



gemeente Bronckhorst

Raadsbesluit

Behorende bij raadsvoorstel met nummer: Raad-00374/7

De raad van de gemeente Bronckhorst;

gelezen het voorstel van het college van b en w van 25 juni 2018;

besproken in de commissievergadering van 4 juli 2018;

gelet op de gemeentewet;

Besluit:

1. In te stemmen met de aangepaste grondprijzen.
2. Om de 5 locaties binnen de pilot financieel aan te merken als één project.
3. Ten behoeve van de pilot 'woningbouw voor jongeren' een werkbudget van ex. btw voor een periode van 2 jaar beschikbaar te stellen.
4. Om ten behoeve van de 'Verordening starterslening gemeente Bronckhorst' een bedrag van , beschikbaar te stellen.
5. Om de starterswoningen op de 5 locaties binnen de pilot 'woningbouw voor jongeren' in Vorden, Hengelo, Zelhem en Steenderen, met inachtneming van de ruimtelijke uitgangspunten zoals verwoord in de locatiepaspoorten, aan te wijzen als categorie waarvoor het vereiste van een verklaring van geen bedenkingen niet geldt.
6. Om gedurende de zomerperiode de binnen de pilot opgedane ervaringen te evalueren en te onderzoeken in welke vorm en onder welke voorwaarden ook in andere kernen door de gemeente initiatieven kunnen worden genomen om woningbouw voor jongeren te stimuleren.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Bronckhorst in zijn openbare vergadering van 12 juli 2018,

de griffier,

de voorzitter,



gemeente Bronckhorst

7-1

Motie

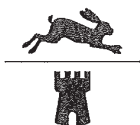
Voorstel nr: 7

Agendapunt: Vastleggen uitgangspunten pilot woningbouw voor jongeren

Onderwerp: duurzame gasloze woningen

De gemeenteraad van Bronckhorst, in vergadering bijeen op 12 juli 2018, overwegende dat:

- Voorligt een goed onderbouwd en uitgewerkt plan.
- Met de gepresenteerde koers een duidelijke keuze wordt gemaakt om de jeugd binnen Bronckhorst te houden door te faciliteren dat jongeren, die problemen ondervinden met het toetreden tot de woningmarkt, een betaalbare woning kunnen realiseren op vijf locaties in de kernen Vorden, Steenderen, Hengelo en Zelhem.
- Er in de plannen wordt gesproken over duurzame, gasloze woningen, waarbij de mogelijkheid open wordt gehouden dat niet alle woningen in deze pilot “gasloos” zullen worden.
- Sinds 1 juli 2018 het wettelijk verplicht is om de nieuw te ontwikkelen woningen niet meer aan te sluiten op gas.
- In het coalitie-akkoord de focus ligt op een gezonde omgeving en klimaat, ook voor de volgende generaties.
- Wij willen voldoen aan de duurzaamheidsopgaven en –doelen, die wij met elkaar maatschappelijk hebben afgesproken.
- Met het opnemen van een ontheffingsclausule we een mogelijkheid bieden die haaks staat op deze uitgangspunten.
- Woningen die nu gebouwd gaan worden met gas-faciliteit, zo'n 40 jaar meegaan en dus zo'n 40 jaar als zodanig een beroep gaan doen op gas.
- Er plannen zijn om rond 2020 extra gasbelasting te gaan heffen, wat tot meerkosten voor een gas-gefaciliteerde woning zal leiden.
- We ons bewust ervan zijn dat gasloos bouwen in beginsel extra investeringen zal vergen, maar dat dat zich op termijn zal terug betalen en betaalbare woonlasten zal opleveren.
- Daarbij de gemeente al contacten heeft met duurzaamheidsspecialisten die de jongeren adviseren en ook zicht hebben op mogelijke subsidies. Op het gebied van financiering (hypotheek) zijn er ook veel ontwikkelingen. Het is b.v. bij meerdere geldverstrekkers mogelijk om energiebesparende voorzieningen onder bepaalde voorwaarden via de hypotheek te financieren. Daarnaast geven ze rentekorting wanneer sprake is van een energiezuinige woning. Tenslotte zijn er ook conceptbouwers, die all-electric woningen aanbieden.



