

Flexwoningen Gelre

Het is inmiddels drie maanden geleden dat de beeldvormende vergadering over tijdelijke woningen plaatsvond. Tijdens die vergadering werd acht keer de term *haalbaarheidsonderzoek* genoemd, en in het raadsvoorstel kwam deze term zeven keer terug.

Toch is er nog steeds geen haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd. In plaats daarvan wordt gesproken over een *haalbaarheidstoets*. Dit zijn echter twee verschillende zaken. Een haalbaarheidstoets is een eerste, snelle beoordeling, terwijl een haalbaarheidsonderzoek een gedetailleerde en diepgaande analyse omvat.

Een haalbaarheidsonderzoek onderzoekt alle relevante factoren grondig, zoals financiële haalbaarheid, risico's en technische vereisten. Dit onderzoek dient als basis voor een definitieve beslissing over de uitvoering van het project—precies de beslissing waarvoor de gemeenteraad nu een vergadering heeft gepland.

Wij vragen ons af waarom er, na meer dan twee jaar onderzoek, nog steeds geen haalbaarheidsonderzoek is afgerond. Waar ligt de vertraging? Zijn het de projectrisico's, financiële onzekerheden, of is het juridische niet haalbaar?

Haalbaarheidstoets

Aangezien er nu wordt gesproken over een *haalbaarheidstoets*, willen wij hier enkele kritische kanttekeningen bij plaatsen.

Doelgroepen

Voor de eerste bewoners wordt 70% van de woningen regulier in de markt gezet en 30% gereserveerd voor de huisvesting van aandachtsgroepen, vergelijkbaar met bestaande wijken en buurten. **Dit klinkt goed**, maar er is een belangrijk verschil: deze flexwoningen blijven 25 jaar staan en bestaan grotendeels uit 62 gestapelde eenheden van slechts 30 m².

Het Planbureau voor de Leefomgeving is hier duidelijk over in zijn rapport van oktober 2024:

- *“Bouw niet te veel extreem kleine (flex)woningen.”*
 - *“Grootschalige complexen met erg kleine woningen op minder populaire locaties kunnen leiden tot zeer veel doorloop en ontevreden bewoners. De gemiddelde woontijd is slechts 1,9 jaar.”*
 - *“Flexwoningen zijn van toegevoegde waarde wanneer ze snel extra woonruimte opleveren, bijvoorbeeld voor de tijdelijke opvang van statushouders of studenten. Voor deze spoedzoekers kunnen flexwoningen tijdelijk de druk verlichten.”*

Zutphen heeft echter geen hogeschool en deze kleine woningen komen op een afgelegen locatie zonder voorzieningen zoals een supermarkt. Dit maakt ze minder aantrekkelijk voor reguliere woningzoekenden. Het vergelijken van deze opzet met bestaande wijken en buurten waar vooral gezinswoningen en grotere appartementen staan, is daarom niet realistisch.

Vooraf spoedzoekers die **geen andere keuze** hebben, zullen voor deze tijdelijke oplossing kiezen. Dit wordt bevestigd in de haalbaarheidstoets, waar al een disclaimer is opgenomen: *“Wie er precies komen wonen, hangt af van de vraag op het moment dat de woningen beschikbaar komen.”*

De verantwoordelijkheid hiervoor wordt vervolgens bij woningcorporatie Ieder1 gelegd.

Naast de mogelijke gevolgen voor de buurt en de sociale veiligheid, is deze situatie ook niet wenselijk voor de potentiële nieuwe bewoners zelf. Aandachtsgroepen en spoedzoekers hebben juist baat bij een stabiele omgeving waarin ze rust en een sociaal leven kunnen opbouwen. Een complex met 62 gestapelde, te kleine woningen op een minder populaire locatie, zonder voorzieningen en met een hoge bewonerswissel en ontevreden bewoners, draagt hier niet aan bij.

