

Onderwerp: Kredietaanvraag voor aankoop 30 nieuwe flexwoningen

Datum: 23-01-2024
Portefeuillehouder: M. van den Berg
Team: Projecten
Steller: K. Boers
020 3144728
kevin.boers@diemen.nl

Gevraagde beslissing:

1. In te stemmen met het beschikbaar stellen van een aanvullend krediet van € 4.1 miljoen voor de realisatie van 30 flexwoningen en de verplaatsing van 12 flexwoningen naar de locatie Diemerdreef, inclusief het bouw en woonrijp maken van de locatie.
2. In te stemmen met een voorbereidingskrediet van € 75.000,- voor de verplaatsing van het blok van 18 flexwoningen van de Bergwijkdreef naar een andere locatie in Diemen.

Relevante achtergrondinformatie

Voorgeschiedenis

Op 30 november 2023 heeft de gemeenteraad ingestemd met het krediet van € 2,4 miljoen voor de verplaatsing van de 30 flexwoningen voor ontheemden uit Oekraïne van de Bergwijkdreef naar de Diemerdreef. Dit krediet bevat ook het regelen van het budget van tijdelijke opvang voor de bewoners gedurende de verplaatsing. Eind 2022 is over de locatie Bergwijkdreef met de grondeigenaar Lieven de Key afgesproken om de locatie november 2024 leeg op te leveren. Dit is vanwege de toekomstige woningontwikkeling van Holland Park Zuid. Het project om de verplaatsing op tijd voor elkaar te krijgen draait op volle toeren.

Concrete aanleiding

Eind december 2023 heeft Lieven de Key aangegeven dat haar voorgenomen grondverkoop aan een projectontwikkelaar, en daarmee de woningbouwontwikkeling op de locatie Bergwijkdreef, langer gaat duren. Hoewel we dit betreuen en bij de grondeigenaar aandringen op voortvarende planvorming voor Holland Park Zuid, ontstaat hierdoor de mogelijkheid dat de flexwoningen langer op de Bergwijkdreef kunnen blijven staan. Door de directie van Lieven de Key is aangegeven dat de woningen tot eind 2025 kunnen blijven staan.

Dit leidt tot een unieke kans: in plaats van het verplaatsen van de Bergwijkdreef flexwoningen, realiseren we 30 nieuwe flexwoningen op de locatie Diemerdreef. Hierdoor ontstaat een win-winsituatie. De huidige bewoners hoeven niet meer tijdelijk ondergebracht te worden tijdens de verplaatsing, maar verhuizen pas als de nieuwe woningen gereed zijn. Daarnaast komen de dertig achterblijvende woningen beschikbaar voor sociale huur. Een deel van die woningen (12) kan ook nog op de Diemerdreef geplaatst worden. Voor een overige deel (18 woningen) wordt een andere plek gezocht.

Dit betekent dat we aanvullend 30 nieuwe sociale huurwoningen kunnen toevoegen aan de woningvoorraad in de gemeente Diemen. Het verleende krediet van 30 november 2023 dekt deze investering niet. Er is een aanvullend krediet nodig.