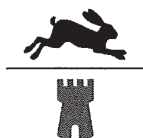
gemeente Bronckhorst

roept het college op:

-Samen met de jongeren alle mogelijke inspanningen te plegen om deze nieuwbouwwoningen niet op het gasnetwerk aan te hoeven sluiten, zodat geen gebruik wordt gemaakt van de ontheffingsclausule, zoals omschreven in het raadsvoorstel;
-Indien er redenen zijn dat “gasloos” bouwen op dit moment de haalbaarheid van woningbouw door jongeren belemmert, ziet het college erop toe dat de aan te leggen gasaansluiting ook geschikt is voor toekomstig gebruik van andere duurzame energiebronnen, bv waterstof.

Hengelo Gld, 12 juli 2018
Fractie VVD
Fractie Gemeentebelangen Bronckhorst
Fractie GroenLinks
Fractie ChristenUnie-SGP
Fractie CDA

Beslissing raadsvergadering d.d. 12 juli 2018 Met algemene stemmen is de motie aanvaard.
--



gemeente Bronckhorst

Raadsvoorstel

Datum : 12-7-2018

Kenmerk : Z98693/Raad-00374

Portefeuillehouder : EMMEN DE VRIES

Onderwerp : Vastleggen uitgangspunten pilot woningbouw voor jongeren

Geachte leden van de gemeenteraad,

Voorstel

1. In te stemmen met de aangepaste grondprijzen.
2. Om de 5 locaties binnen de pilot financieel aan te merken als één project.
3. Ten behoeve van de pilot 'woningbouw voor jongeren' een werkbudget van € 1.000.000,-, btw voor een periode van 2 jaar beschikbaar te stellen.
4. Om ten behoeve van de 'Verordening starterslening gemeente Bronckhorst' een bedrag van € 1.000.000,- beschikbaar te stellen.
5. Om de starterswoningen op de 5 locaties binnen de pilot 'woningbouw voor jongeren' in Vorden, Hengelo, Zelhem en Steenderen, met inachtneming van de ruimtelijke uitgangspunten zoals verwoord in de locatiepaspporten, aan te wijzen als categorie waarvoor het vereiste van een verklaring van geen bedenkingen niet geldt.
6. Om gedurende de zomerperiode de binnen de pilot opgedane ervaringen te evalueren en te onderzoeken in welke vorm en onder welke voorwaarden ook in andere kernen door de gemeente initiatieven kunnen worden genomen om woningbouw voor jongeren te stimuleren.

Inleiding

In juni 2017 is gestart met een verkenning van de mogelijkheden om de kwaliteit van het woningaanbod in Bronckhorst te versterken. Ten behoeve van de verkenning zijn marktpartijen geïnterviewd en heeft een werkconferentie plaats gevonden met belangrijke partners op het gebied van wonen (woningcorporaties, ontwikkelaars, makelaars e.a.) in september 2017. Tijdens deze verkenning werd er vanuit de partijen aandacht gevraagd voor de huisvesting voor jongeren. Daarom zijn in diezelfde periode gesprekken gestart met jongeren. Op 11 oktober 2017 heeft tijdens een technisch beraad terugkoppeling met de gemeenteraad plaatsgevonden over de resultaten van deze verkenning. Samengevat zijn er binnen de gemeente Bronckhorst 3 doelgroepen waarop het beleid zich zou moeten richten: ouderen, jongeren en alleenstaanden. De hoge gemiddelde woningwaarde in Bronckhorst maakt het voor deze doelgroepen lastig een woning te vinden. Daarnaast blijkt de markt erg lokaal te zijn: men zoekt met name in de eigen kern of in de grotere kern in de directe omgeving. Wordt daar geen woning gevonden zal er worden gezocht naar alternatieven in bijvoorbeeld Doetinchem of Zutphen.

Een van de belangrijkste conclusies was dat er een grote behoefte is vanuit jongeren om te (blijven) wonen in de eigen kernen en dat er weinig tot geen geschikte en betaalbare woonruimte is voor jongeren binnen de gemeente. Het beperkte aanbod dat er wel is past niet bij de wensen van de doelgroep.

Op 2 november 2017 heeft de gemeenteraad een amendement aangenomen waarin extra prioriteit wordt gegeven aan de woningproblematiek van jongeren. Het amendement geeft aan dat er:

- capaciteit beschikbaar gesteld moet worden voor het project Wonen voor jongeren
- versneld onderzoek moet worden gedaan naar onder andere mogelijke locaties voor woningbouw, mogelijkheden in de huursector en mogelijkheden voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap.
- een speciaal meldpunt moet worden ingericht waar inwoners terecht kunnen met hun huisvestingsvraagstukken.

