

Zaaknummer : 857190
Collegevergadering : 14-02-2024

Onderwerp : Voortgang realisering flexwoningen en opvanglocatie
 Portefeuillehouder : Wethouder A.K. van Gijssel
 Burgemeester J.H.A. van Oostrum
 Steller : 5.1.2e tel. : 5.1.2e
 Team Ruimte en economie
 Openbaar : Openbaar
 Afgestemd met : Communicatie: 5.1.2e 5.1.2e
 Financieel: 5.1.2e 5.1.2e
 Juridisch: 5.1.2e 5.1.2e
 Overige: 5.1.2e 5.1.2e
 5.1.2e 5.1.2e
 5.1.2e
 5.1.2e 5.1.2e
 5.1.2e 5.1.2e
 Programmamanager : 5.1.2e 5.1.2e

Te nemen besluit

1. Kennisnemen van het locatiekeuzeonderzoek voor de realisatie van flexwoningen en opvanglocaties
2. Instemmen met de intentieovereenkomst met Woningcorporatie ProWonen voor de ontwikkeling van circa 95 flexwoningen in Ruurlo, Borculo en Neede
3. Instemmen met de richtinggevende bandbreedte voor het aantal flexwoningen per locatie
4. Instemmen met de intentieverklaring van het COA voor de ontwikkeling van circa 100 opvangplekken in Eibergen;
5. De raad informeren door middel van een raadsbrief.

Waarom dit voorstel en wat is het effect

De druk op de sociale woningmarkt is groot. Lokale woningzoekenden moeten lang wachten op een sociale huurwoning. Op 30 mei 2023 nam de gemeenteraad van Berkelland het besluit over de criteria voor flexwoningen en opvanglocaties. Daarnaast onderschreef de raad de taakstellingen voor de te huisvesten ontheemde Oekraïners, statushouders en asielzoekers. Met het sluiten van deze intentieovereenkomsten (tussen gemeente en ProWonen en tussen gemeente en COA) geven we gevolg aan het raadsbesluit van 30 mei 2023. Met de bouw van circa 95 flexwoningen creëren we versneld meer ruimte om het aanbod sociale huurwoningen te vergroten en zo de druk op de wachtlijst van bestaande sociale huurwoningen te verminderen. Daarnaast past deze toevoeging van kleine sociale huurwoningen bij de vraag die er is onder huurders. Met de realisatie van een opvanglocatie voor asielzoekers leveren we een grote bijdrage aan het behalen van de taakstelling en sorteren we voor op de opgave uit de spreidingswet.

Argumentatie:

1.1 De locaties Leusinkbrink-Noord te Ruurlo, Wildbaan te Borculo en Wheemerstraat 15a te

Neede worden ingezet voor de realisatie van flexwoningen.

Het locatiekeuzeonderzoek geeft in totaal vijf potentiële locaties aan die op korte termijn voor de opgave uit het raadsvoorstel ingezet kunnen worden. Naar aanleiding van de uitkomsten uit het onderzoek is met ProWonen gesproken over de uitgangspunten. Onder meer het aantal te

realiseren woningen is opgehoogd (van 30 naar 80 tot 95). De drie genoemde locaties hebben de meeste potentie om toekomstbestendig ingericht te kunnen worden voor woningbouw.

1.2 Locatie Beltrumseweg te Eibergen wordt niet verder onderzocht.

Van de vijf locaties die op basis van de criteria op korte termijn beschikbaar zijn wordt alleen de locatie Beltrumseweg te Eibergen niet verder onderzocht. Deze locatie is volkshuisvestelijk gezien op dit moment minder geschikt om te ontwikkelen voor woningbouw.

2.1 Versneld sociale huurwoningen toevoegen is volkshuisvestelijk wenselijk.

De krapte op de sociale woningmarkt is groot. Ruurlo en Borculo hebben de grootste druk op de sociale huurwoningvoorraad. Woningbouwcorporatie ProWonen is de grootste woningbouwcorporatie in onze gemeente. We onderschrijven samen de noodzaak om versneld tot oplossingen te komen die de druk op de sociale woningmarkt verlichten. ProWonen huisvest de sociale doelgroep in onze gemeente. Dit maakt haar de meest gewenste partner om op lange termijn grip te houden op de kwaliteit van onze sociale huurwoningen.

2.2 Intentieovereenkomst als basis om de haalbaarheid te onderzoeken

De intentieovereenkomst geeft ons de ruimte en het streven om gedurende de looptijd van de overeenkomst overeenstemming te bereiken over onder meer ruimtelijke, stedenbouwkundige en financiële aspecten en deze uiteindelijk op te nemen in een vervolgovereenkomst.