Inhoud en onderbouwing

Wat stellen we nu voor? Stappenplan

1. De startsituatie is zo dat we op dit moment Oekraïense ontheemden opvangen in **30 flexwoningen** aan de **Bergwijkdreef in Holland Park**. Deze 30 woningen kunnen daar niet blijven staan en moeten voor eind 2025 verplaatst worden.
2. We kopen **30 nieuwe flexwoningen** en plaatsen deze op de nieuwe locatie aan de **Diemerdreef in Diemen Zuid**. Daarvoor vragen we een krediet aan de raad, **dit is beslispunt 1**.
3. Na oplevering van de **30 nieuwe flexwoningen** op de **Diemerdreef in Diemen Zuid**, verhuizen de Oekraïense ontheemden naar deze woningen. Dit betekent dat tijdelijke opvang voor hen tijdens de verplaatsing niet meer nodig is. Dit is fijn voor hen en scheelt de gemeente veel geld.
4. De **30 flexwoningen** die zij achterlaten op de **Bergwijkdreef in Holland Park** komen leeg te staan en komen beschikbaar voor **sociale huur**.
5. Deze **30 leeggekomen flexwoningen** moeten we voor eind 2025 verplaatsen naar een andere locatie. Dit zijn twee blokken, een van **12 woningen** en een van **18 woningen**.
6. **Het blok van 12 woningen** past ook nog op de **Diemerdreef**. Hier komen in totaal dan **42 woningen**. In dit kredietvoorstel vragen we ook geld aan om deze verplaatsing mogelijk te maken.
7. **Het blok van 18 woningen** verplaatsen we in 2025 naar een andere locatie. Hier moeten we onderzoek naar doen. Dus daar vragen we een apart voorbereidingskrediet voor aan, dit is **beslispunt 2**.
8. In totaal hebben we dan **60 flexwoningen**. 42 op de **Diemerdreef** en 18 op een nog nader te bepalen locatie



Beslispunt 1. In te stemmen met het beschikbaar stellen van een aanvullend krediet van € 4.1 miljoen voor de realisatie van 30 flexwoningen en de verplaatsing van 12 flexwoningen naar de locatie Diemerdreef, inclusief het bouw en woonrijp maken van de locatie.

Voor de realisatie van 30 extra flexwoningen en de verplaatsing van 12 flexwoningen naar locatie Diemerdreef inclusief het bouw en woonrijp maken is totaal € 6,5 miljoen nodig. De aanschaf van de nieuwe woningen is inclusief btw. Voor de verhuizing en de tijdelijke opvang is op 30 november 2023 een krediet beschikbaar gesteld van € 2,4 miljoen.

Voor deze aanschaf is dus een aanvullend bedrag nodig van **€ 4.1 miljoen** (€ 6,5 miljoen - € 2,4 miljoen). Voor dit bedrag worden dan 30 nieuwe flexwoningen aangeschaft. Hiermee krijgt de gemeente Diemen in totaal 60 flexwoningen.

In de geheime bijlage is een was/wordt-lijst toegevoegd waarin de verschillen tussen deze kredietaanvraag en het verleende krediet van 30 november 2023 worden weergegeven.

Dekking

De aanschaf van de eerste 30 flexwoningen in 2022, de plaatsing op de Bergwijkdreef (het eerdere investeringsbedrag van € 4,4 miljoen) en de verhuizing (het eerdere investeringsbedrag van € 2,4 miljoen) worden naar verwachting bijna volledig gedekt door externe gelden. Deels wordt dit gedekt vanuit de landelijke (compensatie) regelingen.

Voor dit krediet geldt dat de verplaatsingskosten en inrichtingskosten ook naar verwachting volledig gedekt worden door externe gelden.

We krijgen compensatie voor het aantal opvangplekken dat we per dag beschikbaar stellen. Dit verandert niet. We kunnen voor de aanschaf van de 30 nieuwe woningen niet opnieuw beroep doen op de landelijke (compensatie) regelingen voor Oekraïners, maar wel op andere subsidieregelingen. Deze zijn echter niet compleet dekkend. De verwachting is dus dat het aanvullende bedrag voor de aanschaf van de nieuwe woningen alleen gedeeltelijk gedekt wordt door externe gelden. De overige dekking komt op termijn uit de verkoop van de woningen aan een woningcorporatie.

In de geheime bijlage wordt u verder geïnformeerd over de beoogde dekking.

Exploitatie op langere termijn

De gemeente is geen verhuurbedrijf. Daarom wil de gemeente op termijn de flexwoningen als sociale huurwoningen verkopen aan een woningcorporatie, die de exploitatie voor zijn rekening zal nemen. Dat geldt voor alle 60 flexwoningen. Daarbij spannen we ons in dat een deel van de woningen wordt toegewezen aan een doelgroep met een huur onder de aftoppingsgrens.