Er zijn ten behoeve van de ontwikkeling van woningbouw voor jongeren belangrijke stappen gezet. In de kernen Steenderen, Zelhem, Vorden en Hengelo is gestart met de ontwikkeling van 5 gemeentelijke locaties onder Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (verder te noemen CPO). Dit sluit aan bij het op 2 november 2017 vastgestelde amendement. De werkzaamheden die sinds de start van de pilot zijn uitgevoerd zijn uit te splitsen naar enerzijds het gesprek en contact met jongeren en anderzijds het maken van 'huiswerk' binnen de gemeentelijke organisatie.

Met de jongeren zijn meerdere bijeenkomsten gehouden. Er is gestart met brede bijeenkomsten. De belangrijkste conclusies uit deze bijeenkomsten en de gesprekken met de woonpartners zijn als volgt samen te vatten:

- Jongeren wonen vaak nog thuis of in een huurhuis
- Ze willen het liefst in de eigen kern blijven wonen; alternatieven buiten de gemeente zijn Doetinchem en Zutphen
- Ze willen een koophuis; huren is vaak alleen een tijdelijke optie
- Dit koophuis is 'traditioneel' van opzet: tussen- of hoekwoning met buitenruimte en 2 of 3 slaapkamers
- Er is erg weinig aanbod tot en het aanbod dat er is vraagt vaak nog om flinke investeringen
- Er zijn in Bronckhorst de afgelopen jaren enkele projecten voor starterswoningen van ontwikkelaars geweest waar geen goede 'match' was tussen vraag en aanbod voor jongeren

Vervolgens is er op basis van concrete belangstelling voor de locaties verder gegaan met werkbijeenkomsten met de groepen die zich per locatie gevormd hadden. Naast de werkbijeenkomsten is er veel contact met de jongeren via het email-adres wonen@bronckhorst.nl.

Voor de ontwikkeling van de locaties binnen de pilot zetten we in op de CPO-aanpak. Er is voor CPO gekozen omdat de ervaring ons leerde dat projecten waarin starterswoningen werden aangeboden weinig succesvol waren. Het duurde lang voordat woningen werden verkocht, er kwamen anderen dan de doelgroep starters in te wonen of het plan werd uiteindelijk aangepast en in plaats van starterswoningen werden er twee onder een kap woningen gerealiseerd. Blijkbaar kwam het gemeentelijk beeld van een starterswoning niet overeen met het beeld dat de jongeren zelf hebben. Met CPO bepalen de jongeren nu zelf hoe de woningen eruit gaan zien en wat ze gaan kosten. CPO is een werkwijze waarbij de jongeren binnen een gezamenlijk bouwproject hun eigen woning kunnen realiseren. Op iedere locatie zullen de jongeren een 'Vereniging van opdrachtgevers' oprichten, een rechtspersoon. Deze vereniging vormt de opdrachtgever voor de bouw van hun woningen en de verdere ontwikkeling van de locatie. Door steeds gezamenlijke opdrachten te verstrekken zonder tussenkomst van een ontwikkelaar, wordt schaalvoordeel behaald. Binnen het collectief ontwerpt wel iedere deelnemer zijn eigen woning passend bij het eigen budget. Uitgangspunt in deze pilot is steeds dat het moet gaan om starterswoningen. Twee-onder-1-kap of vrijstaande woningen passen hier niet bij en zijn daarom niet toegestaan.

Daarnaast is er, zoals gezegd, ambtelijk veel huiswerk gemaakt. Dit is nodig omdat de pilot voor de gemeente Bronckhorst een nieuwe manier van werken inhoudt als het gaat om de ontwikkeling van woningbouwlocaties. Alle bij de start van de pilot genoemde potentiële locaties zijn in een projectgroep integraal beoordeeld. Dit heeft geresulteerd in 5 gemeentelijke locaties die geschikt zijn voor deze pilot. Vervolgens zijn er 'locatiepaspoorten' gemaakt per locatie. Ook is er een aantal stukken opgesteld en door het college vastgesteld, zoals het 'procesvoorstel pilot woningbouw voor jongeren', het 'lotingsreglement', het 'anti-speculatiebeding' en de aanpassing van de Starterslening. Ook is inmiddels de Kluswoninglening op 26 april 2018 door de gemeenteraad vastgesteld.

