mei 2022      | Bespreking opvang en kaders in commissie AB                          | <a href="#">Link</a>    |
| 1 juni 2022      | Collegebesluit opvang 300 ontheemde Oekraïners                       | BW2200132               |
| 22 juni 2022     | Raadsinformatiebrief Opvang ontheemde Oekraïners                     | U22.03039               |
| 12 april 2023    | Beeldvormende avond locatieverkenning LOO2 en crisishulpverlening    | <a href="#">Link</a>    |
| 11 mei 2023      | Commissie Samenleving: locatieverkenning LOO2 en crisishulpverlening | <a href="#">Link</a>    |
| 30 mei 2023      | Collegebesluit aanwijzing locatie LOO2                               | U23.02435               |
| 28 juni 2023     | Bewonersavond                                                        | <a href="#">Link</a>    |
| 2 oktober 2023   | Bewonersavond                                                        | <a href="#">Link</a>    |
| 31 oktober 2023  | Collegebesluit afweging locatie opties Noordeindseweg                | U23.04894               |
| 16 november 2023 | Commissie Samenleving consultatie voorgenomen besluit locatie        | <a href="#">Link</a>    |
| 30 november 2023 | Raadsinformatiebrief nieuwe informatie LOO2                          | U23.00288               |
| 17 april 2024    | Raadsinformatiebrief Statusupdate LOO2 Noordeindseweg                | U24.01606               |

## 2. Maatschappelijk effect

Het realiseren van tijdelijke flexwoningen biedt langdurig extra ruimte voor tijdelijke huisvesting voor diverse doelgroepen. De doorstroom binnen de sociale woningbouw levert per jaar circa 250-300 vrije woningen op. Dat is niet voldoende voor de vraag die er is. Het gaat hierbij om mensen die al in Lansingerland wonen, zoals starters en mensen die met spoed een woning zoeken en statushouder, die ook al lokaal woningzoekende zijn. We verlichten de last op de reguliere woningmarkt door extra (doorstroom) woningen te laten bouwen en realiseren onze ambitie om 300 ontheemde Oekraïners op te vangen.

In een latere fase wordt in overleg met de woningcorporatie gekeken naar het benutten van juridische mogelijkheden voor lokaal toewijzen, het toewijzingsbeleid en mogelijkheden om aan te sluiten bij de lokale vraag.

Uit monitoring van de tijdelijke flexwoningen op de Sporthoeklaan in Bergschenhoek komt naar voren dat het goed gaat op deze locatie. Oekraïense ontheemden zijn gesetteld en nemen deel aan de maatschappij. Iedereen heeft een huisarts, kinderen gaan naar school, steeds meer mensen zijn aan het werk en volgen taalles. De mix van doelgroepen werkt goed.

Er worden geen voorzieningen op de Noordpolder/Noordeindseweg gerealiseerd. Door gebruik te maken van voorzieningen en faciliteiten die er zijn in de omgeving handelen we zo efficiënt mogelijk. Wel zetten we sociaal maatschappelijk locatiebeheer en een verpleegkundige in. Waarbij we zelfredzaamheid van de bewoners bevorderen. De extra druk op maatschappelijke voorzieningen is daarmee beperkt.

## 3. Argumenten

### 1.1 *Er is behoefte aan een flexibele schil ter ontlasting van de reguliere woningmarkt.*

De reguliere woningmarkt krijgt hierdoor minder te maken met specifieke opgaves zoals langdurige opvang voor ontheemde Oekraïners, doorstroming van statushouders en woningen voor spoedzoekers. We voorzien dat er meer sociale huur beschikbaar komt voor “reguliere” woningzoekenden. Met de gevraagde investering wordt een bijdrage geleverd aan de motie “M2023-009: Bouw met spoed flexwoningen voor met name onze jongeren”.

### 1.2 *Er is nu een geschikte locatie beschikbaar.*

De locatie in de Noordpolder is een geschikte locatie voor tijdelijke flexwoningen die voldoet aan de randvoorwaarden die de gemeenteraad heeft gesteld. Met de omwonenden, pachter en grondeigenaar is veelvuldig overleg geweest en met deze locatie en wijze van ontsluiten is er geen sprake (meer) van grote weerstanden.