2.3 Locaties zijn langer dan 15 jaar beschikbaar.

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. Hoewel de financiële kaders nog niet vaststaan, blijkt het niet mogelijk om rendabel projecten op te zetten (met de woningcorporatie) waarbij flexwoningen langjarig (50 jaar) worden geëxploiteerd en meerdere keren (elke 15 jaar) worden verplaatst.

We zetten er daarom op in om de locaties Wildbaan te Borculo en de Wheemerstraat 15a te Neede permanent te bestemmen tot wonen. Voor Leusinkbrink-Noord te Ruurlo zal onderzoek moeten uitwijzen hoe de te realiseren woningen aldaar kunnen worden herplaatst in een toekomstbestendige gebiedsontwikkeling. Deze strategie wijkt af van het criterium dat de raad heeft vastgesteld.

2.4 Aantal locaties redent tot meer woningen per locatie.

In het raadsbesluit van 30 mei 2023 is onder andere opgenomen dat er per locatie circa 10 tot 15 woningen gerealiseerd kunnen worden. Uit het locatiekeuzeonderzoek en vervolggesprekken met ProWonen zijn onvoldoende locaties naar voren gekomen om de opgave breed te verspreiden over de gemeente. Hierdoor is het noodzakelijk om meer woningen op een locatie te plaatsen. Afschalen van het aantal woningen is gezien de grote druk geen optie. Deze strategie wijkt af van het criterium over de omvang van het aantal woningen op een locatie.

2.5 Flexwoningen beschikbaar voor een brede doelgroep.

Een gezonde mix van bewoners is van groot belang. Dit is opgenomen in het raadsbesluit van 30 mei 2023. Meer dan de helft (circa 50 woningen) zijn bedoeld voor reguliere woningzoekenden in onze gemeente. Ongeveer 30 flexwoningen komen beschikbaar voor statushouders en circa 15 voor Oekraïense ontheemden. Deze regulier woningzoekenden kunnen starters zijn, maar ook andere lokaal woningzoekenden of spoedzoekers. Spoedzoekers zijn bijvoorbeeld mensen in een echtscheiding.

Dit project is hiermee onderdeel van de totale oplossing (naast kamergewijze verhuur en toevoegen van reguliere nieuwbouw) om onze woningzoekenden meer kansen te geven.

2.6 Flexwoningen met een permanent karakter.

Onder flexwoningen verstaan we flexibele snel te bouwen kleine demontabele woningen. ProWonen en de gemeente zetten erop in om deze woningen volgens de kwaliteitseisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving te ontwikkelen. In Borculo en Neede zullen de woningen blijven staan. In Ruurlo onderzoeken we hoe de woningen een toekomstbestendige invulling krijgen in de toekomstige gebiedsontwikkeling van Leusinkbrink-Noord.

3.1 Stedenbouwkundige richting over aantallen per locatie.

De locaties zijn beschikbaar voor de eerdergenoemde mix aan doelgroepen. De oppervlakte van de locaties en de gestelde criteria uit het raadsvoorstel hebben geleid tot een eerste richtinggevende bandbreedte per locatie. Op het terrein aan de Wheemerstraat 15a te Neede kunnen naar verwachting 10 tot 15 woningen worden gerealiseerd. Op het terrein aan de Wildbaan te Borculo kunnen naar verwachting 20 tot 25 woningen worden gerealiseerd. Tenslotte kunnen op het terrein Leusinkbrink-Noord te Ruurlo kunnen naar verwachting 60 tot 65 woningen worden gerealiseerd.

4.1 De locatie aan de oude N-18 te Eibergen in beeld voor de opvang van asielzoekers.

Het COA heeft een intentieverklaring afgegeven voor het onderzoek naar de haalbaarheid van deze locatie. De gemeente zal de grond beschikbaar stellen. De voorwaarden hiervoor worden nader uitgewerkt. De oude N-18 locatie voldoet aan de uitgangspunten uit het raadsvoorstel. 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. Het aantal dat we realiseren sluit aan bij het aanbod dat wij vanuit de Achterhoek via de provinciale regietafel vluchtelingen Gelderland hebben gedaan aan het kabinet.

Kanttekeningen en risico's

2.3.1 In de intentieovereenkomst met ProWonen zijn onder meer afspraken opgenomen over het doel, de op te zetten organisatie, de kosten en duur van de intentieovereenkomst. Mocht er gedurende de duur van de intentieovereenkomst geen overstemming worden bereikt over een vervolgovereenkomst, dan zijn ProWonen en wij niet schadeloos jegens elkaar.