Tenslotte zijn we op pad geweest om kennis op te halen. Er zijn voorbeelden van woonconcepten bezocht en er is met architecten gesproken. Er is een bezoek aan Appingedam gebracht om de excursie met raadsleden voor te bereiden. Met geïnteresseerde jongeren zijn in de regio CPO projecten bezocht. Er lopen gesprekken met de woningbouwcorporaties en met hen zijn met betrekking tot jongerenhuisvesting een aantal afspraken vastgelegd in de prestatieafspraken.

In november 2017 en in april/mei 2018 zijn college en gemeenteraad aan de hand van het procesvoorstel en vervolgens de voortgangsrapportage geïnformeerd over alle binnen de pilot gezette stappen.

De jongeren gaven na verloop van tijd het signaal dat de behoefte groot is om aan de slag te kunnen gaan. Om de belangstelling van de jongeren te concretiseren, is er in februari 2018 voor gekozen om een openbare inschrijving te starten voor de vijf locaties. De raadsleden zijn over dit besluit geïnformeerd aan de hand van toezending van het persbericht via de griffie. De inschrijving heeft er toe geleid dat er in vier kernen op alle vijf locaties enthousiaste jongeren zich ingeschreven hebben en aan de slag zijn gegaan om hun eerste woning te gaan realiseren. In totaal is er ruimte voor maximaal 46 woningen.

Door middel van dit voorstel worden de uitgangspunten vastgelegd waarmee de pilot woningbouw voor jongeren de komende jaren verder kan worden uitgevoerd en waarmee daadwerkelijk betaalbare woningen gerealiseerd kunnen worden voor jongeren in de gemeente Bronckhorst.

Afstemming

Voor de interne afstemming en bestuurlijke binding binnen de pilot is een 'Taskforce Volkshuisvesting' opgericht. Deze taskforce opereert als een stuurgroep en bestaat uit de wethouders Wonen en RO, managers van de clusters Wonen en werken en Omgeving, beleidsmedewerkers RO, Wonen en Vitale kernen en de projectleiding. Dit raadsvoorstel is besproken binnen deze 'Taskforce Volkshuisvesting' en de voor de pilot opgerichte projectgroep. In de projectgroep zijn de disciplines Ruimtelijke Ordening, Economie, Openbare ruimte, Verkeer en vervoer, Planeconomie en Wonen vertegenwoordigd.

Daarnaast is afzonderlijk afstemming gezocht met de financieel en juridisch consulent. Met name vanuit planeconomie en financiën zijn opmerkingen gekomen. Deze zijn verwerkt in het voorstel en deels apart benoemd onder de 'kanttekeningen'.

Voor elke locatie geldt dat de jongeren bij de start op een informele wijze op de locatie kennis maken met hun toekomstige burens, ze gaan buurtmaken. De jongeren nodigen zelf de bewoners in de directe omgeving van hun locatie uit. Voor de locatie Berkenlaan heeft deze kennismaking al plaats gevonden en hier is door de buurt erg enthousiast op gereageerd. De locatie Schildersoordschool heeft de kennismaking gepland op vrijdagavond 29 juni. De andere locaties volgen de komende maanden.

Beoogd effect

Dat jongeren in de leeftijd van 18 tot en met 30 jaar, die problemen ondervinden bij het toetreden tot de woningmarkt, de komende twee jaar een betaalbare woning kunnen realiseren op vijf locaties in de kernen Hengelo, Steenderen, Vorden en Zelhem.

Argumenten

1.1. *Door het hanteren van aangepaste grondprijzen worden de woningen voor jongeren betaalbaar gehouden.*

De jongeren die deelnemen aan deze pilot beschikken veelal niet over een budget waarmee de woningen op de bestaande woningmarkt binnen hun bereik liggen. Een kavel tegen de marktwaarde moeten kopen betekent voor hen dat zij onvoldoende middelen overhouden om er nog een betaalbare woning op te kunnen realiseren. Jongeren met een woonbehoefte zitten dus knel. Om de jongeren een kans te geven op een woning in de gemeente Bronckhorst en tevens een kans te geven om in de kern te gaan wonen waar zij ook graag willen wonen, wordt voorgesteld om de kavelprijs naar beneden bij te stellen. In de vigerende grondprijzenbrief 2018 wordt voor woningcorporaties een grondprijs gehanteerd van € 25.000,- ex. btw voor 150m². Voor de kavels binnen de pilot wordt voorgesteld om hierbij aan te sluiten. In verband met deze 'korting' op de reguliere grondprijs (voor projectmatige bouw) is eerder al het anti-speculatiebeding voor de pilot door het college vastgesteld.