### 1.3 *De investering is nu lager omdat er ook andere financieringsbronnen benut kunnen worden.*

*Wachten maakt dat die bijdragen lager worden, of zelfs vervallen.*

Het totale krediet dat benodigd is voor het bouw- en woonrijpmaken van de locatie bedraagt € 6.530.000. We vragen het Rijk € 2.630.000 hier aan bij te dragen. Deze financieringsbron valt weg op het moment dat we langer wachten waardoor het netto-investeringsbedrag voor de gemeente zou oplopen naar € 7,7 miljoen. De grondeigenaar is bereid een bijdrage te doen aan de meerkosten voor de ontsluiting van auto's richting het noorden. Dit bedrag kan worden geconcretiseerd op basis van een concreet ontwerp. Op dat moment wordt dat financieel administratief verwerkt. De netto investering valt in de praktijk lager uit.

**1.4 Er is een voorwaarde voor de subsidie flexwoningen: oplevering uiterlijk oktober 2026.**

De toegekende subsidie van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties voor de flexwoningen van € 7.800 per woning heeft als voorwaarde dat de woningen binnen een jaar na toekenning (26 maart 2024) van de subsidie gereed zijn. Deze regeling kent een uitstelmogelijkheid van zes maanden. Daardoor is het extra belangrijk om snel te starten. Bij een voorziene overschrijding van deze termijn wordt met het Rijk in overleg getreden. We zijn ons ervan bewust dat dit een risico met zich mee brengt en denken dat dit risico aanvaardbaar en te overzien is.

**1.5 Met het nemen van deze investeringsbeslissing laat de gemeente zien voor deze locatie te gaan.**

Duidelijkheid over financiering vanuit de gemeente helpt bij de gesprekken met het Rijk over de nog benodigde financiering voor de opvang. Ook maakt het de gesprekken met potentiële samenwerkingspartners gemakkelijker. Hierdoor kunnen besluiten door de beoogde samenwerking sneller genomen worden. Er is immers geen onzekerheid meer over de investering van de gemeente.

**2.1 Een afwijkende afschrijftermijn is gewenst omdat de locatie na vijftien jaar wordt ontmanteld.**

De raad heeft de mogelijkheid om een afwijkende afschrijftermijn te hanteren dan hetgeen is vastgesteld in de nota Activabeleid. Omdat de locatie en alle geactiveerde onderdelen daaromtrent maar 15 jaar zullen worden gebruikt is een afschrijftermijn van vijftien jaar in overeenstemming met de daadwerkelijke levensduur van het onderliggende activum. Hiermee vallen de kosten in de jaren waarin wij als gemeente gebruik kunnen maken van de locatie.

**3.1 Door een kapitaaldeckingsreserve in te stellen drukken de afschrijvingslasten niet op het structurele begrotingsresultaat.**

Omdat de ontwikkeling van dit project niet plaatsvindt op eigen grond betreft het project een investering. We activeren deze investering om de lasten evenredig over de jaren te verdelen. Door een kapitaaldeckingsreserve in te stellen dekken we de afschrijvingslasten van dit project structureel. De afschrijvingen hebben hiermee geen effect op het structureel begrotingssaldo. Voor de rentelasten kan dit niet gedekt worden door een reserve, deze structurele lasten worden wel opgenomen in de begroting.

**4.1 Afwijken is nodig om een negatief begrotingssaldo te beperken.**

Zoals onder argument 3.1 is te lezen is het belangrijk dat we de structurele afschrijflasten afdekken met een reserve, om zo het effect op het begrotingssaldo te elimineren. De gemeente zit op dit moment in een fase waarin financiering nodig is om nieuwe grotere projecten mogelijk te maken. Dit komt doordat in het recente verleden grote leningen zijn afgelost. De uitvoering van dit project is niet de directe oorzaak van het aan moeten trekken van nieuw geld.

