

Aan de gemeenteraad

datum	16 mei 2024
behandeld door	Peter Markensteijn
ons kenmerk	2024 - 0023597
doorkiesnummer	-
Onderwerp	Laatste ontwikkelingen realisatie flexwoningen locatie De Wieken

Geachte mevrouw, heer,

In juni 2023 hebben wij u geïnformeerd over het voornemen van het college om de voormalige locatie De Wieken aan te wijzen voor het realiseren van flexwoningen. U heeft aangegeven graag informatie te willen ontvangen over de laatste ontwikkelingen.

Achtergrondinformatie

Eind 2021 zijn in de Vaststelling Prestatieafspraken (zaaknummer 2021-0171975) met Woonkracht10 (WK10) en de Combiraad afspraken gemaakt over flexwoningen. Samen met WK10 is ervoor gekozen om te onderzoeken of de positie van jongeren, starters, spoedzoekers en alleenstaande minderjarige vluchtelingen (amv-ers) mogelijk is.

Daarnaast is door actuele ontwikkelingen zoals de oorlog in Oekraïne en het ingaan van de Spreidingswet op 1 februari dit jaar het opvangen van vluchtelingen ook noodzakelijk. In het kader van de Spreidingswet hebben alle gemeenten van de Rijksoverheid een indicatie ontvangen voor het aantal te huisvesten asielzoekers. Voor het opvangen van statushouders krijgen gemeenten elk halfjaar een taakstelling. In april 2023 heeft het college de volgende inzet bepaald voor het realiseren van flexwoningen op de voormalige locatie De Wieken:

- Een aantal van ongeveer 80 flexwoningen;
- Van deze ongeveer 80 flexwoningen zijn ongeveer 40 tot 60 woningen bestemd voor reguliere woningzoekenden zoals starters. Daarnaast is het de intentie om in 20 tot 40 woningen vluchtelingen op te vangen.

De woningen voor starters en spoedzoekers worden aangeboden via de reguliere werkwijze van WK10 via de website van Woonkeus Drechtsteden.

Stand van zaken

Voor het project dat nu Flexwonen Noordhoek wordt genoemd heeft de gemeente een projectleider ingehuurd. Deze projectleider werkt voor de gemeente sinds eind augustus 2023. In de tweede helft van 2023 lag de nadruk vooral op het op orde krijgen van het gemeentelijk projectteam en het helder krijgen van alle eisen en randvoorwaarden. Dit laatste zowel vanuit het programma als vanuit de techniek en omgeving. Daarnaast is opnieuw contact gezocht met WK10. WK10 heeft daarop per begin november 2023 een projectleider aangesteld die dit project gaat trekken.

In de tussenliggende periode tot heden zijn verder de volgende activiteiten verricht:

- Samen met WK10 is verder onderzocht welke doelgroepen een plek kunnen krijgen in de flexwoningen. Ook is gekeken hoeveel personen per wooneenheid kunnen wonen. Daarbij is vastgesteld dat er geen minimum per woning is vast te stellen.
- Met het COA is overleg gevoerd over de mogelijkheden voor het plaatsen van amv-ers in een deel van de flexwoningen.
- De mogelijkheden en beperkingen van de locatie zijn in beeld gebracht. Hierbij is onder andere met het waterschap vastgesteld wat er wel en niet kan naast de dijk. Dit wordt hieronder nader toegelicht.

- Er is een globale planning opgesteld. Om deze planning op te kunnen stellen is binnen en buiten de gemeente overleg gevoerd. Hiermee is onder andere helderheid verkregen over te volgen procedures.

WK10 heeft in samenwerking met de gemeente een concept-samenwerkingsovereenkomst (SOK) opgesteld. B&W heeft haar akkoord op deze SOK gegeven. De SOK wordt ondertekend wanneer ook WK10 hierover de interne besluitvorming rond heeft. Deze SOK dient als basis voor de afspraken tussen de gemeente en WK10. De SOK gaat over de haalbaarheidsfase. Later zal een zogenaamde anterieure overeenkomst worden gesloten waarin detailafspraken worden gemaakt. Via andere partijen (onder andere gemeente Alblasserdam) is ervaring opgehaald die is gebruikt om een goede start te maken.