De huidige regels voor de gemeentelijke opvang van Oekraïners staan formele verhuur van de 30 woningen aan Oekraïense ontheemden (nog) niet toe. We zijn in afwachting van beleid vanuit het Rijk dat dit wel mogelijk maakt. We gaan in gesprek met een woningcorporatie om de exploitatie op langere termijn in goede banen te leiden.

Op het moment dat de toekomstige verkoopprijs aan de corporatie lager is dan de totale boekwaarde op het moment van verkoop (boekwaarde minus aftrek overige subsidies, afschrijvingen en bovengenoemde Rijksvergoeding), kan vanuit de Reserve Grondzaken het verschil worden bijgelegd. De Reserve Grondzaken functioneert daarbij als risicobuffer.

Argumenten en keuzemogelijkheden beslispunt 1.

Met de aanschaf van deze 30 nieuwe flexwoningen:

- voegen we 30 extra sociale huurwoningen toe aan de woningvoorraad in de gemeente Diemen. Die we bijvoorbeeld kunnen inzetten voor spoedzoekers, zoals economisch daklozen en andere bijzondere doelgroepen met een (al dan niet tijdelijke) urgente woonbehoefte. Ook willen we onderzoeken of een deel van de woningen voor de reguliere woningzoekenden, bijvoorbeeld starters of jongeren, kan worden gereserveerd. De juiste mix en werkwijze stellen we vast in overleg met de woningcorporatie(s) die de woningen gaat overnemen;
- maken we extra woonruimte voor circa 60 tot 90 mensen;
- is de tijdelijke opvang voor de huidige Oekraïense bewoners tijdens de verplaatsing niet meer nodig. Dit scheelt veel geld, inzet en onrust onder de bewoners en betekent dat er geen geld wordt uitgegeven aan een tijdelijke situatie.

De flexwoningen op de Bergwijkdreef komen vrij als de huidige bewoners naar hun nieuwe plek zijn verhuisd. Die woningen worden vervolgens naar een andere plek verplaatst. Voor deze verplaatsing hebben we nu dus een jaar langer de tijd.

Het huidige kleine blok van 12 woningen past mogelijk ook op de Diemerdreef, op de reeds gereserveerde locatie, waarover we u al tijdens de raadsvergadering van 30 november informeerden. Het openbaar gebied wordt hier op ingericht. Dit voornemen moet nog wel planologisch geregeld worden, meer informatie onder het kopje 'Juridisch'. De kosten hiervoor zijn meegenomen in deze kredietaanvraag.

Kanttelingen en/of risico's beslispunt 1.

In de geheime bijlage wordt hier verder op ingegaan.

Beslispunt 2 In te stemmen met een voorbereidingskrediet van € 75.000,- voor de verplaatsing van het blok van 18 flex-woningen van de Bergwijkdreef naar een andere locatie in Diemen.

Voor het huidige grotere blok van 18 woningen aan de Bergwijkdreef gaan we op zoek naar een andere geschikte locatie. We hebben verschillende in beeld, die we nog verder onderzoeken. Als een plek voldoende kansrijk blijkt, zullen wij uw raad hierover informeren. Voor het onderzoek naar een geschikte locatie en de eerste uitwerking hiervan wordt een apart voorbereidingskrediet aangevraagd van € 75.000,-. In 2025 moet duidelijkheid zijn over deze nieuwe locatie. Meer informatie bij uitvoering en gevolg.

Deze kosten dekken we uit de te ontvangen bijdragen van het Rijk voor de Oekraïners en de toekomstige verkoop van de flex-woningen.

Argumenten en keuzemogelijkheden beslispunt 2.

In de geheime bijlage wordt hier verder op ingegaan.

Kanttelingen en/of risico's beslispunt 2.

In de geheime bijlage wordt hier verder op ingegaan.