**5.1 Door het instellen van de bestemmingsreserve betaalt het Rijk mee aan de opruimkosten na vijftien jaar.**

Na vijftien jaar zal de locatie weer opgeruimd moeten worden. Dit brengt kosten met zich mee. Het Rijk betaalt hieraan mee, maar dan zullen de kosten wel gedeclareerd en bestemd moeten worden in het jaar van uitvoering. Over vijftien jaar zullen wij geen aanspraak meer kunnen doen op het Rijk. Het is belangrijk om deze middelen nu al te bestemmen en declareren.

**5.2 De grondeigenaar verwacht de grond terug te ontvangen in de huidige staat.**

Het in oude staat terugbrengen van de locatie is uitgangspunt. Dit zijn kosten waarvan we weten dat we deze zullen maken. We moeten hiervoor een bestemmingsreserve opnemen.

**6.1 Duidelijkheid over financiering vanuit de gemeente helpt.**

De duidelijkheid helpt bij de gesprekken met het Rijk over de nog benodigde financiering voor de opvang. Ook maakt het de gesprekken met potentiële samenwerkingspartners gemakkelijker. Hierdoor kunnen besluiten door de beoogde samenwerking sneller genomen worden. Er is immers geen onzekerheid meer over de investering van de gemeente.

## 4. Kanttekeningen

**1.1 Er is geen akkoord vanuit het ministerie van Justitie en Veiligheid op de aangevraagde financiering.**

De aan het Rijk gevraagde bijdrage voor het bouw- en woonrijpmaken van € 2.633.000 is niet toegekend. Het ministerie van Justitie en Veiligheid is teruggekomen op de bevestiging van de bijdrage in de kosten voor bouw- en woonrijpmaken en geeft aan dat de gevraagde bijdrage niet passend is in relatie tot de richtlijnen en op 11 juni alsnog is afgewezen. Het is onbekend hoe onder het nieuwe kabinet wordt gedacht over de regelgeving. De gemeente heeft de ambitie om dit project te realiseren. Daarom leggen we de besluitvorming nu wel aan de raad voor. Bij positieve besluitvorming in de gemeenteraad wordt een finaal voorstel ter besluitvorming voorgelegd aan het Rijk.

**1.2 Er zijn nog geen afspraken met een woningbouwcorporatie.**

Er zijn gesprekken gaande, maar er is nog geen samenwerkingsovereenkomst met een woningbouwcorporatie die de woningen aanschaf en gaat exploiteren.

**1.3 De ontsluiting voor auto's naar het noorden brengt hogere kosten met zich mee dan bij ontsluiting naar het zuiden.**

De bewoners van de Edelsteenbuurt hadden zeer grote zorgen en bezwaren tegen ontsluiting voor auto's naar het zuiden. Na zorgvuldige afstemming met omwonenden, grondeigenaar en pachter is ontsluiting voor auto's naar het noorden besproken als oplossing voor die zorgen. Deze ontsluiting is van belang voor de bewoners van de Edelsteenbuurt en voor het draagvlak in de wijk. Dit is meegenomen in de financiële paragraaf.

**1.4 Provincie Zuid-Holland is nog niet akkoord met locatie.**

Op dit moment vinden er nog gesprekken plaats met de provincie over het plaatsen van tijdelijke woningen in de Noordpolder. De provincie heeft nog geen akkoord gegeven. De formele toetsing door de provincie vindt plaats in de procedure voor de vergunning voor een buitenplanse omgevingsplan-activiteit (BOPA).

**3.1 en 5.1 Inzet van middelen uit de algemene reserve leidt tot lager eigen vermogen.**

Door de inzet van middelen uit de algemene reserve teren we in op ons eigen vermogen. Op dit moment heeft dit geen nadelig effect op de schuldenquote, deze blijft in de meest gunstige categorie.

Voor de overige beslispunten geldt dat die een gevolg zijn van beslispunt 1 en daarom geen aparte kanttekeningen bevatten.

