gemeente Overbetuwe

Onderwerp: Locatiekeuze fase I flexwonen

Ons kenmerk: 2023-037576

Nummer.

Elst, 4 juli 2023

AAN DE RAAD

1. Voorstel

1. De Vinkenhof in Elst (perceelnummers M1484 en M2000) aan te wijzen als voorkeurslocatie voor flexwonen onder voorbehoud van een haalbare businesscase.

2. Inleiding

In februari 2022 stelde uw raad de Woonagenda 2025 vast. Eén van de acties uit die Woonagenda is het onderzoeken van de mogelijkheden voor flexwonen en het in beeld brengen van concrete locaties. De aanpak flexwonen is nu geconcretiseerd en de locaties zijn langs onze beleidskaders gelegd. Op basis van het locatieonderzoek hebben wij op 4 juli 2023 de voorkeur uitgesproken voor het realiseren van flexwoningen op de Vinkenhof in Elst. Graag bespreken wij met uw raad of u zich kunt vinden in deze locatiekeuze.

Parallel aan dit voorstel over de voorkeur voor locatiekeuze voor fase 1, neemt uw raad een besluit over het toevoegen van het project flexwonen op de Vinkenhof in Elst aan de lijst met categorieën waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen van de raad benodigd is. Uw raad dient daarmee in te stemmen om gebruik te kunnen maken van de vergunningprocedure onder de Crisis- en Herstelwet.

3. Doel en beoogd effect

Aan de hand van dit voorstel kan uw raad meegeven of u zich kunt vinden in de voorkeur voor locatiekeuze van het college voor de eerste fase.

4. Argumenten

1.1. Uw raad heeft opdracht gegeven om onderzoek te doen naar geschikte locaties voor flexwonen.

Het uitgevoerde locatieonderzoek voldoet aan de vraag van uw raad, zoals gesteld in de motie over flexwoningen voor spoedzoekers. Via die motie gaf uw raad opdracht om locaties in beeld te brengen waar flexwoningen geplaatst kunnen worden.

1.2. Uit het locatieonderzoek flexwonen blijkt dat de locatie Vinkenhof een geschikte locatie is om te starten met het realiseren van flexwoningen.

Het realiseren van flexwoningen op de Vinkenhof in Elst sluit grotendeels aan op de geldende beleidskaders. Bovendien worden op deze locatie weinig aandachtspunten verwacht die de kansrijkheid onder druk zetten. Dit komt mede door de schaalgrootte en daarmee de mogelijkheden die deze locatie biedt.

1.3. Woningcorporatie Vivare ziet de locatie Vinkenhof ook als een geschikte locatie voor het realiseren van flexwoningen.
We hebben met onze drie woningcorporaties (Vivare, Woonstichting Valburg en Woningstichting Heteren) verkennende gesprekken gevoerd. Uit deze gesprekken blijkt dat Vivare er positief tegenover staat om met ons de mogelijkheden voor het realiseren van flexwoningen op de Vinkenhof te verkennen.

5. Kanttekeningen en risico's

1.1. Er is nog geen businesscase uitgewerkt met de woningcorporatie en/of eventuele marktpartijen.
We hebben verkennende gesprekken gevoerd met woningcorporatie Vivare en een marktpartij. Omdat we nog geen businesscase in kaart gebracht hebben, weten we nog niet wat de financiële haalbaarheid van het plan is en welk aanvullend budget benodigd zal zijn. We onderzoeken op dit moment in het kader van het Didam-arrest hoe we partijen kunnen selecteren. Vervolgens gaan we een businesscase doorrekenen en zullen indien nodig na het zomerreces een voorstel aan uw raad voor moeten leggen met betrekking tot het beschikbaar stellen van budget voor de realisatiefase (bouwrijp maken en aanleg van de infrastructuur).

1.2. Omwonenden zijn nog niet betrokken bij de locatiekeuze, daarmee kunnen we nog niet inschatten wat het risico op eventuele bezwaren is.
Omwonenden en woningzoekenden worden bij de keuze voor de startlocatie betrokken op het participatieniveau informeren. We hebben omwonenden na ons besluit (begin juli jl.) over het uitspreken van onze voorkeur voor locatiekeuze op de hoogte gesteld. Hierdoor konden we nog niet inschatten of er een reëel risico is op bezwaren vanuit de omgeving. In het vervolgproces, de inrichting van het gebied, betrekken we woningzoekenden en omwonenden op het participatieniveau adviseren (vanaf het begin). Betrokkene krijgt daarbij veel ruimte voor advies in een vroeg stadium (zie Interactiewijzer gemeente Overbetuwe, juni 2018).

1.3. Met Liander moeten nog afspraken gemaakt worden over aansluiting op het energienet.
Ten behoeve van het locatieonderzoek is er alleen een verkennend gesprek met Liander gevoerd. Daaruit bleek dat er in principe twee opties zijn bij het realiseren van een locatie met flexwoningen, het aansluiten op een bestaand middenspanningsstation of het realiseren van een nieuw middenspanningsstation. Netwerkcongestie vormt een reëel risico in de mogelijkheden voor de elektriciteitslevering en kan daarmee invloed hebben op de haalbaarheid van het op te stellen plan. Dit is echter ook afhankelijk van andere bouwlocaties en maatregelen die genomen kunnen worden (zoals het spreiden van de piekmomenten). Wij nemen daarom Liander vanaf het begin mee in het planvormingsproces.