Verbinding met andere onderdelen

Maatschappelijk effect

Het project is een uitvoering van het coalitieakkoord, pagina 13: "we zetten ons in om de tijdelijke plekken die we voor Oekraïners creëren, ook na hun vertrek toe te wijzen aan bijzondere doelgroepen als spoedzoekers, economisch daklozen en vergunninghouders die wachten op nareizende familieleden." En pagina 22: "De coalitie vindt sociale woningbouw van het grootste belang vanwege de grote woningnood en wil bij blijven dragen aan de bouw van betaalbare woningen".

Het effect op Diemen als geheel is groter geworden dan in het voorstel van 30 november 2023. Het gaat nu immers om het aanschaffen van 30 nieuwe sociale huurwoningen. Sociale huurwoningen die we bijvoorbeeld kunnen inzetten voor spoedzoekers of andere bijzondere doelgroepen met een (tijdelijke) urgente woonbehoefte. Afhankelijk van geschiktheid van de woning, plek en de match met de woningzoekende.

Voor de Oekraïense bewoners heeft dit besluit een positief effect, omdat zij tijdens de verplaatsing niet meer naar een tijdelijke opvang hoeven te verhuizen. Onder participatie wordt beschreven hoe zij, maar ook de omwonenden, worden geïnformeerd.

Financieel

In de geheime bijlage is een raming toegevoegd. Daarnaast is daar ook een was/wordt-lijst toegevoegd waarin de verschillen tussen deze kredietaanvraag en het verleende krediet van 30 november 2023 wordt weergegeven.

Net als de eerder aangeschafte flexwoningen is het uitgangspunt dat deze woningen op termijn verkocht worden aan een woningcorporatie. Het is op dit moment onbekend wanneer we de flexwoningen als sociale huurwoningen kunnen verkopen. Dit is afhankelijk van Rijksbeleid over de Oekraïense ontheemden. We verrekenen de (investerings)kosten en opbrengsten met de Reserve Grondzaken. De toekomstige opbrengst van de flexwoningen komt te zijner tijd ten gunste van de Reserve Grondzaken.

Juridisch

Publiekrechtelijk

Het plaatsen van de woningen gebeurt onder de reeds verleende tijdelijke vergunning van 10 jaar voor de Diemerdreef. Deze nieuwe woningen hebben dezelfde technische specificaties en ruimtelijke kenmerken als de huidige flexwoningen op de Bergwijkdreef. Daardoor passen ze ook binnen de reeds verleende vergunning.

In de raadsvoordracht van 30 november 2023 is reeds vermeld dat we voornemens zijn om na verlening van de tijdelijke vergunning de situatie permanent vast te leggen. We gaan nu aan de slag met dit traject. In dit planologisch traject voegen we de mogelijkheid voor het plaatsen van het blokje van 12 woningen op de Diemerdreef toe. De raad wordt op een later moment in dit traject betrokken.

Privaatrechtelijk

De gemeente heeft afspraken gemaakt met de huidige Oekraïense bewoners over het gebruik van de woningen. Ook heeft de gemeente een partij gecontracteerd voor het beheer en onderhoud. Deze afspraken worden op huidige locatie doorgezet en op de nieuwe locatie gecontinueerd.

Geheime bijlage

In de geheime bijlage wordt gedetailleerde financiële informatie weergegeven van het project. Deze informatie mag niet in de openbaarheid komen, omdat bijvoorbeeld aannemers en de corporaties daar onevenredig voordeel bij kunnen hebben bij de uitvoering van dit project. Als deze informatie in de openbaarheid komt kan dit schadelijk zijn voor de onderhandelingspositie van de gemeente en daarmee voor de economische en financiële belangen van de gemeente.

Duurzaamheid

De flexwoningen voldoen aan het bouwbesluit. Beide nieuwe woonblokken hebben zonnepanelen op het dak en elke unit heeft zijn eigen warmtepomp. De woningen in de te verplaatsen blokken van de Bergwijkdreef hebben ook een warmte pomp en zonnepanelen. De woningen zijn verplaatsbaar en daarmee vaker te gebruiken. Er wordt met deze beslissing geïnvesteerd in woningen die voor meerdere doeleinden kunnen worden gebruikt en op verschillende locaties kunnen worden neergezet.

