Memo

Aan: College B&W

Van: Inge klein Gunnewiek, projectleider Flexwonen

Onderwerp: Bestuursopdracht Flexwonen

CC: Projectgroep flexwonen, ambtelijke begeleidingsgroep, Vivare, Provincie Gelderland

Datum: 30 januari 2023

Zaaknummer: Z/23/103281/201598285.

---

1. Aanleiding

Flexwonen is volgens de definitie van het ministerie van BZK een flexibele woonoplossing die relatief snel en goedkoop kan worden gerealiseerd. Kenmerkend is het tijdelijke karakter van de woning zelf, van de bewoning (bijv. tijdelijke huurovereenkomst) of de locatie waarop de woning wordt geplaatst.
Flexwoningen zijn in aanleg duurzaam en circulair. Ook bestaande gebouwen kunnen worden omgezet in woningen.

Tijdens de thema-avond op 15 november 2022 heeft het College aangegeven in te zetten op het realiseren van flexwoningen. De ene lijn is daarbij een spoedige ontwikkeling van flexwonen via de prestatieafspraken met Vivare en de andere is dat flexwonen naar verwachting integraal onderdeel wordt van de reguliere uitvoeringsagenda wonen. In het AZC+ onderzoek is de ambitie geformuleerd op 100 inwoners in een flexwoning te huisvesten. Dit getal is ook in de woondeal opgenomen. Het is een streven, geen hard getal. We realiseren zo snel mogelijk flexwoningen op een geschikte locatie. De locatie en wat daar past heeft invloed op de omvang. Ook behoefte onderzoek door Vivare en/of een ontwikkelaar hebben invloed op dit streefgetal.

Eind 2022 is in de prestatieafspraken voor 2023 tussen Gemeente Duiven, Gemeente Westervoort en Vivare het volgende opgenomen: Gemeenten en Vivare zien flexwoningen als belangrijke kans om op korte termijn woningen te realiseren. In samenwerking wordt in beeld gebracht onder welke voorwaarden flexwoningen kunnen worden gerealiseerd. In 2022 zijn (en worden) de eerste gesprekken gevoerd. Het streven is om in Q1 van 2023 een projectopdracht voor beide gemeenten gereed te hebben, op basis waarvan doorgepakt kan worden naar locatieonderzoek en concrete businesscases voor in ieder geval elke gemeente één locatie.

De woningnood is groot. Jongeren/starters op de woningmarkt vinden moeilijk een woning. Wachttijden op een sociale huurwoning lopen op en een betaalbare woning op de koopmarkt is er niet of nauwelijks. Daarom wil gemeente Duiven op korte termijn nieuwe woningen realiseren voor met name haar starters, spoedzoekers en statushouders. Voor Kerst 2023 willen we de nieuwe bewoners hun sleutel overhandigen.

2. Coalitieakkoord Gemeente Duiven 2022-2026

In het huidige coalitieakkoord is op pagina 4 de volgende passage en afbeelding opgenomen. Flexwoningen vallen binnen de scope van de opgave ''versnelling woningbouw''.

De opgave: Versnelling woningbouw.

De huidige plannen voor woningbouw gaan we zo snel mogelijk realiseren. We bouwen voor doelgroepen die een binding hebben met met Duiven, Groessen of Loo. De ontsluiting van alle locaties moet goed geregeld zijn. We schenken aandacht aan een goede leefomgeving en sociale samenhang in de nieuwe wijken. Veranderingen in de behoefte aan woningen houden we goed in de gaten en we stellen zo nodig onze koers bij.



