

RAADSVOORSTEL

Onderwerp : Flexwonen de Eng
NB uitgesteld openbaar, openbaar met ingang van 23 oktober 2023

Zaak- & documentnr. : Z/23/112796 201632363

Opsteller : Inge klein Gunnewiek

Portefeuillehouder : D. van Dam

Afdeling : RSO

Samenvatting

Op 27 juni heeft het college besloten De Eng als nader uit te werken locatie te kiezen voor het flexwoonproject voor een periode van 15 jaar. Vivare en de marktpartij kunnen financieel geen haalbaar plan realiseren binnen deze periode. Dit lukt ook niet wanneer de woningen na 15 jaar naar een tweede locatie binnen Duiven verplaatst worden. Er is met de huidige inzichten sprake van een te verwachten verlies van circa 5 tot 6,7 miljoen euro mede omdat de gemeente twee locatie bouw- en woonrijp moet maken. De financiële consequenties en risico's op basis van deze inzichten zijn groot. Ze hebben tot gevolg dat er grote keuzes gemaakt moeten worden binnen de begroting van gemeente Duiven. Gemeente Duiven ziet nog steeds een huisvestingsopgave voor jongeren/starters, spoedzoekers en statushouders.

Een belangrijk uitgangspunt van de in februari 2023 vastgestelde bestuursopdracht flexwonen is flexibiliteit. Niet aan de voorkant bijvoorbeeld aantallen of een programma van eisen vastleggen, maar komen tot een programma dat snelle realisatie mogelijk maakt. Met telkens nieuwe vraagstukken en bijbehorende nieuwe inzichten, moet het door de gemeente gehanteerde programma van eisen uit de bestuursopdracht flexwonen bekeken worden. Deze eisen zijn inzet geweest om de gesprekken met Vivare en marktpartij te voeren.

Maximaal 15 jaar op De Eng is een belangrijk onderdeel van het besluit van het college van eind juni jl. om De Eng aan te wijzen als nader uit te werken locatie. Nu dit niet mogelijk lijkt op basis van de huidige inzichten en uitgangspunten, is het tijd voor een herbezinning. De wens en afspraak met Vivare om tot realisatie te komen blijft overeind. Met Vivare kan de gemeente Duiven snel het gesprek voeren aan de hand van de woningbouwlocaties die in voorbereiding zijn. Daarnaast wil de gemeente Duiven kansgericht kijken in de bredere woningbouwprogrammering. Tot onze teleurstelling - ondanks de grote inspanningen van het afgelopen jaar om te komen tot een verantwoorde businesscase - slagen we er niet in op korte termijn een beter perspectief te bieden.

Beslispunten

De raad besluit

In te stemmen met de beslispunten van het college, te weten:

1. De nadere uitwerking op locatie De Eng op basis van de huidige inzichten voor dit flexwoonproject voor 15 jaar stop te zetten;
2. Door te gaan met het eerste spoor, het ontwikkelen van een flexwoonproject in lijn van de prestatieafspraken met Vivare;
3. Een rapportage over andere mogelijkheden om concreet perspectief op een woning te bieden voor de doelgroepen jongeren/starters, spoedzoekers en statushouders, te ontvangen in samenhang met de tussentijdse evaluatie van het woningbouwprogramma in de eerste helft van 2024.

Aanleiding

Tijdens de thema avond 15 november 2022, heeft het college toegezegd in te zetten op twee sporen als het gaat om flexwonen.

Het eerste spoor is het ontwikkelen van een flexwoonproject in de lijn van de prestatieafspraken met Vivare. Het tweede spoor is het opnemen van flexwonen in de reguliere woonagenda. Op 7 februari 2023 is een bestuursopdracht flexwonen vastgesteld waarin de kaders voor het eerste spoor zijn opgenomen.