Parkeren

Volgens de stukken adviseert adviesbureau Goudappel een parkeernorm van 0,61 per woning voor dit gebied. Dit wekt de indruk dat er een verkeers- of parkeeronderzoek heeft plaatsgevonden, maar dat is niet correct.

Op 22 oktober 2024 schreef Goudappel een notitie voor Ieder1, waarin een Excel-bestand was toegevoegd. In dit bestand kan, op basis van een in te vullen verdeling van doelgroepen, een ‘passende parkeernorm’ worden berekend. Ieder1 of de gemeente Zutphen kan zelf deze verdeling invullen en zo het gewenste resultaat verkrijgen.

In het document dat wij hebben opgevraagd, waren de ingevulde doelgroepen onleesbaar gemaakt, maar de berekening kwam uit op 61 parkeerplaatsen. Dit aantal komt **exact** overeen met de visualisaties van de architect die al op 3 september—meer dan anderhalve maand vóór het ‘onderzoek’—werden gebruikt in het *Advies Verkeer Gelrehof* van de gemeente Zutphen. Dit roept vragen op over de objectiviteit van de berekening.

Daarnaast is het belangrijk om te benadrukken dat deze flexwoningen 25 jaar blijven staan en dat de doelgroep nu al is gewijzigd. Het Gelre Ziekenhuis neemt geen woningen meer af en 70% wordt nu regulier verhuurd.

Volgens het gemeentelijk parkeerbeleid geldt voor “Rest bebouwde kom, Huur, etage, midden/goedkoop” een parkeernorm van 1 parkeerplaats per woning. Dit geldt voor zowel de 30 m² als de 45 m² woningen in dit project, zoals het document “Advies Verkeer Gelrehof” vermeld.

Hoe nu verder?

Als de gemeenteraad op basis van deze bewerkte haalbaarheidstoets besluit een investeringsbijdrage van €1.279.000 beschikbaar te stellen—waarvan €925.000 bestemd is voor de erfpacht van de grond voor 28 jaar—is er dan nog een weg terug?

Commerciële partijen zoals het Gelre Ziekenhuis en Ieder1 hebben zich ingedekt:

- Het Gelre Ziekenhuis wil de huur voor 28 jaar vooruitbetaald krijgen.
- Ieder1 stelt als voorwaarde dat de investeringsbijdrage inclusief erfpacht wordt toegekend en dat de gemeente het project planologisch toestaat.

Wij vragen ons af: heeft de gemeente na ondertekening nog een uitweg? Is er een escapeclausule, en onder welke voorwaarden?

Waarom neemt de gemeente dit financiële risico voordat er goedkeuring is voor de omgevingsvergunning (TAM-omgevingsplan of Buitenplanse Afwijking) en voordat er een gedegen haalbaarheidsonderzoek is afgerond? Dit lijkt ons onzorgvuldig.

Op dit moment ervaren wij als buurt het handelen van het gemeentelijk projectteam niet als een vorm van participatie, maar als een poging om dit project koste wat kost door te drukken. Welke keuze laat het projectteam ons?

Wij willen de gemeente Zutphen of de doelgroep waarvoor dit bestemd is geen financiële schade berokkenen, maar met de huidige aanpak zijn wij als buurt de dupe en worden wij voor een voldongen feit geplaatst.

Oproep aan de gemeenteraad

Wij als bewoners van Zutphen begrijpen de noodzaak van nieuwe woningen. Wij hebben zelf kinderen en voelen de urgentie om kwetsbare doelgroepen te helpen. Maar als er niet met ons wordt gesproken, dan moeten wij ons op een andere manier laten horen.

Wij hopen dat de gemeenteraad onze belangen eveneens vertegenwoordigt en ervoor zorgt dat eerst échte participatie met de buurt plaatsvindt voordat er een besluit wordt genomen.

Als buurt hebben wij ons verenigd en hebben wij het mandaat gekregen van de meerderheid van de 260 omliggende huishoudens om namens hen in gesprek te gaan met de gemeente. Bob Schouten zal dit zo verder toelichten.