3. Bestuursopdracht

Zowel vanuit het Rijk als ook de provincie Gelderland is er aandacht voor flexibele woonconcepten. Zo heeft de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening onlangs de Taskforce Versnelling Tijdelijke Huisvesting ingesteld (TVTH)[1]. Ook heeft de provincie subsidie beschikbaar voor een projectleider flexwonen[2]. Het College wil zich hard maken om gebruik te kunnen maken van subsidieregelingen om de businesscase haalbaar te maken. We denken dan bijvoorbeeld aan de RHA (regeling huisvesting aandachtsgroepen) en de herplaatsingsgarantie van het Rijk. De Stimuleringsregeling van het Rijk (100 miljoen) is overtekend en hoewel we op de wachtlijst staan, is de kans op aanspraak hierop uiterst gering. Via de TVTH is er wel ondersteuning mogelijk, bijvoorbeeld op juridisch en planologisch gebied. Ook via de provincie is er ondersteuning mogelijk. Zo neemt 1Stroom deel aan de Praktijkkring Flexwonen die Platform31 samen met de provincie organiseert: in een 5-tal bijeenkomsten werken we toe naar een haalbaar plan dat snel gerealiseerd kan worden.

[1] Zie voor de Toolbox Versnelling Tijdelijke Huisvesting: https://realisatiehuisvesting.nl/toolbox/over-de-toolbox/
[2] Vooralsnog geldt als voorwaarde dat er één locatie bekend moet zijn. 75% van de loonkosten met een maximumbedrag van € 60.000, - en een maximale termijn van 1 jaar komen voor subsidie in aanmerking.

Het College wil een flexwoonproject realiseren dat bijdraagt aan de opgave uit het Coalitieakkoord “versnelling woningbouw” en de prestatieafspraken, gemaakt met Vivare, nakomen. Hiertoe onderzoekt het College de voorwaarden voor realisatie en werkt zij samen met Vivare en eventueel een private ontwikkelaar een haalbaar plan uit, dat op korte termijn te realiseren valt.

De bestuursopdracht bestaat daarbij minimaal uit de volgende onderdelen:

A) Het formuleren van een programma van eisen voor de realisatie van flexwoningen, waarbij ook naar effecten wordt gekeken om dit programma of het plan aan te scherpen;
B) Locatiekeuze op basis van o.a. programma van eisen en het gemeentelijk kader en de snelheid die haalbaar is in de procedure;
C) Een participatie- en communicatieaanpak;
D) Verkenning van een samenwerking met corporatie en private ontwikkelaar met als doel naast sociale huur ook flexwoningen middenhuur te realiseren;
E) Een haalbaar plan en realisatie van een flexwoonproject dat past bij de uitkomsten van het locatie- en effectonderzoek en het gemeentelijk kader (zie punt 5)

Deze onderdelen worden onder punt 6) uitgewerkt. De onderdelen worden zoveel mogelijk parallel uitgevoerd om voortgang in het proces te houden. Een haalbaar plan kan pas definitief worden uitgewerkt, nadat de locatiekeuze een feit is. Onderdeel D) en E) zijn dus geen deel van een locatie- en effectonderzoek, maar een vervolg op.

4. Projectorganisatie

Bestuurlijk opdrachtgever: Dominique van Dam (wethouder Wonen).
Ambtelijk opdrachtgever: Rogier Manenschijn (afdelingsmanager RSO)
Projectgroep: Rudi Segers (projectleider), Joris Bergman (Realisatie en Beheer), Joris Wagemakers (planeconoom), Oscar Tutert (communicatieadviseur), Annelies Aalbers (VTH), Lisette van der Meer (projectleider) en Inge klein Gunnewiek (projectleider flexwoningen).

Klankbordgroep (ambtelijk): Vivare en provincie Gelderland.

Ambtelijke begeleidingsgroep: tot de realisatie begeleiden gemeentelijke medewerkers vanuit de disciplines wonen, ruimte, milieu, vergunningverlening en toezicht, verkeer, zorg, sociaal domein, realisatie en beheer, openbare orde en veiligheid, participatie, communicatie en financiën het project. Na realisatie is er ook inzet nodig vanuit de gemeente op gebied van bijv. sociaal beheer. Ook de ontwikkelende partijen hebben hierin hun verantwoordelijkheid. Dit wordt nader uitgewerkt in het effectonderzoek.

