

**VOORSTEL AAN DE GEMEENTERAAD**

Behandelend ambtenaar: S. van der Lei
Afdeling/cluster: BO-OW
Portefeuillehouder: H. Zwiep

Registratienummer: 65684-2023:310530

Onderwerp:

Bijdrage Circulaire woningen Valthermond

Beslispunten:

1. Instemmen met een bijdrage aan Woonservice ten behoeve van de bouw van 8 circulaire woningen in Valthermond
 2. De geraamde kosten ad €128.000,- te onttrekken uit de reserve grondbedrijf
-

Inleiding

De gemeente heeft samen met woningcorporatie Woonservice gewerkt aan het project 'De Monden in beweging', waarbij inwoners en relevante partners nauw betrokken zijn. Dit heeft geleid tot een integrale visie op het leefbaar en vitaal houden van het Mondengebied. In dit kader is er begonnen aan een herstructureringsopgave in samenwerking met woningcorporatie Woonservice in o.a. ook Valthermond.

Hierbij is Woonservice voornemens om in Valthermond 8 circulaire woningen te realiseren. De realisatie van deze 8 woningen zijn onderdeel van 'Drenthe Woont Circulair'. Drenthe Woont Circulair is een initiatief van 8 Drentse woningcorporaties, dat circulaire sociale huurwoningen wil ontwikkelen. Hiermee hopen zij een blijvende impact en fundamentele veranderingen in de manier van bouwen en exploiteren te realiseren. Drenthe Woont Circulair experimenteert in verschillende pilotprojecten. De 8 circulaire woningen in Valthermond beslaan één van die pilotprojecten.

Vanaf de start van Drenthe Woont Circulair heeft Woonservice samen met haar consortium (bouwer Trebbe uit Zwolle) hard gewerkt aan het project in Valthermond. Het project is volledig uitgewerkt en de locatie is beschikbaar. Het bestemmingsplan is aangepast. Helaas loopt Woonservice bij deze circulaire woningen tegen de grenzen aan van de financiële mogelijkheden binnen de corporatie. De kosten per woning bedragen rond € 290.000,00 (incl. BTW, peiljaar 2022). Het investeringsplafond waar normaal mee wordt gewerkt door Woonservice ligt op € 225.000,- (incl. BTW) per woning. Er is dus een tekort te overbruggen van ca. €65.000,- per woning. Woonservice heeft de mogelijkheid om het investeringsbudget voor dit project te verruimen naar €242.000,- omdat het een pilot/experiment betreft. Desondanks blijft er dan een tekort over van €48.000,- per woning.

Op zoek naar financiële middelen is Woonservice via de provincie bij de Regio Deal Zuid- en Oost-Drenthe uitgekomen. Daar is het voorstel ontstaan om 1/3 van het tekort uit de Regio Deal te financieren, 1/3 door de gemeente Borger-Odoorn en 1/3 door Woonservice zelf. Dat maakt €16.000,- per woning per partij, een totaalbedrag van

€128.000,- per partij. Vanuit de Regio Deal is men inmiddels bereid bevonden om €128.000,- bij te dragen. Hiermee is het moment aangebroken om uw raad te verzoeken ook een derde deel bij te dragen.

In de begroting zijn hiervoor geen middelen beschikbaar. Het voorstel is om de bijdrage van Borger-Odoorn te onttrekken aan de reserve gronden.

Stand reserve gronden per 1-1-2023:	2.099.060
(verwachte) mutaties 2023	-170.000
Oud saldo 31-12-2023	1.929.060
Bijdrage Drenthe Woont Circulair	-128.000
Nieuw saldo per 31-12-2023	1.801.060

Dit saldo is hoog genoeg om het risico op gronden af te dekken (zie begroting 2023).

Beoogd effect

Een toevoeging van 8 circulaire, levensloopbestendige woningen aan de sociale huurvoorraad in het Mondengebied in Borger-Odoorn. Gedeelde kennis en ervaring omtrent circulair bouwen. Uitvoering van een deel van de gesloten Woondeal met het Rijk en Provincie.