Al enige tijd wordt gesproken met woningcorporatie Vivare en een marktpartij over het ontwikkelen van een flexwoonproject met daarin 30 sociale huurwoningen en ca. 70-90 middeldure huurwoningen. Eind juni 2023 heeft het college De Eng aangewezen als nader uit te werken locatie voor een flexwoonproject van maximaal 120 woningen in de sociale- en middeldure huur voor een maximale termijn van 15 jaar. Dit met de onderbouwing dat De Eng de enige locatie is die in aanmerking komt voor een tijdelijke ontwikkeling, gelet op de startnotitie voor het tussengebied Duiven-Westervoort. Hiermee wordt de inwoners zekerheid geboden dat het een tijdelijke ontwikkeling betreft. Ook zijn locaties Ploen Noord-Oost (geen overeenstemming met eigenaar) en Biezenkampen (reserve reguliere woningbouwlocatie) niet beschikbaar. Vanaf het moment van locatiekeuze eind juni is er gewerkt aan het concretiseren van het plan.

Voor zowel Vivare als de marktpartij lijkt op basis van de doelgroepen jongeren/starters, spoedzoekers en statushouders geen haalbare businesscase mogelijk binnen een periode van 15 jaar, ook niet wanneer wordt gekozen voor tijdelijke kwaliteit woningen in plaats van permante kwaliteit. Om het project met dit uitgangspunt 15 jaar mogelijk te maken, betekent het dat er gekeken moet worden naar een scenario waarbij een tweede locatie beschikbaar is, zodat de duur van het project verlengd kan worden. Er is een scenario met tweede locatie uitgewerkt. Dit lijkt financieel haalbaar voor Vivare wanneer de tweede locatie permanent beschikbaar is en voor de marktpartij wanneer de tweede locatie tenminste 15 jaar beschikbaar is. Dit scenario heeft echter grote consequenties voor de begroting en risicoparagraaf van gemeente Duiven. Een scenario met andere doelgroepen (bijvoorbeeld Oekraïense ontheemden, mogelijk andere subsidiemogelijkheden) is daarbij niet uitgewerkt.

In het scenario 15 jaar op De Eng en daarna een tweede locatie, moeten er twee locaties bouw- en woonrijp gemaakt moeten worden. Hiermee komt de gemeente voor een grote investering te staan van circa 11 miljoen euro. De lasten van deze investering op de eerste locatie minus pachtopbrengsten zijn op basis van de huidige inzichten jaarlijks structureel tenminste 200.000 euro. Budget voor sociaal beheer is nog niet geraamd. Daarnaast zijn er nog eenmalige kosten, o.a. de plankosten en kosten voor het schoon opleveren van De Eng. Vivare kan hieraan geen bijdrage leveren, behalve de kavelprijs op de tweede locatie (aankoop tweede locatie). De marktpartij draagt bij middels pacht en middels een kavelprijs (aankoop tweede locatie). Na deze bijdragen is het te verwachten verlies voor de gemeente circa 5 tot 6,7 miljoen euro. Daarnaast kleven er financiële risico's aan dit scenario, waaronder een financiële garantie die de gemeente moet afgeven voor een tweede locatie. Wanneer er niet of niet tijdig een tweede locatie beschikbaar is, is de gemeente financieel verantwoordelijk voor het exploitatierisico van Vivare en marktpartij. Dit risico legt een claim op het weerstandsvermogen van de gemeente, naar verwachting circa 2 miljoen euro. En daarnaast bestaat het risico, hoewel misschien zeer gering, dat de marktpartij de pachtopbrengsten niet (langer) betaalt wanneer huurinkomsten voor hen tegen- of wegvallen.

Planning

Het college besluit de nadere uitwerking op De Eng voor 15 jaar op basis van de huidige inzichten stop te zetten en vraagt de raad dit besluit over te nemen.

Nu het echter niet mogelijk lijkt op basis van de huidige inzichten en uitgangspunten, is het tijd voor een herbezinning. De wens en afspraak met Vivare om tot realisatie te komen blijft overeind. Met Vivare kan de gemeente Duiven snel het gesprek voeren aan de hand van de woningbouwlocaties die in voorbereiding zijn. Daarnaast wil de gemeente Duiven kansgericht kijken in de bredere woningbouwprogrammering. Daarbij is het niet de bedoeling een nieuw gemeentebreed locatieonderzoek op te starten, maar gebruik te maken van de kennis die er al is over locaties.