5. Gemeentelijke kaders

Het gemeentelijk kader geeft een omschrijving van de contouren met betrekking tot bijvoorbeeld het programma van eisen, het flexwoonproject, doelgroepen en de locatiekeuze. In de loop van het project zal wellicht flexibiliteit nodig zijn om het project gerealiseerd te krijgen. Zo kan bijvoorbeeld het gemeentelijk kader op onderdelen niet overeenkomen met de voorwaarden van Vivare of de ontwikkelaar of past een ontwikkeling misschien niet volledig op een locatie, tenzij we toch iets doen in bijv. functioneel groen. Het gemeentelijk kader is bedoeld als richtlijn en afwegingskader.

Programma flexwoningen

- 1-2 persoons huishoudens en gezinswoningen, huurprijs passend bij de sociale doelgroep
- PMC (standaardproduct markt combinatie), basis prestatie eisen voor tijdelijke woningen
  1 persoons tot kwaliteitskortingsgrens PMC11 (15-28m2) jonger dan 23 jaar max EU 452,20.
  2 persoons tot 1e aftoppingsgrens PMC 12 (25-42m2) EUR 647,19
  gezinswoning 2e aftoppingsgrens PMC13 (43-55m2) EUR 693,60
  en middenhuur voor mensen met een middeninkomen (liberalisatiegrens EUR 808 tot EUR 1.026 2023, PMC14/PMC15 56-65m2);
  afwerkingsniveau nader te bepalen.
- Verplaatsbare units, kwaliteit bouwbesluit nieuwbouw vereist wanneer Regeling Herplaatsingsgarantie nodig is voor sluitende businesscase Vivare;
- Min. 15m2 vloeroppervlak per persoon en bergruimte en buitenruimte volgens, in overeenstemming met bouwbesluit;
- Hoogbouw en/of grondgebouwen (vanwege ruimtebeslag is grondgebonden geen randvoorwaarde) passend bij de omgeving.

  Toezegging 22TZ325 (1) wordt er voor wat betreft tijdelijke woonruimte ingezet op 30 m2 of 60 m2?
  Deze vraag is met bovenstaande PMC-klassen beantwoord.
  Toezegging 22TZ325 (2) indien iemand tijdelijke huur aanvaardt wat is dan de consequentie voor bijvoorbeeld de wachttijd voor een reguliere huurwoning?
  Met Vivare is afgesproken dat, net als bij een reguliere huurwoning, de meettijd doorloopt bij aanvaarding van een flexwoning. Dit heeft geen consequenties. Het type huurcontract is onderdeel van het haalbaarheidsonderzoek van Vivare en wordt nog nader ingevuld.

Doelgroep en omvang

- Mix doelgroepen: starters, spoedzoekers en statushouders.
- Vivare heeft aangegeven in de prestatieafspraken 20-30 flexwoningen sociale huur te willen ontwikkelen, dit wordt verder uitgewerkt in het haalbaarheidsonderzoek van Vivare;
- Met een marktpartij doen we marktonderzoek naar de behoefte middenhuur.
- In de woondeal is door het AZC+ onderzoek een getal van 100 terecht gekomen. Dit is voor ons een streefgetal.

Locatie

- De nabijheid en veilige bereikbaarheid van voorzieningen (huisarts, winkels, ov, sport, onderwijs) weegt mee in de afweging;
- Locatie snel te ontwikkelen (eigenaar gemeente of particulier die mee wil werken, geen (grote) belemmeringen bijv. op gebied milieu en omgeving);
- Bestaand gebouw geschikt voor transformatie;
- Locatie minimaal 10-15 jaar beschikbaar;
- Nutsvoorzieningen op korte termijn te realiseren;
- We ontwikkelen dit plan op 1 locatie;
- We gaan terughoudend om met functioneel groen in de wijk of percelen met bestemming natuur.

Omgeving

- Goede leefbaarheid d.m.v. een goede mix van doelgroepen en het organiseren van (sociaal) beheer passend bij de mix;
- Goede (landschappelijke) inpassing (in de wijk), goede ontsluiting.

6. Uitwerking bestuursopdracht

Ad A) Het formuleren van een programma van eisen voor de realisatie van flexwoningen, waarbij ook naar effecten wordt gekeken;

We geven antwoord op de volgende vragen, omdat deze antwoorden ons helpen bij het realiseren van een flexwoonproject op korte termijn, dat voldoet aan de behoefte van onze inwoners.