Argumenten

1.1 Dan kan Woonservice de woningen gaan realiseren

De plannen voor 8 woningen in Valthermond bestaan al een aantal jaar, maar de realisatie heeft helaas lang op zich laten wachten, door o.a. stijgende bouwkosten en corona. Met deze bijdrage kunnen de woningen eindelijk gerealiseerd worden. De woningen zijn een gewenste toevoeging aan de sociale huurvoorraad. En ook een goede toevoeging: de woningen zijn niet alleen circulair, maar ook levensloopbestendig.

1.2 Hiermee krijgen we een praktijkvoorbeeld van circulair bouwen in onze gemeente

De omslag maken naar circulair en biobased bouwen heeft goede voorbeelden nodig, dit project kan daar aan bij dragen. Nieuwbouw van de circulaire woningen in Valthermond is ook een vliegwiel: laten zien dat het mogelijk is. Dit draagt bij aan de ambitie om in 2040 circulair te bouwen en wonen in Drenthe. Ook levert het publiciteit op voor de gemeente: in Borger-Odoorn kan het wel!

1.3 Dan komt de afronding van project 'de monden in beweging' in zicht

De aanpak van de openbare ruimte kan pas plaatsvinden wanneer de woningen gerealiseerd zijn. Voor de afronding van dit project zijn we in Valthermond dan ook afhankelijk van de bouw van de woningen door Woonservice.

Kanttekeningen

1.1 We zijn nog in onderhandeling met de provincie over de financiële afwikkeling van de inrichting en afronding van de openbare ruimte

De provincie heeft via het project "Vitaal platteland" een voorlopige subsidie beschikbaar gesteld voor de inrichting van de openbare ruimte. De vaststelling van de subsidie 'Vitaal Platteland' heeft tot een tekort geleid voor het project de 'monden in beweging'. De provincie spant zich in om te helpen bij de oplossing van dit tekort, omdat het gaat om een locatie vanuit de Regionale Woondeal Zuidoost Drenthe en omdat het onderdeel is van het project 'Drenthe woont circulair'.

1.2 Bestuurlijke besluitvorming heeft bij Woonservice nog niet plaatsgevonden

Hoewel ambtelijk en bestuurlijk al door Woonservice is aangegeven dat zij met de bijdrage van de Regiodeal en de gemeente nog dit jaar wil beginnen met het project, moet door de Raad van Commissarissen het bestuurlijke besluit om ook €128.000,- vanuit Woonservice zelf bij te dragen nog genomen worden. In september ligt ook een voorstel voor aan de Raad van Commissarissen van Woonservice.

1.3 De provincie heeft als voorwaarde voor de bijdrage van de Regiodeal aangegeven dat voor 1 januari 2023 de bouwvergunning moet zijn afgerond

Woonservice heeft de aanvraag voor een bouwvergunning klaar liggen. Als uw raad akkoord gaat en de Raad van Commissarissen doet dat ook, dan kan de aanvraag direct worden ingediend. Wij dienen dan zorg te dragen voor een tijdige afgifte (voor 1 januari 2024) van de vergunning.

Financiën

De gemeentelijke bijdrage voor dit project bedraagt € 128.000. In de begroting zijn hiervoor geen middelen beschikbaar. Het voorstel is om de bijdrage van Borger-Odoorn te onttrekken aan de reserve gronden.

Stand reserve gronden per 1-1-2023:	2.099.060
(verwachte) mutaties 2023	-170.000
Oud saldo 31-12-2023	1.929.060
Bijdrage Drenthe Woont Circulair	-128.000
Nieuw saldo per 31-12-2023	1.801.060

Dit saldo is hoog genoeg om het risico op gronden af te dekken (zie begroting 2023).

Participatie

Uitgebreide participatie heeft in een eerder stadium plaatsgevonden, in het kader het project 'Monden in beweging'. Bewoners, gemeente en woningcorporatie hebben intensief samengewerkt en daarbij is een integrale visie opgeleverd waar veel draagvlak voor is.

Communicatie

n.v.t.

Uitvoering

Na besluitvorming door uw raad en Woonservice wordt het bedrag aan Woonservice uitgekeerd. Woonservice start dit jaar nog met de plannen.

Bijlagen

n.v.t.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Borger-Odoorn,
de secretaris, de burgemeester,

drs. K. Speekhout

mr. J. Seton