Het college rapporteert aan de raad over aanvullende mogelijkheden om concreet perspectief op een woning te bieden voor de doelgroepen jongeren/starters, spoedzoekers en statushouders, waarbij dit wordt gepresenteerd in samenhang met de tussentijdse evaluatie van het woningbouwprogramma in de eerste helft van 2024.

Tijdens de raadsvergadering van 26 september 2023, heeft de raad het raadsvoorstel “reguliere procedure flexwonen” van de agenda gehaald. Omdat pas bij het aanvragen van de Omgevingsvergunning wordt vastgesteld welke procedure van toepassing is, heeft dit uitstel van behandelen geen negatieve gevolgen. Een procedure onder de Crisis- en herstelwet is ook niet meer mogelijk. Om vanaf het moment van locatiekeuze een plan uit te werken, met de daarbij behorende onderzoeken, is zo 4 tot 6 maanden nodig om een complete aanvraag te kunnen opstellen. Het voorstel ziet ook op de Omgevingswet en het versnellen van de procedure door het adviesrecht van de raad voor dit project uit te schakelen. Omdat er wordt ingezet op realisatie van een flexwoonproject met Vivare, is het goed dat de raad dit voorstel alsnog behandelt.

NB. Randvoorwaarde bij de toepassing van art. 6.5 lid 3 Bor is dat sprake moet zijn van “categorieën van gevallen”. Uit twee uitspraken uit 2007 omtrent art. 19 lid 2 WRO blijkt dat dit in ieder geval de mogelijkheid van herhaalde toepassing impliceert. Op het moment dat de verklaring van geen bedenkingen (vggb) in feite ziet op een specifiek project is geen sprake van een categorie van gevallen. Of de vvgb betrekking heeft op een specifiek project wordt afgeleid uit de bewoordingen van de vvgb. Het is dus niet mogelijk een specifieke locatie te amenderen.

Beoogd effect

Nu het met de huidige inzichten waarschijnlijk niet mogelijk is een flexwoonproject van 100-120 woningen op De Eng voor 15 jaar te realiseren, is het goed om stil te staan bij de bestuursopdracht flexwonen. Nu dit niet mogelijk lijkt op basis van de huidige inzichten en uitgangspunten, is het tijd voor een herbezinning. De wens en afspraak met Vivare om tot realisatie te komen blijft overeind. De belangrijke vraag “welke mogelijkheden zijn er om concreet perspectief op een woning te bieden aan de doelgroepen jongeren/starters, spoedzoekers en statushouders” verdient een antwoord. Dit antwoord wordt gepresenteerd in samenhang met de “evaluatie woningbouwprogramma 2024”. Daarnaast blijft gemeente Duiven samen met Vivare uitvoering geven aan de eerder gemaakte prestatieafspraken over flexwonen om zo een oplossing te bieden aan de woningnood van jongeren/starters, spoedzoekers en statushouders.

Argumenten

1.1 De nota “huidige inzichten flexwonen en beschouwing alternatieve locatie” geeft de inzichten weer die de afgelopen tijd zijn opgedaan. Ook geeft de nota een beschouwing op de door omwonenden aangedragen alternatieve locatie. In de nota wordt uitgelegd, wat er is gebeurd sinds de vaststelling van de bestuursopdracht flexwonen. De huidige inzichten worden gedeeld met betrekking tot de uitwerking van een flexwoonproject 15 jaar op De Eng. Dit al dan niet gevolgd door een tweede, permanente locatie elders in Duiven. Daarna worden inzichten gedeeld over doorgaan met alleen sociale huur (het nakomen van de prestatieafspraken met Vivare), placemaking en het uitschrijven van een tender. Ook de huidige inzichten van helemaal stoppen met flexwonen worden belicht. De nota is een groeidocument. Er is sinds de start veel kennis opgedaan en tegelijkertijd veranderen inzichten soms snel door nieuwe omstandigheden.