1. Welk programma van eisen is nodig voor een spoedige realisatie van flexwoningen;
2. Hoe kunnen we met name jongeren en spoedzoekers met een economische en sociale binding met Duiven huisvesten. We maken inzichtelijk wat de effecten zijn op het % maatwerk in de toewijzing. Welke doelgroepen zijn er nog meer? Wat is er nodig voor welke doelgroep (bijv. huurprijs, type woning/PMC).
3. Beschrijf kort de gevolgen van vestiging van flexwoningen voor de gemeente Duiven (financieel, werkdruk, coalitieakkoord, woonvisie, uitvoeringsagenda) en zijn er effecten te verwachten die invloed hebben op de uitvoering.
4. In hoeverre kunnen de drie doelgroepen (starters, spoedzoekers en statushouders) gemengd op één locatie worden gehuisvest en welke succesfactoren gelden hierbij? Welke vorm van beheer is nodig, zodat geen overlast ontstaat en kwetsbare bewoners en nieuwe inwoners, eventueel ondersteund door bewoners die draagkrachtig zijn, zich staande houden en ontwikkelen tot inwoners die meedoen in Duiven? En kunnen we een deel van die structuur ook informeel organiseren? Vivare heeft hier als corporatie ook een rol, ook werken we met partners als Mikado. Welk budget is nodig en past dit binnen bestaande budgetten?
5. Ontwikkelstrategie en rol- en kostenverdeling tussen met name gemeente en Vivare en/of ontwikkelaar rondom en na de realisatie van flexwoningen

Ad B) Locatiekeuze op basis van het programma van eisen en het gemeentelijk kader (onderdeel 5) en de snelheid die haalbaar is in de procedure

We zoeken naar een locatie die bij voorkeur in eigendom van de gemeente Duiven is. We starten met de groslijst uit het AZC+ onderzoek (kaart met alle gemeentelijke eigendommen is beschikbaar). We kijken niet alleen naar (bouw)grond, maar ook naar bestaande gebouwen die getransformeerd kunnen worden. Ook worden locaties en/of gebouwen van private partijen die (mogelijk) wil meewerken op hun verzoek in beeld gebracht. We beoordelen op basis van beschikbaarheid, impact op andere (toekomstige) ontwikkelingen, verwachte grondhouding eigenaar, afstand tot voorzieningen, draagkracht omliggende wijk en te verwachten snelheid in procedures of een locatie in aanmerking komt voor nadere verdieping. We willen kansen benutten en zijn daarom flexibel als het gaat om criteria: snelle realisatie staat voorop.

De nadere verdieping van max. 3 locaties brengt zo goed mogelijk in beeld of er belemmeringen zijn die het proces van een versnelde procedure en snel realiseren in de weg staan. Bijvoorbeeld op het gebied van geluid, trillingen, ecologie, archeologie, bodem, water, programma van eisen/businesscase, etc. We brengen zo goed mogelijk in beeld welke onderzoeken nodig zijn om op een locatie een flexwoonplan te realiseren. Dit resulteert in een locatiekeuze door het College. Op dit moment wordt helder welke (planologische) procedure nodig is.

Ad C) Participatie- en communicatieaanpak

Voor het gehele proces wordt een participatie- en communicatieplan uitgewerkt. We informeren de Raad en de inwoners van Duiven over het te volgen proces tijdens de thema avond flexwonen 28 maart 2023.
Insteek is om na locatiekeuze (verwachting april 2023) aan te sluiten bij de trede 'Raadplegen' uit de onderstaande participatieladder.
We hechten aan zorgvuldige informatievoorziening. We raadplegen onze inwoners/omwonenden over het plan. Waar mogelijk nemen we hun wensen mee. We zoeken actief naar samenwerking met omwonenden en bijvoorbeeld omliggende verenigingen als onderdeel van sociaal beheer. Ook willen we in de openbare ruimte zoveel mogelijk samen met omwonenden en nieuwe bewoners optrekken. Dit staat realisatie niet in de weg: dit is iets wat ook in de tijd na realisatie verder vorm kan worden gegeven.