1.2. *Er is geen sprake van staatssteun*

Er is juridisch advies ingewonnen over de vraag of het voorstel in overeenstemming is met de Wet Markt en Overheid en de Europese staatssteunregels.

Op grond van de Wet Markt en Overheid dient de prijs voor de in de pilot te verkopen percelen ten minste de integrale kosten van die percelen te dekken. De prijs van ex. btw per perceel ligt ruim boven de integrale kosten van de percelen, waarvan de boekwaarde in de meeste gevallen € 0,- bedraagt. De totale kosten van de integrale kosten van de percelen bedragen nu , ex. btw (boekwaarde en sloopkosten) terwijl de opbrengsten van de verkoop van de percelen circa , ex. btw zal bedragen. De (overige) kosten van het project, zoals bijvoorbeeld aanleg openbare infrastructuur en planschade behoren niet tot de integrale kosten van de te verkopen percelen.

Aangezien de begunstigden van de regeling particuliere huishoudens zijn (jongeren) en geen ondernemingen, is van staatssteun geen sprake. Staatssteun is alleen aan de orde wanneer de begunstigde een onderneming is. Nu de VVO vrij is om te bepalen met welke projectontwikkelaar/bouwer zij in zee gaan, is er ook geen sprake van indirecte steun aan een projectontwikkelaar/bouwer.

2.1. *Door de kosten en opbrengsten van de vijf locaties met elkaar integraal te verevenen ontstaat er ruimte om financiële tegenvallers op een locatie op te vangen met meevallers op een andere locatie.*

De eerste inschatting is dat er 46 kavels verkocht kunnen worden. Er wordt uitgegaan van een opbrengst van , excl. btw per kavel van 150m². Worden alle kavels verkocht, dan staat hier een opbrengst tegenover van circa , excl. btw. Tegenover de opbrengsten staan ook kosten. Denk aan bouwrijp maken, sloop van de Schildersoordsschool in Zelhem, het verleggen van kabels en leidingen, parkeervoorzieningen, ruimtelijke procedure, mogelijke planschade (schade die ontstaat na wijziging van de bestemming) e.d. De kosten en opbrengsten verschillen per locatie. Voor een totaaloverzicht van een eerste indicatie van de kosten inclusief de wijze waarop ze verdeeld zijn, wordt verwezen naar de bijlage bij dit voorstel. Deze kosten zullen, voor zover we daar nu zicht op hebben, circa , excl. btw bedragen. Door de kosten en opbrengsten van de vijf locaties met elkaar integraal te 'verevenen' ontstaat er ruimte om mogelijke financiële tegenvallers op een locatie op te vangen met mogelijke meevallers op een andere locatie.

3.1. *Door een werkbudget beschikbaar te stellen voor de komende 2 jaar kunnen alle werkzaamheden uitgevoerd worden vooruitlopend op de inkomsten na verkoop van de kavels.*

Zoals vermeld, is het voorstel om de opbrengsten van de verkoop van de bouw kavels te benutten voor het dekken van de kosten die binnen de pilot gemaakt gaan worden. Het duurt echter nog even voordat deze opbrengsten beschikbaar komen. Tot die tijd worden verplichtingen aangegaan waarvoor op dit moment geen dekking is. Aan uw raad wordt daarom gevraagd om een 'werkbudget' beschikbaar te stellen. Gezien de te verwachten kosten wordt een budget ad. _____, excl. btw gevraagd als voorfinanciering. Hiermee kunnen de benodigde onderzoeken ten behoeve van de omgevingsvergunning uitgevoerd worden en kan gestart worden met de noodzakelijke maatregelen in de openbare ruimte. Uiteindelijk worden de kosten gedekt door de verkoop van de kavels aan de jongeren. Uw raad zal regelmatig op de hoogte worden gebracht van de ontwikkeling van de kosten en de mogelijke opbrengsten.

4.1. *De pilot richt zich op starters met een beperkt budget*

De pilot is gestart voor jongeren die problemen ondervinden bij het toetreden tot de woningmarkt. De beperkte financiële mogelijkheden van de starter vormen vaak een knelpunt. Onder de inschrijvingen voor de pilot bevinden zich voor een groot deel alleenstaande jongeren die nog thuis wonen. De budgetten zijn niet groot. Veel van hen hebben bij de inschrijving al aangegeven een beroep te zullen doen op de starterslening. Er rekening mee houdend dat zo'n driekwart van de jongeren binnen de pilot inderdaad gebruik zal maken van de starterslening, is het huidige beschikbare budget onvoldoende. Er is op dit moment nog _____ beschikbaar. Een starterslening kan maximaal _____ bedragen. Voorgesteld wordt om bedrag van _____ beschikbaar te stellen. Met een budget van _____ - kunnen minimaal 40 startersleningen verstrekt worden.

