

Voorstel Gemeenteraad



Vergadering gemeenteraad
d.d. 26 januari 2022

Portefeuillehouder: Usmany-Dallinga, A.
Beleidsveld: Aardbevingen de baas
Zaaknummer: Z/21/148813/DOC-21248386

Onderwerp: Raadsvoorstel/besluit Subsidieregeling Zandplatenbuurt Zuid

Korte samenvatting

Met de bestuurlijke afspraken van september 2020 is voor Zandplatenbuurt Zuid in Delfzijl Noord hetzelfde perspectief ontstaan als voor de eigenaren in Zandplatenbuurt Noord. Ook in Zuid is daarmee sloop en nieuwbouw als alternatief voor versterken in beeld gekomen. Bij de afspraken is vastgelegd dat de uitvoering zo veel als mogelijk vergelijkbaar zou moeten zijn met het systeem van de batch 1588 zoals dat in de Zandplatenbuurt Noord is toegepast. Met dien verstande dat de NCG als uitvoeringsorganisatie inmiddels en andere rol heeft gekregen. Eerste gedachte was dan ook om de benodigde subsidieregeling en prijslijst door NCG te laten op- en vaststellen. Inmiddels is gebleken dat dit besluit niet door NCG kan worden genomen. Hiervoor is een besluit van een van de bestuurlijk opdrachtgevers nodig. Aangezien een route via het Rijk meer tijd zou vragen dan beschikbaar is, is een regeling via een gemeentelijk besluit de enig haalbare route. Dit alles met als doel om de regeling in januari 2022 actief te krijgen. Dit maakt dat de eigenaren mee kunnen doen aan de dan aangeboden perspectieflocaties.

Aan de raad

Voorstel

1. Uw raad wordt gevraagd kennis te nemen van de Subsidieregeling Zandplatenbuurt Zuid en wordt voorgesteld vanuit de beschikbare middelen een budget beschikbaar te stellen van € 14.606.324,-
2. Uw raad wordt voorgesteld een subsidieplafond vaststellen op € 75.259.000,-

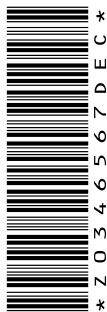
Aanleiding

Het college spant zich in om de gevolgen van gaswinning voor de inwoners van de gemeente Eemsdelta zo veel mogelijk te beperken. Voor een specifieke groep van eigenaren van 337 woningen (204 huurwoningen Acantus en 133 woningen in particulier eigendom) in het gebied is het gelukt separate afspraken te maken met BZK, NCG en Acantus.

Beoogd effect

Dit voorstel heeft tot doel om:

- Kennis te nemen van de subsidieregeling;
- Vanuit de toegekende middelen het bedrag beschikbaar te stellen voor door de gemeente te financieren uitgaven;



Argumenten

Medio 2022 volgt nieuw aanbod van woningen waar eigenaren uit de Zandplatenbuurt Zuid een optie op kunnen nemen wanneer de Subsidieregeling is vastgesteld en opengesteld bij SNN. Dit maakt dat de stap van het activeren van de regeling en afspraken over een mogelijk tekort en de dekking daarvan volgtijdelijk gevoerd moeten worden.

Kanttekeningen

Om als gemeente geen financieel risico te lopen wordt voorgesteld een subsidieplafond vast te stellen van € 75.259.000,- (als volgt opgebouwd: beschikbaar budget van € 94,6 mln. minus de eigen bijdrage van Acantus ad. € 14,7 mln. en de grondexploitatiekosten van de gemeente ad. € 4,6 mln.). Hierdoor kan niet meer subsidie uitgekeerd kan worden dan het momenteel aanwezige budget, zodat het financiële risico wordt ondervangen.

Aanpak/uitvoering

NCG heeft Bhouwvast opdracht gegeven om te komen tot een prijslijst per adres. Een prijslijst is een overzicht van het bouwbudget. Dit bestaat uit een deel ten bate van de eigenaar van de woning teneinde een nieuwe woning te kunnen bouwen. En uit een deel voor de gemeente t.b.v. infrastructuur, sloopkosten en afsluiten nuts en een deel voor reservering voor de NCG ten behoeve van financiële kosten (1,5% van budget voor advieskosten hypotheek en notaris etc). Deze bijdragen zijn gekoppeld aan de woning. Bij deze waardebepalings is het uitgangspunt net als in Noord en de 1588 dat een functioneel vergelijkbare nieuwe woning kan worden teruggebouwd.