## 5. Financiële consequenties met dekkingsvoorstel

In deze financiële paragraaf gaan we in op de financiële consequenties voor het bouw- en woonrijpmaken van de locatie in de Noordpolder. Daar zitten ook gevolgen aan voor de exploitatie. Ook deze kosten passeren de revue.

### Bouw- en woonrijpmaken van de kavel in de Noordpolder.

De totale kosten voor het bouw- en woonrijpmaken van de Noordpolder voor het plaatsen van circa 132 tijdelijke flexwoningen en de daarbij behorende infrastructuur ramen we op € 7,7 miljoen. Deze bedragen zijn hieronder in meer detail weergegeven:

| Transitiekosten                              | Bedrag incl<br>BTW |
|----------------------------------------------|--------------------|
| Kosten Bouw en woonrijpmaken incl plankosten | 6.530.000          |
| Opruimkosten                                 | 1.130.000          |
| <b>Totaal</b>                                | <b>7.660.000</b>   |

Tabel 1: Opbouw kosten Bouw-, woonrijpmaak- en opruimkosten

De kosten voor het bouw- en woonrijp maken betreffen alle kosten om de kavel klaar te maken voor bewoning. Een onderdeel daarvan is de auto ontsluitingsweg naar het noorden en een fietsontsluiting naar het zuiden. Deze kosten zijn opgenomen in bovenstaand overzicht. Ook houden we rekening met het feit dat een deel van de BTW compensabel is. Deze hebben we alvast als lagere kosten ingerekend voor het bouw- en woonrijp maken. Daarnaast houden we ook alvast rekening met het feit dat we over vijftien jaar de kavel weer op moeten ruimen. Ook deze kosten zijn ingerekend.

De grond van de locatie is niet in eigendom van de gemeente. De eigenaar is bereid om de grond tijdelijk ter beschikking te stellen. De eigenaar heeft de grond echter wel meerjarig verpacht. De pachter is ook bereid om medewerking te verlenen. Kosten voor compensatie voor de pachter maken onderdeel uit van de geraamde kosten voor bouw- en woonrijpmaken.

### Dekking deels door het Rijk

Door in dit project het concept tijdelijke flexwoningen te combineren met opvang van ontheemde Oekraïners kunnen we de kosten van het bouw- en woonrijp maken, delen met het Rijk. Hierbij is de verdeling gehanteerd dat we 54 van de 132 tijdelijke flexwoningen toewijzen aan ontheemde Oekraïners. Dit aandeel van de kosten wordt aan het Rijk gevraagd. Hiermee is de opvang voor de gemeente kosten-neutraal. Daarnaast heeft ook de grondeigenaar toegezegd een bijdrage te doen in de kosten van de weg. Dit maakt dat de kosten van € 7,7 miljoen niet volledig ten laste van de gemeente komen. Hieronder een schematische weergave van de kosten en de dekking:

| Transitiekosten                              | Bijdrage<br>gemeente | Bijdrage<br>Rijk | Totaal           |
|----------------------------------------------|----------------------|------------------|------------------|
| Kosten Bouw en woonrijpmaken incl plankosten | 3.900.000            | 2.630.000        | <b>6.530.000</b> |
| Opruimkosten                                 | 670.000              | 460.000          | <b>1.130.000</b> |
| <b>Subtotaal kosten mbt kavel</b>            | <b>4.570.000</b>     | <b>3.090.000</b> | <b>7.660.000</b> |
| Kosten gezamenlijke voorzieningen            | -                    | 250.000          | <b>250.000</b>   |
| <b>Totaal</b>                                | <b>4.570.000</b>     | <b>3.340.000</b> | <b>7.910.000</b> |

Tabel 2: overzicht kosten en bijdragen

Door te kiezen voor een combinatie met de doelgroep ontheemde Oekraïners wordt de verwachte bijdrage van de gemeente verlaagd van € 7,7 miljoen (exclusief een verwachte bijdrage van de grondeigenaar) naar € 4,6 miljoen.