4.2. *De starterslening wordt verstrekt vanuit een revolverend fonds*

De starterslening is geen subsidievorm. Het betreft een hypothecaire lening die vanuit een revolverend fonds verstrekt wordt. Bij een revolverend fonds komt het uitgeleende geld door middel van aflossing weer terug zodat het opnieuw beschikbaar komt voor nieuwe leningen. De gemeente Bronckhorst heeft al jaren ervaring met deze systematiek bij de Starters-, Blijvers- en Duurzaamheidslening. Recent is hier ook nog de Kluswoninglening aan toegevoegd.

De genoemde leningen lopen via het Stichtingsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (het SVN). SVN is een fondsenbeheerder zonder winstoogmerk, met als doel om de kwaliteit van de woningen, woonomgeving en maatschappelijk vastgoed te verbeteren. Daarnaast is een van de kenmerken en ook het bestaansrecht van SVN dat zij gemeenten, provincies en rijk helpen met financiële regelingen waar de markt faalt.

5.1. *Door de stap 'raadbesluit vvgb' uit de omgevingsprocedure te halen wordt de procedure ingekort.*

De projecten passen niet binnen de voor de bouwlocaties geldende bestemmingsplannen. Medewerking kan worden verleend door de bestemmingsplannen te herzien of door het verlenen van omgevingsvergunningen met afwijking van de bestemmingsplannen. De laatste optie lijkt het snelst en kan worden gestart zodra de bouwplannen definitief zijn. De verleende omgevingsvergunningen worden vervolgens in een volgend veegplan ingepast.

Op basis van het bepaalde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kunnen de omgevingsvergunningen alleen verleend worden als door de gemeenteraad hiervoor een verklaring van geen bedenkingen is afgegeven. De raad kan op basis van het bepaalde in artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht, categorieën van gevallen aanwijzen waarvoor het vereiste van deze verklaring niet geldt.

Voorgesteld wordt om ten behoeve van de pilot woningbouw voor jongeren van deze mogelijkheid gebruik te maken. Dit, omdat niet alle bouwprojecten eenzelfde tempo doorlopen en u daarom meerdere malen om een (ontwerp-) verklaring zal worden gevraagd. Het is praktischer om gebruik te maken van de mogelijkheid om de woningbouwplannen op de 5 locaties (Zie bijlagen: kavelpaspoorten en reserveringstekeningen) binnen de pilot 'woningbouw voor jongeren' aan te wijzen als categorie waarvoor het vereiste van een verklaring niet geldt. Voor de bouwlocaties zijn kavelpaspoorten opgesteld. Wij stellen u ook voor de in deze kavelpaspoorten vermelde ruimtelijke uitgangspunten aan uw besluit te verbinden. Wordt een bouwplan ontwikkeld dat niet past binnen deze ruimtelijke uitgangspunten, dan is alsnog een verklaring van geen bedenkingen van uw raad vereist.

6.1. De CPO-aanpak die binnen de pilot woningbouw voor jongeren wordt gehanteerd is een nieuwe manier van werken voor de gemeente Bronckhorst

Omdat CPO een voor de gemeenten nieuwe werkwijze betreft is het belangrijk om tijdig met evalueren te starten. In de zomer is er een jaar verstreken sinds de start van de pilot. Alle groepen hebben zich gevormd en de eerste verenigingen zijn dan opgericht. Een enkele groep is dan nog bezig met de voorbereidingen voor het oprichten van hun vereniging. De groepen gaan nu zelf aan de slag onder leiding van hun eigen procesbegeleider. In augustus zal daarom gestart worden om op basis van de bevindingen en ervaringen van het afgelopen jaar de pilot te evalueren. Er zal gekeken worden naar:

- Het gelopen proces en de daarbij behorende taak- en rolverdeling
- De gehanteerde uitgangspunten: met name de financiële
- De inzet van communicatiemiddelen

Op basis van deze evaluatie kan beoordeeld worden in welke vorm en onder welke voorwaarden er een vervolg kan worden gegeven aan de pilot. De evaluatie en een voorstel over hoe in de toekomst met nieuwe initiatieven om te gaan, wordt vervolgens ter besluitvorming voorgelegd aan de gemeenteraad.