Ad D) Verken de samenwerking met een private ontwikkelaar, die flexwoningen in de middenhuur ontwikkelt

Tijdens het onderzoek, verkennen wij al de ontwikkelstrategie en de mogelijke samenwerking daarin met een private ontwikkelaar en de woningcorporatie.

Vivare heeft in de prestatieafspraken aangegeven 20-30 flexwoningen sociale huur te willen ontwikkelen (wanneer voldaan wordt aan haar programma van eisen). In hun haalbaarheidsonderzoek wordt gekeken naar de behoefte van hun doelgroep (in aantal, type woning, huurprijs) en wordt het aantal van 20-40 flexwoningen genoemd. Ook Vivare kijkt naar middenhuur in verband met het bedienen van diverse doelgroepen en om een goede mix tussen “vragers” en “dragers” te maken, hetgeen de leefbaarheid in de wijk bevordert.
De woningbouwambitie van gemeente Duiven is 900 nieuwe woningen realiseren voor 2040. De grootste opgave ligt in de periode tot 2025, vanwege het tekort aan woningen dat er nu is. Gezien de zachtheid van bestemmingsplannen, duurt het nog meerdere jaren voordat permanente woningen worden gebouwd. Meer flexwoningen dan alleen de 20-40 van Vivare lijken daarom wenselijk.

Daarnaast komt een deel van onze inwoners (starters op de woningmarkt, jongeren) niet in aanmerking voor een woning in de sociale huur en lukt het hun op de huidige woningmarkt niet om een woning te kopen. Middenhuur (tot 187 punten, ca. EUR 1.026 in 2023) levert dan een belangrijke bijdrage aan huisvesting voor deze groep met een middeninkomen.
Met een private ontwikkelaar verkennen we de mogelijkheden om ook flexwoningen voor deze doelgroep te ontwikkelen (een marktonderzoek is onderdeel van deze verkenning). We realiseren die mix van flexwoningen sociale huur en flexwoningen middenhuur op 1 locatie, zodat er een goede mix van bewoners ontstaat. Dit zorgt voor een sterke opbouw van de wijk. Daarnaast geeft dit de minste druk op de ambtelijke organisatie en waarschijnlijk is het noodzakelijk voor een sluitende businesscase.

Een kans ligt hierbij mogelijk in het gedelegeerd laten ontwikkelen van het totale project (sociale huur en middenhuur) door een marktpartij, waardoor het Vivare en gemeente minder tijd kost. Een ontwikkelaar kan ook een groot deel van de participatie overnemen, in afstemming met de gemeente.
Wanneer we samen mogelijkheden zien, leggen we dit vast in een intentie- of samenwerkingsovereenkomst. Een andere kans is wellicht de gezamenlijke inkoop via Aedes, waardoor er tijd wordt bespaard op de inkoopprocedure.

E) Een haalbaar plan en realisatie van een flexwoonproject dat past bij de uitkomsten van het locatie- en effectonderzoek en het gemeentelijk kader

Concreet een plan uitwerken, kan pas als de locatie gekozen is en de intentie- of samenwerkingsovereenkomst meer richting geeft aan de planontwikkeling. De planontwikkeling en het realiseren van een flexwoonproject valt binnen de scope van deze bestuursopdracht.

7. Eigenaarschap

De nadere effecten- en locatiestudie wordt in opdracht van de gemeente Duiven uitgevoerd. We gebruiken daarbij de input vanuit het AZC+ onderzoek als vertrekpunt voor de locaties. Daarnaast worden alle locaties in gemeentelijk eigendom opnieuw bekeken. Deze kaart is inzichtelijk voor de Raad. Over de exacte voorwaarden waaraan de locatie en flexwonen moet voldoen vindt nog afstemming plaats met Vivare en/of een eventuele ontwikkelaar en provincie Gelderland.