6. Financiën

Onderzoeksfase
In deze eerste fase hebben we een besluit genomen over de aanpak flexwonen, voorkeur voor locatiekeuze en het te volgen planologische proces (Crisis- en Herstelwet). Dit heeft nog geen directe financiële gevolgen. In de Programmabegroting 2023 heeft de gemeenteraad € 100.000,- beschikbaar gesteld voor het opstellen van een haalbaar plan

om de flexwoningen te realiseren. Hiermee kan de inzet van externe ambtelijke capaciteit, het uitvoeren van de benodigde onderzoeken en de inzet van participatie gefinancierd worden om deze eerste fase uit te voeren.

Realisatiefase
Echter, voor het bouwrijp maken en de aanleg van infrastructuur voor de flexwoningen is nog geen budget beschikbaar gesteld. Middels intentie- en exploitatieovereenkomst maken we in de vervolgfase financiële afspraken met de partijen die de flexwoningen gaan realiseren. Indien mogelijk maken wij gebruik van de Regeling Huisvesting Aandachtsgroepen (RHA) of de Stimuleringsregeling flexwonen. Deze regelingen keerden de afgelopen jaren een vast bedrag uit per woning.

Voor de sociale infrastructuur, zoals de inzet van opbouwwerkers en jongerenwerkers, zijn er nog geen middelen geraamd. Dit is ook mede afhankelijk van de mix van bewoners die er komt te wonen. In het vervolgproces gaan we de benodigde middelen hiervoor in kaart brengen.

Afhankelijk van de afspraken die we kunnen maken, zullen we uw raad een voorstel voor moeten leggen om middelen ter beschikking te stellen voor het bouwrijp maken en het aanleggen van de infrastructuur voor de flexwoningen.

7. Duurzaamheid
In bijlage 2 van de aanpak flexwonen zijn algemene eisen ten aanzien van duurzaamheid opgenomen. Deze en eventuele aanvullende duurzaamheidsaspecten worden in de projectgroep besproken en vervolgens in een overeenkomst opgenomen met de betrokken partijen, waarover we te zijner tijd een besluit nemen.

8. Vervolg
Planning
We hebben op 4 juli 2023 een besluit genomen om dit voorstel aan uw raad voor te leggen. Uw raad, omwonenden en woningzoekenden zijn daarna geïnformeerd over de inhoud van ons besluit. Naar verwachting behandelt uw raad dit voorstel op 29 augustus 2023 in een voorbereidende vergadering, waarna uw raad op 12 september 2023 een besluit neemt om de locatie wel of niet aan te wijzen. Een gedetailleerde planning over het vervolgproces met betrekking tot de uitwerking van het plan is opgenomen in de bijlage.

Parallel aan het uitwerken van een plan voor flexwonen op de Vinkenhof lopen de processen met betrekking tot de Verstedelijkingsstrategie en de actualisatie van de Omgevingsvisie. Hierin wordt onderzocht of de zuidzijde van Elst geschikt is voor toekomstige woningbouw. Afhankelijk van de uitkomsten daarvan, kan op termijn de toekomstbestendigheid van de infrastructuur voor het project met flexwoningen op de Vinkenhof in Elst geborgd worden.

Communicatie
In het communicatie- en participatieplan in de bijlage staat hoe we met betrokkenen over de flexwoningen willen participeren. We organiseren een informatiebijeenkomst in de week na het besluit van het college. Daarvoor nodigen we omwonenden en woningzoekers uit de doelgroepen uit. Het participatieniveau is *informeren*. Voor het

vervolg en de inrichting van de locatie kiezen we voor participatieniveau *adviseren* aan het begin. Daarbij vragen we betrokkenen om advies over zaken als ontsluiting en inrichting van het terrein

Initiatiefnemer, interactievorm en rol gemeente
Locatiekeuze
Het communicatie- en participatieplan voor de locatiekeuze gaat uit van participatieniveau informeren voor omwonenden en woningzoekenden. Voor de gemeente geldt participatieniveau initiëren. De woningcorporaties zijn betrokken op het participatieniveau adviseren aan het eind.

Vervolgproces
Nadat de locatiekeuze gemaakt is, werken we samen met de woningcorporatie en een eventuele markpartij een aanpak voor de communicatie en participatie in het vervolgproces uit. Voor de gemeente, woningcorporatie en eventuele marktpartij geldt dan participatieniveau initiëren. Omwonenden en woningzoekenden worden betrokken op het niveau adviseren. Ten slotte geldt informeren voor alle overige doelgroepen (buiten raad, college en projectgroep).

Evaluatie
De opgave met betrekking tot flexwonen is belegd in de Woonagenda 2025. Bij de evaluatie van de Woonagenda 2025, zullen we dit meenemen.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS,

de gemeentesecretaris	de burgemeester
P.J.E. Breukers	R.P. Hoytink-Roubos

9. Relevante stukken

1. Aanpak flexwonen Overbetuwe;
2. Locatieonderzoek flexwonen Overbetuwe;
3. Communicatieplan voor locatiekeuze fase I flexwonen;
4. Planning flexwonen fase I (Vinkenhof);
5. Kaart met percelen M1484, en M2000;
6. Concept-Raadsbesluit bevestigen locatiekeuze fase I flexwonen.

Portefeuillehouder: Wethouder Dimitri Horsthuis-Tangelder
De behandelend ambtenaar is Gijs Wolters. Technische vragen dienen uiterlijk donderdagmorgen om 08:00 uur voor de betreffende politieke avond te worden gesteld via griffie@overbetuwe.nl