Kanttekeningen

1.1. Duurzame, gasloze woningen vragen extra investeringen die mogelijk niet opgebracht kunnen worden door een deel van de jongeren

Het is de wens om de woningen voor de jongeren niet meer aan te sluiten op het gas. Sinds 1 juli 2018 is dit ook wettelijk verplicht. Dit vraagt om extra investeringen in de schil (isolatie) en de technische installaties van de woningen. De jongeren zullen per project bekijken wat wel en niet financieel haalbaar is. Er kan daarom nu nog geen garantie worden gegeven dat alle woningen in deze pilot 'gasloos' zullen worden. Mocht het niet haalbaar zijn om de woningen gasloos op te leveren, is een ontheffing nodig van het college.

1.2. Stijgende bouwkosten zorgen er voor dat 'minder woning' kan worden gerealiseerd binnen het beschikbare budget

De bouwkosten zijn in 2017 gestegen met 7,5%. De voorspellingen zijn dat ook in 2018 de bouwkosten zullen stijgen met minimaal 7,5%. Dit wordt veroorzaakt door prijsstijgingen van de materialen en stijging van de lonen. Voor de jongeren kan dit betekenen dat aanbestedingen tegen gaan vallen of dat conceptbouwers van woningen met prijsstijgingen komen. Mogelijk dat er concessies moeten worden gedaan in het wensenpakket van jongeren of dat ze niet meer in staat zijn de woning te financieren en dus te realiseren.

2.1. Niet alle kavels worden afgenomen

Gedurende het traject om te komen tot daadwerkelijke realisatie van de woningen is het mogelijk dat er jongeren zijn die besluiten niet meer deel te nemen. Om toch alle kavels op een locatie te ontwikkelen is het nodig dat de jongeren per locatie een 'achtervang' regelen bij de start van het project. Deze achtervang is een derde partij die zich garant stelt om, in het geval voor een of meer bouwkavels geen deelnemer beschikbaar is, deze bouwkavel(-s) af te nemen. Vaak is dit de aannemer die de woningen bouwt. Op deze wijze wordt gegarandeerd dat alle kavels afgenomen worden. Overigens is het zo dat in de praktijk bij CPO trajecten zelden gebruik wordt gemaakt van de achtervang. In de door het college

vastgestelde reserveringsovereenkomst zijn de afspraken met het regelen van de achtervang door de VvO vastgelegd.

3.1. Kosten en opbrengsten zijn deels nog onzeker

In het overzicht met gemeentelijke kosten en opbrengsten zijn bij enkele posten aannames gedaan die gedurende het traject mee- of tegen kunnen vallen. Het zou bijvoorbeeld kunnen dat er verzoeken om planschade worden ingediend vanwege de benodigde bestemmingswijziging. Op de 5 locaties zijn in het verleden de woningbouwmogelijkheden wegbestemd. Bewoners in de directe omgeving van de vijf locaties en andere partijen zijn er daarom van uit gegaan dat deze locaties voorlopig niet meer tot ontwikkeling zouden komen. Op dit moment zijn er nog geen concrete signalen of verzoeken hiertoe binnengekomen. De post planschade is ook opgenomen in het financieel overzicht; het betreft hier een eerste inschatting. Gedurende het verdere verloop van de pilot wordt uw raad op de hoogte gehouden van de ontwikkeling van de kosten en opbrengsten.

3.2. De afgesproken taakverdeling zoals weergegeven in de demarcatielijst vraagt een behoorlijke inzet van de gemeente

De gemeente voert aanzienlijk meer werkzaamheden uit om de woningbouw voor jongeren binnen deze pilot mogelijk te maken in vergelijking met reguliere woningbouwtrajecten. Het begeleiden van de pilot vraagt veel ambtelijke inzet zowel voor wat betreft de projectleiding en de dagelijkse contacten met de jongeren als de inhoudelijke inbreng vanuit de verschillende vakinhoudelijke disciplines.

Daarnaast is in de demarcatielijst te zien dat de gemeente een aantal kosten op zich neemt die normaal gesproken voor rekening van de projectontwikkelaar zouden zijn geweest. Dit betreft de kosten voor de aanleg van parkeervoorzieningen, aanpassingen aan de wegen en nutsvoorzieningen en de omgevingsvergunning inclusief de bijbehorende onderzoeken. Hier is voor gekozen om de woningbouw voor deze doelgroep extra te stimuleren, betaalbaar te houden en te sturen op daadwerkelijke realisatie. Op basis van de evaluatie wordt bekeken op welke wijze en met welke inzet de gemeente bij nieuwe initiatieven betrokken zal zijn.

