

Gemeenteraad gemeente Berkelland

Zaaknummer : 857190
Onderwerp : Voortgang realisatie flexwoningen en opvanglocatie
Verzonden : 14 februari 2024

Geachte leden van de raad,

De druk op de sociale woningmarkt is groot. Lokale woningzoekenden moeten lang wachten op een sociale huurwoning. Die druk moet worden verlicht om onze inwoners op de wachtlijst, waaronder starters, meer kansen te bieden. Op 30 mei 2023 nam u het besluit over criteria voor flexwoningen en opvanglocaties. Daarnaast onderschreef u de taakstellingen te huisvesten ontheemde Oekraïners, statushouders en asielzoekers. In deze brief informeren wij u over de voortgang van het proces na uw besluit.

Naar aanleiding van het locatiekeuzeonderzoek en gesprekken met ProWonen en het COA zijn vier locaties geselecteerd

Woningbouwcorporatie ProWonen en de gemeente hebben de intentie om 95 flexwoningen realiseren in Berkelland. Dat is een forse stijging ten opzichte van de eerdere aantallen uit de prestatieafspraken (>300%). De aangewezen locaties hiervoor zijn Leusinkbrink-Noord te Ruurlo, Wildbaan te Borculo en de Wheemerstraat 15a (voormalige MaxX wissel school) te Neede. In Borculo en Ruurlo is de druk op sociale huurwoningen het hoogst. ProWonen heeft uitgesproken graag in deze kernen extra sociale huurwoningen te willen realiseren.

Daarnaast heeft het COA een intentieverklaring gegeven om de N-18 locatie te Eibergen (naast het Argos tankstation) voor 10 jaar zelf in te richten voor de opvang van asielzoekers. Het biedt de mogelijkheid om kleinschalige opvang (circa 50 plekken) te bieden aan minderjarige vreemdelingen (AMV) en reguliere asielopvang (50 plekken). Samen met de reeds gerealiseerde AMV-opvang in Rekken (op dit moment 44 plekken, vanaf 2025, na evaluatie, mogelijk 50-80 plekken) leveren we een grote bijdrage aan de opgave volgens de Spreidingswet.

Met de realisatie van deze opvanglocatie voor circa 100 asielzoekers sluiten we aan bij het aanbod van de provincie Gelderland namens alle Gelderse gemeenten.

De indicatieve verdeling volgens de Spreidingswet komt uit op 255 voor Berkelland. Dat zorgt voor een hogere opgave (+100 asielzoekers). Deze opgave werken we de komende tijd verder uit.

Versneld het aanbod sociale huurwoningen vergroten is onderdeel van onze volkshuisvestelijke taak

Met het versneld bouwen van 95 sociale huurwoningen creëren we meer ruimte om starters, lokaal woningzoekenden, Oekraïense ontheemden en statushouders in een goede mix te huisvesten. Flexwonen biedt op korte termijn een oplossing en vermindert tevens de druk op de wachtlijst van bestaande sociale huurwoningen. Over 15 woningen (van de in totaal te realiseren 95), specifiek voor Oekraïense ontheemden, voeren gemeente en ProWonen nog gesprekken met elkaar. Het toevoegen van sociale huurwoningen is niet de enige oplossing. Samen met ProWonen voegen we sowieso al meer nieuwbouwwoningen toe in de komende jaren en is er recent een samenwerkingsovereenkomst gesloten om verantwoord minderjarige statushouders te kunnen huisvesten. Met de totale oplossing kunnen we voldoen aan de opgaven te realiseren woonplekken uit het raadsvoorstel.

We sluiten intentieovereenkomsten met ProWonen en het COA om de haalbaarheid van de plannen te onderzoeken

Met de corporatie vonden gesprekken plaats over onder andere het woonprogramma, (financiële) haalbaarheid en participatie. De haalbaarheidsonderzoeken die aan een go/no-go voorafgaan worden beschreven in de met de corporatie te sluiten intentieovereenkomst. We streven er naar om 6 maanden na inwerkingtreding van de intentieovereenkomst het haalbaarheidsonderzoek af te ronden.

Vernieuwde inzichten zorgen voor uitdagingen in de gestelde raadsriteria

In het raadsbesluit van 30 mei 2023 is onder andere opgenomen dat woningen minimaal 10 jaar en maximaal 15 jaar kunnen worden gebruikt in tijdelijkheid. Ook werd richting gegeven aan het aantal flexwoningen per locatie (circa 10 tot 15).

De investeringskosten kunnen op dit moment nog niet exact worden bepaald. Wel staat vast dat het verplaatsen van flexwoningen in relatief korte perioden (10 a 15 jaar) financieel niet rendabel is. Goede flexwoningen zijn tegenwoordig kwalitatief goede, kleine woningen die je langer kunt neerzetten. Een haalbare business-case is dan mogelijk, mits je verplaatsing vermijdt. De eerdere beoogde tijdelijkheid van plaatsing levert ook bestemmingsplan technisch geen voordelen meer op. Ook beschikbare potentiële locaties en de relatie tot het aantal te realiseren flexwoningen geven aan dat het realiseren van 10 tot 15 flexwoningen per locatie onhaalbaar is.

We zetten er daarom op in om de Wildbaan te Borculo (richtinggevende bandbreedte aantal woningen 20-25) en de Wheemerstraat te Neede (richtinggevende bandbreedte aantal woningen 10-15) permanent te bestemmen tot wonen. Voor Leusinkbrink-Noord te Ruurlo (richtinggevende bandbreedte aantal woningen 60-65) zal onderzoek moeten uitwijzen hoe de te realiseren woningen aldaar toekomstbestendig kunnen worden herplaatst binnen het gebied.

Communicatie en participatie belangrijk bij de ontwikkeling van de plannen

De omwonenden zijn schriftelijk geïnformeerd over de plannen en zijn uitgenodigd voor een inloopbijeenkomst. Daarnaast krijgen direct omwonenden een rol in de uitwerking van de inrichting van de locatie. Met hen willen we graag bespreken wat zij bij de herinrichting van dit terrein belangrijk vinden, en daarbij bezien in hoeverre we hun wensen ook daadwerkelijk in de planvorming mee kunnen nemen.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Berkelland,
de secretaris, de burgemeester,

drs. G. Koudijs

drs. J.H.A. van Oostrum

*Kopie aan:
- Archief*