De € 4,6 miljoen is opgebouwd uit:

- Een storting van € 670.000 in de reserve 'Opruimkosten tijdelijke woonlocatie Noordpolder'.
- De gemeentelijke bijdrage van € 3,9 miljoen aan het 'Investeringskrediet bouw- en woonrijp maken Noordpolder' (van totaal € 6,5 miljoen).

Zoals in de beslispunten te lezen staat, worden de afschrijflasten gedekt door een kapitaaldekkingsreserve. Daarom zal het totaal van de € 4,6 miljoen worden onttrokken aan de algemene reserve. Daarna wordt het gestort in de reserve 'Opruimkosten tijdelijke woonlocatie Noordpolder' (€ 670.000) en de reserve kapitaaldekkingsreserve (€ 3.900.000).

De rentelasten kunnen niet worden gedekt. Deze structurele last zal voor vijftien jaar in de begroting meegenomen moeten worden. Op dit moment bedraagt de rekenrente voor leningen voor onze gemeente 4%. Dit zou betekenen dat per gereedkomen van de investering er een rentelast ontstaat van €156.000 welke afloopt in de tijd. Deze structurele claim wordt opgenomen in de Begroting 2025.

| Rentelast (afgerond op €1.000) | 2025 | 2026    | 2027    | 2028    | 2029    | 2030    |
|--------------------------------|------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Rentelasten per jaar           |      | 156.000 | 146.000 | 135.000 | 125.000 | 114.000 |

Tabel 3: de rentelast per begrotingsjaar, per 2041 is de rentelast teruggelopen tot € 0 (15 jaar afschrijftermijn).

## De exploitatie van de locatie Noordpolder

De regeling voor de Langdurige opvang van ontheemde Oekraïners is sinds het verkrijgen van de bijdrage voor Sporthoeklaan aangepast. De dagvergoeding is verlaagd naar € 61 per bed per nacht (in plaats van de € 100 per bed bij de Sporthoeklaan). Door de opgedane ervaringen bij de Sporthoeklaan lijkt de verlaagde dagvergoeding wel voldoende om te voorzien in de benodigde dekking. Mocht echter in de praktijk blijken dat de incidentele kosten hoger zijn, dan voorziet de Rijksregeling in de dekking van deze aanvullende kosten. Deze regeling is op 25 juni 2024 verlengd en kent een einddatum van maart 2028.

## Subsidie flexwoningen

Om de bouw van flexwoningen te bevorderen heeft het Rijk een subsidieregeling flexwoningen opengesteld. Wij hebben deze subsidie toegekend gekregen voor het maximale bedrag van € 7.800 per flexwoning, totaal € 1.029.600. Deze subsidie helpt gemeenten en woningbouwcorporaties bij de aanschaf van flexwoningen om de onrendabele top te verlagen. In onze business case worden de woningen gekocht door een woningbouwcorporatie. Zij zullen dit bedrag ontvangen om hun business case minder onrendabel te maken. In dit geval zijn wij als gemeente enkel de doorgevende instantie van deze subsidie.

## Samenvattend financieel

De exploitatie en subsidie tijdelijke flexwoningen zijn per saldo gedekt en vragen geen financiële bijdrage van de gemeente. Ook het bouw- en woonrijpmaken van de locatie voor de circa 54 woningen voor Oekraïners kost de gemeente geen geld. Voor het bouw- en woonrijpmaken van de locatie, plus het opruimen van de locatie voor de woningen waarin geen Oekraïense ontheemden worden opgevangen, draagt de gemeente in totaal € 4,6 miljoen bij. Door gebruik te maken van een kapitaallasten-dekkingsreserve blijft het effect op de structurele begrotingsruimte beperkt tot rente.

## 6. Juridische aspecten

Dit investeringsvoorstel is belangrijk voor de verdere uitwerking van het project. In die uitwerking komen verschillende juridische aspecten voor.

Samenwerkingsovereenkomst met een woningbouwcorporatie voor de woningen, waarin we ook afspraken over het doorleggen van een Rijkssubsidie maken en over een tweede locatie na vijftien jaar.