2.3.2 ProWonen spreekt de intentie uit om circa 95 flexwoningen toe te voegen. ProWonen is op het moment van het collegebesluit (wettelijk gezien) niet verantwoordelijk voor de huisvesting van Oekraïense ontheemden. ProWonen is desondanks bereid om hier samen met de gemeente wel mogelijkheden voor te creëren. Het gaat hierbij om circa 15 woningen voor Oekraïense ontheemden, als onderdeel van de 95 woningen. In de volgende fase maken we hier met ProWonen aanvullende afspraken over. Mocht dit niet haalbaar blijken, blijft er voor Oekraïense ontheemden een opgave tot het realiseren van duurzame huisvestingsplekken over.

3.1 In de intentieverklaring van COA wordt aangegeven dat COA onderzoek gaat uitvoeren in overleg met de gemeente. Alles rondom de realisatie en exploitatie is voor rekening van het COA. We sluiten 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.

Financiën

Voor de activiteiten voor het uitvoeren van de intentieovereenkomst tot en met het ondertekenen van de vervolgovereenkomst voor de locaties die in eigendom vallen van ProWonen zijn naar verwachting kosten gemoeid.

Externe kosten worden gedurende de looptijd van de intentieovereenkomst door de gemeente betaald. Indien een ontwikkellocatie, tijdens het haalbaarheidsonderzoek toch afvalt, zullen 50% van de gemaakte externe kosten voor de betreffende ontwikkellocatie door ProWonen aan de gemeente worden vergoed.

Onder externe kosten wordt verstaan de door derden te maken kosten voor onderzoeken en adviezen zoals bodemonderzoek, archeologisch onderzoek, geluidsonderzoek en flora- & fauna onderzoek. De kosten hiervoor kunnen worden gedekt uit het programmabudget wonen.

Naast de hierboven beschreven externe kosten wordt bij de uitwerking van de intentieovereenkomst ook inzichtelijk of er sprake is van een onrendabele top. Een onrendabele top ontstaat mogelijk als de investeringen in bouw- en woonrijp maken van de locatie tijdens de looptijd niet gecompenseerd kunnen worden door opbrengsten uit verkoop van kavels of inkomsten uit erfpacht. Een besluit voor een gemeentelijke bijdrage zal aan de raad moeten worden voorgelegd.

Voor de activiteiten voor het uitvoeren van de intentieovereenkomst tot en met het ondertekenen van de bestuursovereenkomst voor de locatie van het COA zijn naar verwachting kosten gemoeid die worden vergoed op basis van het faciliteitenbesluit.

VN verdrag rechten van mensen met een beperking

Inclusieve opvang en huisvesting is van toepassing. De mix van doelgroepen op de te ontwikkelen locaties draagt bij aan een meer inclusieve samenleving in Berkelland.

Communicatie (in-en extern)

Samenvatting/kernboodschap

Op 30 mei 2023 nam de gemeenteraad van Berkelland een besluit over het toevoegen van flexwoningen en opvanglocaties. De afgelopen periode heeft een locatieonderzoek plaatsgevonden en is gesproken met ProWonen en COA. Uitkomst daarvan is dat er op drie locaties (in Ruurlo, Borculo en Neede) versneld sociale huurwoningen worden geplaatst. Dit worden er 80 tot 95 in totaal. In Eibergen wordt een locatie beschikbaar gesteld aan COA voor de opvang van 100 personen.

Communicatie via:

Persbericht

Persgesprek in gemeentehuis

Bewonersbijeenkomst, informatiebijeenkomst

Bericht op sociale media (Facebook, Twitter, enz.)

Artikel in Berkelbericht

Brief aan de raad

Brief aan belanghebbende(n)

Initiatief, participatie en rol gemeente

Het college is verantwoordelijk voor de uitvoering. Aanspreekpunten in het college zijn de portefeuillehouder wonen en de portefeuillehouder opvang asielzoekers. De raad is verantwoordelijk om een besluit te nemen over de verstrekking van een mogelijk investeringskrediet.

Per te ontwikkelen locatie wordt met de omgeving en andere belanghebbenden een participatietraject doorlopen. Deze trajecten zullen na bekendmaking samen met ProWonen en het COA worden vormgegeven.

Planning en evaluatie

De intentieovereenkomst treedt in werking nadat deze door ons en Woningcorporatie ProWonen is ondertekend. In de intentiefase onderzoeken we de haalbaarheid van de planontwikkeling en kijken we of we met Woningcorporatie ProWonen tot een vervolgovereenkomst kunnen komen. Partijen hebben beide de intentie om de eerste woningen op te leveren in 2025.

Na de intentieverklaring van COA wordt toegewerkt naar een bestuursovereenkomst. COA geeft aan dat rekening gehouden moet worden met een ontwikkelingstijd voor een COA-locatie van twee jaar.