1.2 Het scenario 15 jaar op locatie De Eng lijkt niet haalbaar voor Vivare en de marktpartij. Het scenario eerst 15 jaar op locatie De Eng en daarna elders in Duiven naar een tweede locatie heeft grote financiële gevolgen voor de gemeente. Wanneer een scenario niet haalbaar is voor Vivare en marktpartij, dan komt er geen project. Het scenario met twee locaties, betekent echter een verlies van circa 5 tot 6,7 miljoen euro. De jaarlijks structurele lasten minus pachtopbrengsten op basis van de huidige inzichten bedragen tenminste EUR 200.000 voor de gemeente. Er is nog geen budget voor sociaal beheer geraamd. Daarnaast moet het risico voor Vivare en marktpartij van verplaatsing (is er een tweede locatie en is deze op tijd beschikbaar) afgedekt worden met een financiële garantie door de gemeente. Immers, wanneer deze locatie er niet of niet tijdig is, kunnen zijn geen huuropbrengst

realiseren. Deze financiële consequenties hebben tot gevolg dat grote keuzes in de begroting van gemeente Duiven moeten worden gemaakt.

1.3 Met het nakomen van de prestatieafspraken met Vivare, is er mogelijk zicht op realisatie van flexwoningen voor de doelgroepen jongeren/starters, spoedzoekers en statushouders. Omdat de omvang van het project kleiner is (20-30 flexwoningen, eventueel verspreid over 2 tot 3 locaties) is het wellicht makkelijker een locatie te vinden die gerealiseerd kan worden. Wel vergt dit nadere uitwerking en gesprek. Mogelijk zijn er andere uitgangspunten nodig om het project financieel haalbaar te maken. Er wordt geen nieuw locatieonderzoek opgestart. Er wordt gebruik gemaakt van maar gebruik te maken van de locatieonderzoeken die al zijn gedaan, in het kader van flexwonen en/of reguliere woningbouw. Wellicht zijn er mogelijkheden aan te sluiten bij plannen die nu worden ontwikkeld of in de toekomst ontwikkeld zullen worden. Met Vivare kan gemeente Duiven snel het gesprek voeren aan de hand van de woningbouwlocaties die in voorbereiding zijn. Daarnaast zijn er wellicht kansen binnen de bredere woningbouw programmering.

1.4 Gemeente Duiven ziet nog steeds een huisvestingsopgave voor de doelgroepen starters/spoedzoekers en statushouders. Meer woningaanbod in Duiven, zal betekenen dat er meer perspectief op een woning ontstaat voor alle doelgroepen. Het college rapporteert aan de raad over andere mogelijkheden om concreet perspectief op een woning te bieden voor de doelgroepen jongeren/starters, spoedzoekers en statushouders, waarbij dit gepresenteerd wordt in samenhang met de evaluatie woningbouwprogramma in de eerste helft van 2024.

Kantttekeningen

1.1 Met het stopzetten van de nadere uitwerking op De Eng op basis van de huidige inzichten, voldoen we op dit moment niet aan de vraag voor woningen voor de doelgroepen starters, spoedzoekers en statushouders. Tot onze teleurstelling - ondanks de grote inspanningen van het afgelopen jaar om te komen tot een verantwoorde businesscase- slagen we er niet in op korte termijn een beter perspectief te bieden. De gemeente werkt volop aan woningbouwplannen. Vanuit de versnellingsopgave zijn bijvoorbeeld de plannen op Ploen Noord en Plakse Weide, de scholenlocaties en de kassencomplexen in Groessen en Loo inmiddels opgestart. De beoogde oplevering van de eerste woningen vanuit verschillende projecten, lijkt in de buurt te komen van het oplevermoment van het flexwoonproject. Dit mede doordat Vivare en marktpartij in principe pas woningen bestellen wanneer er een onherroepelijke Omgevingsvergunning ligt en Liander momenteel een levertijd kent van een jaar, alvorens ze woningen aansluit. Dit is en blijft onderdeel van het gesprek met deze partijen, hoe kunnen we knelpunten oplossen en hierin versnellen.