Privaatrechtelijke afspraken zijn nodig met de grondeigenaar over de wegen (waarschijnlijk door middel van een recht van opstal) en ook tussen de eigenaar van de woningen en de grondeigenaar zal een recht van opstal gesloten moeten worden.

Met de pachter worden afspraken gemaakt, omdat het gebruik van de gronden een aanpassing van de pacht en bedrijfsvoering betekent en dat een deel van de gepachte gronden niet gebruikt kan worden. Dit moet gecompenseerd worden. Deze kosten maken onderdeel uit van de geraamde transitiekosten.

In de publiekrechtelijke procedure voor de vergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) vragen we de gemeenteraad een bindend advies. In vooroverleg vragen we de provincie om een reactie. Formeel hebben zij in de vergunningsfase een toetsende rol. De omgeving heeft in de procedure de mogelijkheid om bezwaar en beroep in te dienen, volgens de reguliere wettelijke mogelijkheden van de Omgevingswet. Uitgangspunt is dat er geen gebruik wordt gemaakt van noodwetgeving.

## 7. Duurzaamheid

De woningen zullen aan het bouwbesluit voldoen en worden niet op aardgas aangesloten. De verwachting is dat er woningen met permanent bouwbesluit kwaliteit worden gekocht door de woningbouwcorporatie, vanwege de lange exploitatietermijn. Deze keuze is aan hen.

De manier waarop de buitenruimte van LOO1 is ingericht blijkt succesvol. Het hergebruik van materialen en de klimaat adaptieve oplossingen, zoals minder verharding en gescheiden waterafvoer, nemen we daarom ook bij de uitwerking van LOO2 mee.

## 8. Extern draagvlak / burgerparticipatie

Uitgangspunten participatie.

Samen met de grondeigenaar, de pachter en de omwonenden is uitgebreid en zorgvuldig gekeken naar de mogelijkheden en is uiteindelijk een locatie binnen het zoekgebied gevonden. In overleg met alle partijen is gekozen voor een scheiding van de ontsluiting van fietsers en voetgangers (op de kortste manier richting bestaande woningbouw) en de ontsluiting voor auto's (via een langere route naar kassengebied). Om zo aan de zorgen van omwonenden tegemoet te komen.

Dit overleg heeft plaatsgevonden door bewonersavonden, gesprekken met vertegenwoordigers van bewoners bij mensen thuis, afspraken met bewoners op het gemeentehuis, telefonisch contact en app contacten. Met de grondeigenaar en pachter hebben veelvuldig gesprekken plaatsgevonden, zowel op locatie, op het gemeentehuis, online als telefonisch.

We hebben de belangen zorgvuldig afgewogen en actief geïnvesteerd in de relatie met omwonenden. Het resultaat daarvan is dat een groot deel van hen geen bezwaar (meer) heeft tegen de opvang van Oekraïners, spoedzoekers en een deel statushouders, mits de auto-ontsluiting richting de kassen is.

## 9. Verdere procedure

Dit raadsbesluit is een essentiële stap om de financiering van ontwikkeling van tijdelijke flexwoningen in de Noorpolder mogelijk te maken. We zijn er echter nog niet, er zijn nog veel overeenkomsten te sluiten zoals:

- Overeenkomst met het Rijk over financiering van transitiekosten en dagvergoeding.
- Overeenkomst met een woningbouwcorporatie om de woningen aan te schaffen en te realiseren.
- Overeenkomst met de grondeigenaar om de grond te mogen gebruiken voor een periode van 15 jaar.

Wanneer uw raad instemt met de gevraagde beslispunten starten we met de vervolgstappen in deze procedure. Daarbij zal het college uw raad uiteraard betrekken voor benodigde afstemming en besluitvorming. In het geval dat één van bovenstaande voorbehouden leidt tot een hogere gemeentelijke investering komt het college terug bij uw raad met een oplossing of een verzoek tot herziening van het besluit.