Financiën

Voor de financiële dekking van de uitvoeringsafspraken zijn, via de bestuurlijke afspraken van de BC Zandplatenbuurt Zuid, diverse geldstromen bij elkaar gebracht. De basis wordt gevormd door de benodigde versterkingskosten en de regeling verduurzaming bij versterken, die via een SPUK uitvoering geëffectueerd zal worden.

Vanuit de gemeente Delfzijl is op 6 oktober 2020 door het toenmalig college een bijdrage in de dekking van de businesscase toegezegd van € 4,6 miljoen euro, op de grondexploitatie. Dit heeft wel tot gevolg dat de gemeente binnen de exploitaties deze opbrengsten niet ontvangt. De verlaging van deze opbrengsten wordt gecompenseerd door de door het Rijk toegekende inpassingskosten. Daarnaast neemt Acantus de aanvullende kosten voor het eigen bezit voor haar rekening.

Beschikbaar te stellen budget is opgebouwd uit de bijdrage van BZK á €5.5 mln. Ten slotte zet de gemeente de middelen die verkregen zijn voor de proeftuin Aardgasvrije wijken Delfzijl Noord van in á € 4.5 mln en wordt afgezien van opbrengsten voor de nieuw te leveren kavels via de grondexploitatie á €4.606.342. Totaal wordt daarmee beschikbaar gesteld € 14.606.342.

Het financiële dekkingsoverzicht ziet er hiermee als volgt uit:

Rijk: Versterkingskosten incl. indexering € 6,5 mln.	€ 62.900.000
Rijk: Subsidie verduurzaming (€ 7.000 * 337)	€ 2.359.000
Rijk: Aanvullende bijdrage BZK	€ 5.500.000
Acantus: Eigen bijdrage (garantie)	€ 14.735.000
Gemeente: Ontvangen Rijksmiddelen aardgasvrije wijken	€ 4.500.000
Gemeente: Middelen grondexploitatie (besluit gemeente Delfzijl)	€ 4.606.342

Met deze middelen wordt het budget voor de regeling door betrokken partijen gevuld tot € 94.600.342,--

(Financieel) risico

Het beraamde en benodigde budget is bepaald op het prijspeil ten tijde van het bestuursakkoord (prijspeil september 2020). Daarbij is een inschatting gemaakt van looptijd en indexering. Inclusief deze inschatting is het benodigd budget geraamd op € 104,6 miljoen. Afgesproken is dat alle partijen een inspanning leveren dit tekort door een efficiënte organisatie terug te dringen. De afspraken over indexering en bijbehorend budget moeten nog afgehecht worden. Er is daarom rekening gehouden met een taakstelling van € 10 mln. (organisatiekosten bouwstromen, aanbestedingen door samenwerking en gezamenlijke inspanning van NCG, Acantus en gemeente).

Het risico bestaat dat dit niet in voldoende mate zal slagen. In dat geval zullen nieuwe afspraken over aanvullende dekking moeten worden gemaakt door het Rijk, zoals toegezegd is door het Rijk.

Participatie

n.v.t.

Communicatie

Openstelling van de Subsidieregeling is/zal via Gemeente, NCG en SNN aan woningeigenaren worden meegedeeld.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Eemsdelta

Gerard Beukema
Burgemeester

Ronald Koch
Secretaris

Bijlage(n)

- Subsidieregeling Zandplatenbuurt Zuid

Besluit Gemeenteraad



De raad van de gemeente Eemsdelta,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 21 december 2021,

BESLUIT

1. Vanuit de beschikbare middelen een budget beschikbaar te stellen van € 14.606.324,- voor de Subsidieregeling Zandplatenbuurt Zuid;
2. Een subsidieplafond vast te stellen op € 75.259.000,-

Aldus besloten in de openbare vergadering van 26 januari 2022

De raad van de gemeente Eemsdelta

B. Visser
Voorzitter

T.G.C. Kramer-Klein
Griffier