

Aan de gemeenteraad
EMBARGO TOT 30 juni 18:00 uur

datum 30 juni 2023
behandeld door R. van der Werff
ons kenmerk 2023-0076450
doorkiesnummer 14 078
onderwerp Flexwonen Noordhoek

Geachte heer, mevrouw,

Inleiding

In Papendrecht is, gelijk aan de landelijke ontwikkeling, een tekort ontstaan aan betaalbare huisvesting voor zowel starters als andere kwetsbare doelgroepen zoals spoedzoekers. Als gevolg van een stagnerende woningmarkt is de doorstroming verminderd en is de slaagkans voor kwetsbaren teruggelopen. Jongeren komen moeilijk aan een huis en de wachttijd voor sociale huurwoningen loopt op. Demografische ontwikkelingen wijzen erop dat dit tekort in de voorzienbare toekomst verder op zal lopen. Wij zien het als een van onze kerntaken om hier oplossingen voor aan te dragen en zo perspectief te bieden voor deze starters en andere aandachtsgroepen.

Met dit in ons achterhoofd hebben wij de voormalige locatie De Wieken aangewezen voor het realiseren van flexwoningen. Met deze raadsinformatiebrief informeren wij u over de laatste ontwikkelingen.

Achtergrondinformatie

Eind 2021 zijn in de Vaststelling Prestatieafspraken (zaaknummer 2021-0171975) met Woonkracht10 (WK10) en de Combiraad een aantal afspraken gemaakt betreffende flexwoningen. Zo is samen met WK10 onderzocht welke mogelijkheden er zijn om de positie van jongeren en starters te verbeteren en om de agenda Huisvesting Kwetsbare Groepen uit te voeren.

Daarnaast speelt de noodzaak om onder andere statushouders en Oekraïense vluchtelingen op te vangen en hebben wij ook een taakstelling van het Rijk op gekregen.

Als gevolg van de woningnood heeft ons college april 2023 het volgende besluit genomen met betrekking tot flexwoningen op de voormalige locatie De Wieken:

- Een aantal van circa 80 flexwoningen;
- Met een aantal van circa 240 bewoners in de flexwoningen;
- Van het totale aantal van circa 80 flexwoningen zijn circa 10 woningen voor AMV-ers bedoeld en 10 tot 30 woningen voor het huisvesten van statushouders of Oëkrainers.

De overige 40 tot 60 woningen worden aangeboden met de reguliere werkwijze van Woonkracht10 via Woningnet.nl.

Mogelijke scenario's

De afgelopen periode is een aantal scenario's uitgewerkt voor de realisatie van de flexwoningen.

Wij hebben onderzocht welke scenario's mogelijk zijn. Zo kan het Rijksvastgoedbedrijf een standaardpakket leveren voor een termijn van 10 jaar of 15 jaar. Daarnaast zijn er diverse commerciële aanbieders, die een wisselend aanbod hebben qua kwaliteit en inpassing. Een ander scenario is dat wij, als gemeente, zelf de aanschaf en het beheer oppakken. Daarnaast heeft WK10 een aanbod gedaan.

Bij alle scenario's is een afwegingskader gemaakt aan de hand waarvan de scenario's zijn beoordeeld. Denk hierbij aan zaken als ruimtelijke inpassing, doorlooptijd, en financiële impact.

Financiële zaken

Het college heeft nog geen principebesluit genomen over het beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet van €100.000,-. Uitgangspunt is dat dit besluit in het derde kwartaal van dit jaar door het college wordt genomen. Aan uw raad wordt gevraagd dan tijdens de in te plannen beeldvormende avond waarop flexwonen op de agenda staat in te stemmen met het dan door het college genomen besluit. Dit bedrag wordt aangewend voor onder andere voorbereidende onderzoeken. Afhankelijk van de gesprekken met WK10 zal uw raad worden verzocht om aanvullende middelen ter beschikking te stellen voor de uitvoering van de werkzaamheden en/of garantstellingen.

Het eerste beeld is een negatief resultaat voor de gemeente dat sterk uiteenloopt tussen de een totaalbedrag van 0,5 en 2,2 miljoen euro bij een exploitatietermijn van 15 jaar, exclusief eventuele garantstellingen. Hoe verder wij komen in het proces hoe nauwkeuriger de financiële ramingen worden. Van grote invloed is bijvoorbeeld ook of wij, al dan niet, subsidie van het Rijk (kunnen) krijgen en of wij grondhuur (kunnen) vragen.

Het Rijk toont op dit moment beperkt de bereidheid om bij te dragen in de kosten van de uitvoering. Hierover gaan wij in gesprek, omdat het realiseren van de taakstelling zeer veel baat heeft bij een substantiële cofinanciering.

Vervolg

Het college heeft op 30 mei jl. besloten om verder te gaan met het scenario waarbij samen wordt gewerkt met WK10 aangezien:

- In de Prestatieafspraken hebben wij met WK10 uitvoeringsafspraken gemaakt over de huisvesting van starters en kwetsbare doelgroepen;
- WK10 heeft als kerntaak het toewijzen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen;
- WK10 in haar bod naar de gemeente aangegeven heeft bereid te zijn een deel van het investeringsverlies op zich te nemen om zo een hogere dan standaard kwaliteit flexwoningen te realiseren.

De komende periode gaan wij samen met WK10 de haalbaarheid onderzoeken van een beoogd programma van circa 80 flexwoningen die door circa 240 personen bewoont zullen worden. De directe omwonenden van de voormalige locatie De Wieken worden per brief geïnformeerd over het besluit tot het nader onderzoeken van de haalbaarheid van flexwoningen op deze locatie. Wij vinden het van belang om de omwonenden reeds in een vroeg stadium te informeren over de voorgenomen ontwikkeling en, wanneer het plan doorgang vindt, hen te betrekken bij de inpassing van de woningen in de wijk. Wanneer er afspraken zijn gemaakt met WK10, waarschijnlijk in het vierde kwartaal van dit jaar, komen wij hier bij omwonenden op terug.

Het voorstel om daadwerkelijk over te gaan tot het realiseren van de flexwoningen vraagt om een investeringskrediet. Dat krediet wordt op dit moment nog niet gevraagd, omdat dit van een groot aantal aspecten afhankelijk is, die eerst nader besproken moeten worden met onder meer WK10.

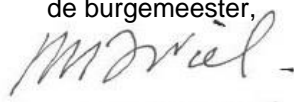
Wij verwachten omstreeks november 2023 hier zicht op te hebben. Qua proces werken wij daarom toe naar een beeldvormende bespreking in uw raad van 16 november 2023.

Het tijdelijk plaatsen van flexwoningen aan de Noordhoek is in strijd met het vigerende planologische regime. Momenteel wordt onderzocht of en onder welke voorwaarden planologische medewerking kan worden verleend met de instrumenten die de Omgevingswet ons biedt. Bij deze beoordeling worden de aanwezige bedrijven en woningen meegewogen. Zodra hier duidelijkheid over is, wordt u hierover geïnformeerd.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Papendrecht,
de secretaris,


J.M. Ansems

de burgemeester,


M.J.M. van Driel