### Bijlagen:

Geen

# GEAMENDEERD Raadsbesluit (A2024-016)

Gemeente Lansingerland



|                    |                                                                                       |
|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Onderwerp          | Investeringsvoorstel bouw- en woonrijp maken Noordpolder voor tijdelijke flexwoningen |
| Portefeuillehouder | Pieter van de Stadt                                                                   |
| Registratienummer  | BR2400061                                                                             |
| Datum raad         | 26/09/2024                                                                            |

De raad van de gemeente Lansingerland;  
Na het voorstel gelezen te hebben

## *Op basis van de argumenten*

- er is behoefte aan een flexibele schil ter ontlasting van de reguliere woningmarkt;
- er is nu een geschikte locatie beschikbaar;
- de investering is nu lager omdat er ook andere financieringsbronnen benut kunnen worden;
- voorwaarde subsidie flexwoningen: oplevering uiterlijk voor oktober 2026;
- met het nemen van deze investeringsbeslissing laat de gemeente zien voor deze locatie te gaan;
- een afwijkende afschrijftermijn is gewenst omdat de locatie na vijftien jaar wordt ontmanteld;
- door een kapitaaldeckingsreserve in te stellen drukken de afschrijvingslasten niet op het structurele begrotingsresultaat;
- afwijken is nodig om negatief begrotingssaldo te beperken;
- door het instellen van de bestemmingsreserve betaalt het Rijk mee aan de opruimkosten na vijftien jaar;
- de grondeigenaar verwacht de grond terug te ontvangen in de huidige staat;
- duidelijkheid over de gemeentelijke financiering helpt bij de gesprekken met het Rijk over de nog benodigde financiering voor de opvang. Ook maakt het de gesprekken met potentiële samenwerkingspartners gemakkelijker.

## *Rekening te houden met*

- de financiële verordening van de gemeente Lansingerland 2023;
- regeling opvang ontheemden Oekraïne (RooO);
- bekostigingsregeling Opvang ontheemden Oekraïne;
- nota activabeleid.

# GEAMENDEERD Raadsbesluit (A2024-016)

Gemeente Lansingerland



## Besluit(en)

1. Een bijdrage van de gemeente van € 3.900.000 (zie beslispunt 4) en een bijdrage van het Rijk van € 2.630.000, samen zijnde een bedrag van € 6.530.000, te voteren als investeringskrediet bouw- en woonrijp maken Noordpolder, onder de voorwaarden dat:
  - (a) de bijdrage van het Rijk ad € 2.630.000 daadwerkelijk wordt toegekend;
  - (b) de Provincie Zuid-Holland een vergunning verleent; en
  - (c) er een samenwerkingsovereenkomst met een woningcorporatie is.
2. De afschrijvingstermijn vast te stellen op vijftien jaar en hiermee af te wijken van de nota activabeleid paragraaf 6.1.
3. Een bedrag van € 3.900.000 in 2024 te onttrekken aan de algemene reserve en dit te storten in de Kapitaallastendekkingsreserve ter dekking van de afschrijvingslasten die voortvloeien uit het investeringskrediet bouw- en woonrijp maken Noordpolder.
4. Voor het vormen van een kapitaalsdekkingsreserve die gevormd wordt voor een investering gefinancierd met aangetrokken geld af te wijken van de nota reserves en voorzieningen paragraaf 3.6.
5. Een bestemmingsreserve 'Opruimkosten tijdelijke woonlocatie Noordpolder' te vormen van € 1.130.000 ter dekking van de toekomstige kosten om het terrein in huidige staat terug te brengen en dit bedrag te dekken door een onttrekking van € 670.000 uit de algemene reserve en € 460.000 uit de bijdrage van het Rijk.
6. Dit raadsbesluit komt te vervallen als niet uiterlijk 1 oktober 2025 is voldaan aan alle voorwaarden uit beslispunt 1.

Dit Raadsbesluit is vastgesteld door de raad van de gemeente Lansingerland in zijn openbare vergadering van 26 september 2024,

de griffier

de voorzitter

*drs. Eveline Hamelink-van Rens*

*drs. Pieter van de Stadt*