3.3. Niet alle woningen worden gerealiseerd

Het is ook mogelijk dat er een aantal kavels overblijven waarop nog geen woningen door jongeren gerealiseerd worden. Voor deze kavels zijn aan de voorkant kosten gemaakt, denk aan plankosten en bouwrijp maken. Deze kosten worden vervolgens niet direct terugverdiend binnen de pilot en zijn dan mogelijk voor rekening van de gemeente. De kans hierop wordt niet groot geacht onder andere door de achtervang die de jongeren zullen organiseren. Wanneer deze situatie zich voor lijkt te gaan doen zal nader onderzocht worden hoe hiermee om te gaan.

Kosten, baten en dekking

Het gevraagde werkbudget var excl. BTW komt nu ten laste van de algemene middelen. Te zijner tijd worden deze kosten gedekt door de inkomsten van de verkoop van de kavels en vloeien de opbrengsten terug naar de algemene middelen. Zoals aangegeven in de reserveringsovereenkomst wordt aan de individuele leden een koopovereenkomst aangeboden voor het betreffende kavel op de locatie. Het college van B&W gaat over tot levering wanneer er voor iedere bouwkael een afnemer is, hetzij een lid van de CPO-vereniging, hetzij de achtervangpartij.

Uitvoering

Ten behoeve van de uitvoering van de pilot is er zoals gezegd een stuurgroep (de taskforce) en een interne projectgroep opgericht. Deze zullen de pilot verder begeleiden onder leiding van de externe projectleider, Harm Leijssen.

De beleidsmedewerker Wonen zal het budget bewaken en houdt het overall overzicht over de pilot. Ten behoeve van het beheren van het werkbudget wordt een projectadministratie ingericht.

Het cluster Omgeving begeleidt de ruimtelijke procedure. Een extern bureau is ingeschakeld voor de ruimtelijke onderbouwing en benodigde onderzoeken.

De eerste stap die de jongeren nu gaan zetten is het door iedere groep inhuren van een eigen procesbegeleider. Vervolgens zullen de Verenigingen van Opdrachtgevers worden opgericht. Als dat geregeld is gaan de jongeren zelf aan de slag met het ontwerp van hun woning en de locatie. Met de Welstandscommissie is afgesproken dat ontwerpen steeds in een vroeg stadium worden voorgelegd. Als de definitieve ontwerpen klaar zijn kan de omgevingsvergunning worden aangevraagd en kan de koopovereenkomst voor de grond worden getekend. Als er gedurende dit traject vragen zijn voor de gemeente zullen ad hoc momenten met de jongeren worden ingepland om deze met hen te bespreken. Afhankelijk van de vraag worden daar steeds de inhoudelijke ambtelijke deskundigen bij betrokken.

Evaluatie

In de zomer van 2018 zal de pilot tussentijds geëvalueerd worden. De resultaten worden verwerkt in een voorstel aan de gemeenteraad met betrekking tot het vervolg van de pilot.

Hengelo (Gld), 25-6-2018

Burgemeester en wethouders van Bronckhorst,
de secretaris, de burgemeester,

Bijlagen ter informatie:

Bijlage 1: Reserveringsovereenkomst pilot woningbouw voor jongeren

Bijlagen behorend bij reserveringsovereenkomst:

- Bijlage 1: Anti-speculatiebeding pilot woningbouw voor jongeren, versie 25 juni 2018
- Bijlage 2: Locatiepaspoorten voor de locaties:
 - Raadhuisstraat
 - Havo terrein
 - Berkenlaan
 - De Akker
 - Schildersoordschool
- Bijlage 3: Demarcatielijst pilot woningbouw voor jongeren Bronckhorst
- Bijlage 4: Indicatieve planning voorbereiding en procedure pilot woningbouw voor jongeren Bronckhorst
- Bijlage 5: Reserveringstekeningen voor de locaties:
 - Raadhuisstraat
 - Havo terrein
 - Berkenlaan, versies 1 en 2
 - De Akker
 - Schildersoordschool
- Bijlage 6: Inschrijvings- en lotingsreglement pilot woningbouw voor jongeren Bronckhorst

Bijlage 2: Overzicht Kosten en opbrengsten pilot woningbouw voor jongeren

Bijlage 3: Voortgangsrapportage