8. Planning

De onderstaande planning is ambitieus. Er zijn tal van (externe) factoren die kunnen veroorzaken dat de planning niet gehaald wordt. Denk bijvoorbeeld aan nutsvoorzieningen of levertijden van flexwoningen. Ook hangt de planning af van de snelheid van de te volgen planologische procedure. En de beschikbare capaciteit (in- of extern) als het gaat om die procedure te doorlopen.
Om snelheid te maken, kiest het College er nu voor om de Raad te informeren over de bestuursopdracht met een kennisgeving. De organisatie kan dan door met het locatie- en effectonderzoek en de verkenning van samenwerking met Vivare en/of private ontwikkelaar.
Deze planning geeft geen garantie voor de start van de bouw nog dit jaar. “Voor Kerst 23 wonen hier mensen” is een ambitie waartoe het College zich geroepen voelt, gezien de woningnood onder de inwoners van Duiven.

Op dit moment is nog onvoldoende duidelijk welke procedure gevolgd moet worden. Dit hangt ook samen met de locatie en of er een verklaring van geen bedenkingen van de Raad nodig is. Maar ook met de termijn voor het flexwoonproject.

<u>De concept planning is:</u>

- Februari vaststellen bestuursopdracht
- 28 maart thema-avond Flexwonen
- April locatie onderzoek en keuze locatie College
- April intentieovereenkomst ontwikkelende partijen en businesscase uitwerken
- Mei/juni stedenbouwkundig plan/ selectie aannemer
- Omgevingsvergunning uiterlijk oktober verlenen: starten met bouwen terwijl eventuele bezwaarprocedure loopt;
- Sleuteloverdracht december 23 “voor Kerst een woning”.

9. Financieel

We gaan in principe uit van eenzelfde verdeling van rollen en kosten als bij permanente woningbouw. Ook voor de grondexploitatie geldt in principe dat de opbrengsten van de grond de kosten moeten dekken voor het leveren van bouwrijpe grond. We werken dit nader uit. We kijken naar de kansen die het Rijk, de GMR en Provincie bieden (middelen en ook ondersteuning).

Op capaciteit (kennis en uren op het juiste moment) moeten we goed sturen. We verkennen allereerst de kansen die er liggen op het gebied van samenwerking met Vivare en private ontwikkelaar. Wanneer een ontwikkelaar gedelegeerd ontwikkelt, kan dit ons werk uit handen nemen. Ook zetten we kennis in die ons wordt geboden door Rijk en Provincie om flexwonen versneld te realiseren (versnellingsteam provincie Gelderland, TVTH, expertteam RVO).

Niet alles is met externe capaciteit op te lossen, het flexwoonproject vraagt nog steeds iets van de interne organisatie. Wanneer het flexwoonproject prioriteit krijgt, dienen mogelijk keuzes te worden gemaakt, bijvoorbeeld om andere projecten tijdelijk op een lager pitje te zetten, zodat er intern voldoende capaciteit is om het project binnen de gewenste planning te realiseren. Er is voldoende budget om extern in te huren. Dit is geen garantie dat die capaciteit tijdig wordt gevonden in deze arbeidsmarkt.

De businesscase voor een woningcorporatie is met een periode korter dan 15 jaar niet haalbaar, zo geeft Vivare aan. Dit horen we ook landelijk terug. Daarom komt het Rijk met de Regeling Herplaatsingsgarantie. Deze regeling ziet op de vastgoedexploitatie (de kosten van de bouw van de woning).
Dit houdt in dat de Gemeente voor 25% garant staat, wanneer een flexwoning na x aantal jaar verplaatst moet worden en er een boekverlies optreedt (vastgoedexploitatie, aanschafkosten van de woning). Het risico voor Vivare bedraagt 15% en het Rijk neemt 60% voor haar rekening. Deze garantieregeling maakt het mogelijk de woningen in 30 jaar af te schrijven. Dat maakt de businesscase eerder haalbaar. Wanneer het niet lukt de woningen in de eigen gemeente of nabije regio te verplaatsen, gaat een marktmeester namens het Rijk op zoek naar een volgende locatie. Daarbij kan er een boekverlies optreden (marktwaarde lager dan de boekwaarde).
De regeling wordt op dit moment verder uitgewerkt door het Rijk en gaat waarschijnlijk in april open. De garantstelling wordt dan als mogelijk risico opgenomen in de Risicoparagraaf. Daarmee houden we er rekening mee in onze Algemene Reserve dat er een verlies kan optreden in de toekomst.