Communicatie

Onder participatie meer over informatievoorziening naar bewoners en omwonenden.

Participatie

Op 18 april 2023 is door het college naast de locatie ook het communicatie- en participatieplan volgens ons participatiebeleid vastgesteld. De bewoners van de woningen (Oekraïners) zijn toen ook op de hoogte gesteld van de nadere verhuizing.

Op 21 april 2023 is er een brief gestuurd naar de omliggende wijk van deze locatie met dit voornemen en een uitnodiging voor een informatiebijeenkomst op 17 mei 2023. Ook is de planning van het project gedeeld. De informatiebijeenkomst is georganiseerd, waarin we met de omwonenden in gesprek zijn gegaan over vragen die er zijn en het proces is uitgelegd.

De huidige bewoners worden na het voorliggende besluit meegenomen in de vervolgstappen. De buurt en omwonenden worden geïnformeerd over de relevante vervolgstappen in het proces.

Ten slotte zijn de belanghebbenden via de reguliere inspraakprocedures van het permanente planologisch proces in de gelegenheid hun belangen kenbaar te maken.

Uitvoering en vervolg

Het project is sterk afhankelijk van de ontruimingsdeadline van de locatie aan de Bergwijkdreef.

Dit is nu een jaar later, op 31-12-2025. Belangrijke randvoorwaarde is de doorlooptijden van de nutspartijen (als Liander Elektra) op de Diemerdreef. Deze werkzaamheden staan nu ingepland eind 2024. De nieuwe woningen worden binnen deze planning gemaakt.

We zijn in overleg met de woningcorporaties over de exploitatie op de langere termijn. We geven zo invulling aan de afspraken die er gemaakt zijn tussen de gemeente en de woningcorporaties.

De verplaatsing van de huidige woningen van de Bergwijkdreef vindt plaats in 2025, na de oplevering van de nieuwe woningen op de Diemerdreef en een nieuw planologisch regime op de Diemerdreef. Hierover volgt later meer informatie.

Activiteit	Tijd
Behandeling in raad kredietaanvraag nieuwe woningen	Februari 2024
Raadsbesluit kredietaanvraag nieuwe locatie	29 februari 2024
Contracteren aannemer woningen en aannemer openbaar gebied	Na raadsbesluit.
Uitvoering bouwrijpmaken (voor uitvoering brief met start uitvoering naar buurt)	Q2 en Q3 2024
Uitvoering fundering op de Diemerdreef	Q3 2024
Uitvoering nutsen op de Diemerdreef	Q3 en Q4 2024
Plaatsing nieuwe woningen op de Diemerdreef	Q3 en Q4 2024
Verplaatsing huidige woningen van de Bergwijkdreef naar andere locaties	Medio 2025
Uitvoering schoonmaken locatie Bergwijkdreef Lieven de Key	Q4 2025

Bijlagen

- Bijlage 1: Geheime bijlage

Burgemeester en wethouders van Diemen,

de secretaris,
G.T. Wildeman

de burgemeester,
E. Boog

Raadsbesluit

Onderwerp: **Kredietaanvraag voor aankoop 30 nieuwe flexwoningen**

De gemeenteraad van Diemen in vergadering bijeen,

Gelet op de voordracht van het college d.d. 23-1-2023

Besluit

1. In te stemmen met het beschikbaar stellen van een aanvullend krediet van € 4,1 miljoen voor de realisatie van 30 flexwoningen en de verplaatsing van 12 flexwoningen naar de locatie Diemerdreef, inclusief het bouw en woonrijp maken van de locatie.
2. In te stemmen met een voorbereidingskrediet van € 75.000,- voor de verplaatsing van het blok van 18 flex-woningen van de Bergwijkdreef naar een andere locatie in Diemen.

Aldus besloten tijdens de gemeenteraadsvergadering van 29 februari 2024,

De voorzitter,

De griffier,