Met WK10 is de conclusie getrokken dat 240 bewoners in 80 flexwoningen niet gaat lukken. Dit worden dan ook minder bewoners. De reden is dat WK10 op dit moment een toewijzingsbeleid heeft voor alleenstaanden, stellen of gezinnen.

Het opvangen van Oekraïners valt buiten de mogelijkheden van WK10.

Voor het opvangen van amv-ers lopen gesprekken met het COA. Het COA moet nog bepalen of de locatie geschikt is als satellietlocatie voor amv-ers.

Contact met waterschap

Ook is met het waterschap contact geweest over de invloed van de dijk op de ruimte die kan worden ingevuld met flexwoningen. De dijk moet voor 2050 verzwakt zijn. Welke dijk wanneer aan de beurt is wordt landelijk bepaald. Deze dijk grenzend aan het plangebied heeft een lagere prioriteit. Voor de flexwoningen geldt dat deze niet binnen het zogenaamde profiel van vrije ruimte mogen worden gebouwd. Dit profiel van vrije ruimte betreft de ruimte die moet worden gereserveerd om in de toekomst de dijk te kunnen verzwaken. De komende tijd wordt onderzocht wat dit betekent voor het aantal woningen dat kan worden gerealiseerd. De inschatting is dat het voorgestelde aantal van 80 flexwoningen mogelijk net realiseerbaar is.

Aan de landzijde van de dijk is een zogenaamde beschermingszone aanwezig. In deze zone geldt een periode waarin geen grondwerk verricht mag worden. Ook aan funderingen mag in die periode niet worden gewerkt. Deze periode loopt van 15 oktober tot 1 april van het daaropvolgende jaar. Dit heeft een forse invloed op de planning van het project.

Financiële zaken

De inzet van de ingehuurd projectleider wordt gefinancierd via een subsidie van de Provincie Zuid-Holland. Via de landelijke overheid is subsidie verkregen via de 'Meerjarige regeling specifieke uitkeringen voor huisvesting aandachtsgroepen (RHA 2023)'. De overheid heeft het bijbehorende bedrag reeds gestort. Daarmee is een startbudget beschikbaar.

Het beeld is dat een negatief resultaat voor de gemeente zal overblijven dat nog sterk uiteenloopt tussen een totaalbedrag van 0,5 en 2,2 miljoen euro bij een exploitatietermijn van 15 jaar. Er zijn nog veel onzekerheden. Hoe verder wij komen in het proces hoe nauwkeuriger de financiële ramingen worden. Na afsluiting van de anterieure overeenkomst met WK10 zal de kostenverdeling duidelijk zijn. Dit heeft een behoorlijke invloed op de kosten voor de gemeente. Met het stedenbouwkundig ontwerp kunnen de aanlegkosten die ten laste van de gemeente komen beter worden geraamd.

Vervolg

Het voorstel om daadwerkelijk over te gaan tot het realiseren van de flexwoningen in 2026 vraagt om een investeringskrediet. Dat krediet wordt op dit moment nog niet gevraagd omdat de hoogte van dit bedrag van een groot aantal aspecten afhankelijk is. Deze moeten eerst besproken worden met onder meer WK10.

Het tijdelijk plaatsen van flexwoningen aan de Noordhoek is in strijd met de geldende planologische wetten en regels. Onderzocht wordt of en onder welke voorwaarden planologische medewerking kan worden verleend met de instrumenten die de Omgevingswet ons biedt. Samen met WK10 wordt een communicatieplan opgesteld. Direct omwonenden en organisaties worden betrokken bij de planvorming door participatie behorend bij de planologische procedure.

Het komende half jaar wordt meer bekend over het woningbouwprogramma dat Woonkracht10 wil ontwikkelen op de voormalige locatie De Wieken. Ook wordt de financiële haalbaarheid verder onderzocht. Als meer informatie beschikbaar is zal samen met WK10 een meer nauwkeurige planning worden opgesteld.

voor het hele project.

De informatie uit deze RIB wordt ook met omwonenden gedeeld.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Papendrecht,
de locosecretaris, de locoburgemeester,



P. Naeije



A.M.J.M. Janssen