Een volledig nieuwe wijk met bewoners die er vaak tijdelijk wonen, vraagt mogelijk om de opbouw van een sociale infrastructuur. Dit hangt ook sterk af van de goede mix van bewoners. Hiervoor zijn (nog) geen middelen geraamd. Een goede mix is balans in een groep van mensen die “vragen” en mensen die “dragen”. We kiezen voor een mix van starters, spoedzoekers en statushouders. En voor een mix van sociale- en middenhuur. Ook Vivare heeft als corporatie een rol en eigen budget voor leefbaarheid in de wijk.

Voor de projectleider wordt mogelijk gebruik gemaakt van subsidie van provincie Gelderland (aan te vragen zodra locatie bekend is, aan te vragen tot 31/12/23 of tot zover geld beschikbaar is). Voor extra expertise bijvoorbeeld op juridische en planologisch gebied kunnen we gebruik maken van ondersteuning door de TVTH (Taskforce Versnelling Tijdelijke Huisvesting), expertteam woningbouw RVO en mogelijk ook versnellingsteam provincie Gelderland.

10. Risico’s

Er is nog geen draagvlak gepeild bij raadsleden en/of omwonenden van mogelijke locaties. Ook kan er altijd een belemmering optreden, die we nu nog niet voorzien, maar die wel vertragend werkt. De verdieping op 3 locaties moet zo goed mogelijk deze belemmeringen in beeld brengen.

Wanneer we op grond in eigendom van de Gemeente gaan ontwikkelen, dienen we rekening te houden met het Didam arrest.

Wanneer er een verdergaande participatie (meer dan trede Raadplegen) gevraagd wordt, is de planning in tijd niet haalbaar. Natuurlijk vinden we het wel belangrijk wat omwonenden aandragen en proberen we hiermee rekening te houden. Toekomstige bewoners van het flexwoonplan geven we ook de mogelijkheid hun wensen kenbaar te maken. Voorop staat vooral de snelle realisatie van woningen voor een groep inwoners die nu geen woning heeft of noodgedwongen in een situatie woont die niet wenselijk is. We doen dus nadrukkelijk een beroep op onze inwoners rekening te houden met het belang van deze groep inwoners.

Daarnaast zijn er risico's met betrekking tot de planning die (groten)deels buiten onze invloedssfeer vallen. Een belangrijke factor is de levertijden van flexwoningen. Dit vraagt ook lef van gemeente, Vivare en/of marktpartij: durven zij al een bestelling te plaatsen, terwijl de planologische procedure nog opgestart moet worden? Wat is daarvoor nodig?

Een ander voorbeeld is de aansluiting op nutsvoorzieningen. Zodra een locatie in beeld is en er is geen adres, moeten we dit aanvragen bij de Straatnamencommissie (noodzakelijk om aansluiting op nutsvoorzieningen aan te vragen). Terwijl het risico bestaat, dat de locatie/het plan niet doorgaat. De planontwikkeling vraagt dus naast het zoveel mogelijk afdekken van risico's, om een hoge mate van samenwerking en vertrouwen.

Wanneer partijen een langere periode nodig hebben dan haalbaar voor de Gemeente Duiven op desbetreffende locatie, is er mogelijk binnen Duiven een tweede locatie nodig. Voor sociale huurwoningen is dit risico grotendeels af te dekken met de Regeling Herplaatsingsgarantie van het Rijk. We onderzoeken of we gaan werken met tijdelijke huurcontracten. Een risico is dat bij einde van de looptijd, er nog steeds een grote druk is op de woningmarkt en vervangende woonruimte voor huurders nog steeds moeilijk te vinden is.

Het is nu nog onduidelijk of de voorwaarden, uitgangspunten, wensen en termijn voor Vivare en/of marktpartij voldoende zijn voor een haalbare business case. Misschien moet de gemeente haar programma van eisen aanpassen. Daarnaast bekijken we de herplaatsingsgarantieregeling van het Rijk, die hierin een belangrijke bijdrage kan leveren. Deze wordt waarschijnlijk in april 2023 opengesteld.