1.2 Met het voor nu stopzetten van de nadere uitwerking op basis van de huidige inzichten van het flexwoonproject voor 15 jaar op De Eng is een alternatief woonproject nog steeds mogelijk op De Eng. In de door de raad vastgestelde startnotitie "Naar een koersdocument Natuurinclusieve ontwikkeling gebiedsontwikkeling tussengebied Duiven-Westervoort" is de mogelijkheid benoemd van kansen om tegemoet te komen aan de behoefte aan een kleinschalige vorm van woningbouw, zoals collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) voor innovatieve en circulaire woningbouw (eventueel ook 'tiny houses'). Ook blijft er ruimte om de mogelijkheid van alternatieve woonprojecten te onderzoeken

Financiële paragraaf

Sinds december 2022 is er een extern projectleider ingehuurd voor een flexwoonproject in Duiven en een flexwoonproject in Westervoort. De uren worden bijgehouden en toegerekend aan het specifieke project. De kosten voor het project in Duiven tot en met heden bedragen ca. EUR 80.000.

Hiertegenover staat een subsidie van provincie Gelderland, groot maximaal EUR 55.125. Daarnaast zijn er kosten gemaakt voor extern onderzoek (ecologie, verkeer, landschap) en is er juridisch advies ingewonnen. De kosten hiervoor zijn circa 25.000 euro.

In de voorjaarsnota is een voorbereidingskrediet van EUR 200.000 toegekend. Dit krediet is toereikend om een ander scenario nader uit te werken. NB Het krediet is ook toereikend wanneer de subsidie aan provincie Gelderland moet worden terugbetaald. De subsidie wordt namelijk alleen toegekend bij realisatie. Ook via de flexpool van GMR is inzet gevraagd. Deze ziet op de participatie en kan worden ingezet wanneer dit aan de orde komt.

De raad heeft op 11 juli middels een amendement op de voorjaarsnota besloten “om over het resultaat van 2022 een bestemmingsreserve van € 750.000,- te vormen voor groenblauwe ontwikkelingen in het tussengebied Duiven en Westervoort”. Het college laat het aan de gemeenteraad om bij de vaststelling van de begroting 2024 deze bestemmingsreserve al dan niet te heroverwegen.

Participatie en communicatie

In de bestuursopdracht flexwonen d.d. 7-2-2023 is het participatie niveau vastgesteld op trede raadplegen. Ook is in de bestuursopdracht vastgesteld dat het college de locatie kiest en daarna de participatie wordt opgestart. Omwonenden zijn na de locatiekeuze eind juni persoonlijk geïnformeerd met een brief en tijdens een informatiebijeenkomst. Ook hebben er individuele gesprekken plaatsgevonden. Na de zomer zou het proces verder opgepakt worden. Door de opgedane inzichten is echter besloten het participatieproces on hold te zetten. Er is eerst een college- en raadsbesluit nodig over de voortgang van de bestuursopdracht flexwonen.

Tijdens de informatiebijeenkomst en later tijdens een individueel gesprek is een alternatieve locatie door omwonenden aangedragen. Een beschouwing hiervan is opgenomen in de nota “huidige inzichten flexwonen en beschouwing alternatieve locatie”.

Bijlagen

201628639	Adviesrapport Tauw locatie De Eng
201632065	Nota “huidige inzichten flexwonen en beschouwing alternatieve locatie”
201632364	Raadsbesluit nota “huidige inzichten flexwonen en beschouwing alternatieve locatie”

Duiven, 18 oktober 2023.

Burgemeester en wethouders van gemeente Duiven,

G. (Bertus) Brinkman
secretaris

mr. H.B. (Huub) Hieltjes
burgemeester