Toelichting collegevoorstel

Onderwerp : Voortgang realisering flexwoningen en opvanglocatie

De intentieovereenkomst tussen ProWonen en de gemeente legt de wederzijdse inzet en betrokkenheid vast en geeft een duidelijke richting.

Het locatiekeuzeonderzoek is uitgevoerd door Sweco. Woningbouwcorporatie ProWonen is altijd betrokken geweest bij dit proces.

Na uitkomst van het locatiekeuzeonderzoek is met ProWonen doorgesproken over de realisatie van flexwoningen. Oorspronkelijk bestond bij ProWonen de intentie om 30 flexwoningen te bouwen in Berkelland. Verhoogde taakstellingen en krapte op de sociale woningmarkt hebben geleid tot een herijking van dit oorspronkelijke aantal.

Tijdens het proces om tot een werkbare intentieovereenkomst te komen, zijn uitdagingen geformuleerd in de raadsriteria. Tijdelijkheid en het aantal flexwoningen per locatie bleken grote obstakels.

De druk op de sociale huurmarkt is naar verwachting geen tijdelijk probleem. Met de keuze voor deze drie locaties sorteren we bewust voor op locaties met toekomstig ontwikkelperspectief. We zetten erop in om de woningen te behouden voor op de genoemde locaties.

In de komende periode zullen haalbaarheidsonderzoeken op de drie individuele locaties de financiële uitdagingen verhelderen.

Met de huidige inzichten zal ook de gemeente moeten investeren in deze ontwikkeling. Een raadsvoorstel voor medebekostiging zal daarvoor noodzakelijk zijn.

Door het versneld toevoegen van sociale huurwoningen kan ook worden voldaan aan de opgaven uit het raadsvoorstel. Onderstaande tabel is hiervoor richtinggevend.

opgave te realiseren woonplekken				
150 Statushouders: <i>gemiddelde huishoudensbezetting volgens opgave ProWonen 2,6</i>				
150 Oekraïners: <i>realiseren duurzame opvangplekken met vier (4) woonplekken per woning.</i>				
150 Asielzoekers				
Statushouders (2,6 / woning)	75 personen	2,6	28,8 woningen	30 woningen
Oekraïense ontheemden (3,75 / woning)	56 personen	3,75	14 woningen	15 woningen
Reguliere woningzoekenden				<u>50 woningen</u>
				95 woningen

De helft van de te realiseren woonplekken voor statushouders (circa 75) kan worden gecreëerd in flexwoningen. Het overige deel van de te realiseren woonplekken geschied via toewijzing in de bestaande woningvoorraad of via kamergewijze verhuur. Daarmee blijft meer dan de helft van de woningen beschikbaar voor regulier woningzoekenden.

Ook kan met de toevoeging voor duurzame sociale huurwoningen voor Oekraïense ontheemden (circa 15) invulling worden gegeven aan het creëren van duurzame woonplekken voor deze doelgroep. Circa 50-60 woonplekken kunnen worden gerealiseerd. Voor het resterende deel blijven we zoeken naar tijdelijke opvangplekken.

Partijen hebben zoals gezegd de intentie om op de drie (3) eerder genoemde locaties versneld het aanbod sociale huurwoningen uit te breiden. Met de richtinggevende oppervlakte per flexwoning uit het raadsbesluit (circa 150m² tot 200m²) en de grootte van de geselecteerde locaties is een eerste richtinggevende concept verdeling gemaakt. De richtinggevende oppervlakte per flexwoning is opgebouwd uit de oppervlakte van de woning, buitenruimte en openbare ruimte.

Locatie	Bandbreedte richtinggevend aantal
Wheemerstraat 15a te Neede	10-15
Wildbaan te Borculo	20-25
Leusinkbrink-Noord te Ruurlo	60-65

Opvanglocatie

Voor de opgave asielzoekers gaan we uit van de berekeningen die de provincie heeft gemaakt analoog aan de spreidingswet. Ten tijde van het raadsvoorstel was dit 155.

We hebben hiervan reeds 44 plekken ingevuld voor de AMV-opvang in Rekken. Deze kan mogelijk na evaluatie, medio 2025 worden verhoogd naar 50-80 plekken. Op de locatie aan de oude N18 in Eibergen kan een tweede AMV-locatie voor 10 jaar worden ingericht (50 plekken), aangevuld met een kleinschalige reguliere asielopvang (eveneens 50 plekken). Dit is mogelijk vanwege de gunstige ligging ten opzichte van Rekken (AMV) en Winterswijk (AZC). We komen dan globaal op 150-180 plekken. 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.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gedeeltes geanonimiseerd op grond van artikel 5 van de Wet open overheid:

Art. 5.1 lid 2 onderdeel e

De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer, tenzij de betrokken persoon instemt met openbaarmaking

Pagina('s): 1