# Raadsinformatiebrief

| | |
|---|---|
| **Datum** | 19 december 2023 |
| **Onderwerp** | Tijdelijke woningen |
| **Zaaknummer** | Z22-256052 |
| **Documentnr.** | UIT/23 - 590487 |

## Inleiding

De woningmarkt in Nederland zit op slot. Er worden te weinig woningen gebouwd om te voldoen aan de grote vraag. Er is zodoende onvoldoende doorstroming in de woningmarkt waardoor vooral starters geen kans krijgen om zelfstandig te wonen. Het Rijk en de gemeenten willen dit probleem aanpakken door tijdelijke woningen in de sociale sector te realiseren De woningen zullen naar verwachting 10 tot 15 jaar blijven staan in de hoop dat de woningmarkt in deze periode verbetert.

De gemeente Vught gaat de uitdaging aan om 50 tot 100 tijdelijke woningen te realiseren in de periode 2023-2025. Dit is in het coalitieakkoord vastgelegd.

Gemeente, woonstichting Charlotte van Beuningen en Woonveste zorgen voor de uitwerking en sluiten hiervoor in het eerste kwartaal van 2024 een convenant.

## Voorgeschiedenis

In de raadsvergadering van 25 mei 2023 heeft u met toepassing van een amendement ingestemd met het Plan van Aanpak Tijdelijk Wonen. Daarmee zijn de toetsingscriteria definitief vastgelegd. Dit is op 10 juli 2023 tijdens een drukbezochte participatiebijeenkomst met inwoners besproken. Tijdens deze bewonersavond zijn de aanwezigen geïnformeerd over de aanleiding en het proces. Tevens zijn ze uitgenodigd om via de website www.wijinvught.nl locaties aan te dragen die zij geschikt achten voor tijdelijke woningen. Aan de hand van de selectiecriteria is een lijst met 91 ingebrachte locaties (longlist) teruggebracht naar 10 locaties (shortlist) die nader op geschiktheid worden onderzocht. Dit is via de website www.wijinvught.nl gecommuniceerd.

Binnen de shortlist is een voorkeur uitgesproken voor de meest kansrijke locaties. De afwegingen zijn gemaakt op basis van ruimtelijke inpassing, de nabijheid van ondergrondse infrastructuur en mogelijk procedurele risico's. De (financiële) haalbaarheid dient nog te worden aangetoond. Zodoende heeft er nog geen bestuurlijke besluitvorming plaats kunnen vinden..

## Inhoudelijk

In het convenant leggen de gemeente, woonstichting Charlotte van Beuningen en Woonveste de doelstellingen, de verantwoordelijkheden en de verdeling van werkzaamheden en kosten vast. Iedere beoogde locatie wordt als afzonderlijk project uitgewerkt en kent een eigen planning en risico's (maatwerk per locatie). Daardoor kunnen zij niet gelijktijdig worden gerealiseerd.

Per locatie dienen de plannen eerst concreter te zijn en meer zekerheid te geven voordat de omgeving bij de verdere planvorming wordt betrokken. De oorspronkelijk in november geplande bewonersavonden blijken te optimistisch ingeschat. Dit betekent niet automatisch dat de komst van de tijdelijke woningen hierdoor vertraging oploopt. Wel zal de bouwstroom van tijdelijke woningen geleidelijk in de tijd over verschillende locaties worden gespreid.

Voor de periode 2023-2025 zijn onderstaande vijf locaties nadrukkelijk in beeld voor realisatie van tijdelijke woningen. Per locatie wordt op hoofdlijnen de stand van zaken weergegeven.

*Wilhelminasingel (4 woningen)*
Op de locatie Wilhelminasingel worden door woonstichting Charlotte van Beuningen voor eigen rekening vier tijdelijke woningen gerealiseerd. Deze locatie is bedoeld om te laten zien hoe tijdelijke woningen er in de praktijk uit kunnen zien. Op deze wijze wordt duidelijk waar over gesproken wordt en hoe dat in de praktijk uitpakt. Door woningstichting Charlotte van Beuningen is op 20 november 2023 een inloopavond voor belangstellenden gehouden. De ontvangen reacties hebben geen aanleiding gegeven tot aanpassing van de plannen. De omgevingsvergunning is op 28 november 2023 afgegeven. De plaatsing van de tijdelijke woningen op deze locatie is voorzien in januari-februari 2024.

*Oude gemeentewerf Helvoirt (circa 10 woningen)*
Ten behoeve van de ruimtelijke onderbouwing is opdracht verleend om deze locatie middels diverse onderzoeken in beeld te brengen. De uitkomsten van de onderzoeken worden begin januari 2024 bekend. Op basis hiervan kan de locatie worden beoordeeld op geschiktheid en kunnen ontwerp, werkzaamheden, planning en kosten nader in beeld worden gebracht. In het nog overeen te komen convenant worden met Woonveste afspraken gemaakt over de verdeling van de kosten. De locatie biedt ruimte aan circa 10 tijdelijke woningen. Er wordt ingezet op realisatie in tweede helft 2024. De haalbaarheid van dit streven is afhankelijk van de financiële doorrekening en externe factoren (met name de aanleg van én aansluiting op het elektriciteitsnet door Enexis kent een onzekere planning).

*Isabellaveld (circa 16 woningen)*
Het terrein van het Isabellaveld, waar circa 16 tijdelijke woningen zijn voorzien, kan relatief snel in gebruik worden genomen voor tijdelijke woningen. Het terrein heeft een woonbestemming maar een directe bouwtitel ontbreekt. Het naastgelegen terrein langs het spoor is door ProRail de komende 10 jaar in gebruik als werklocatie voor de verbreding c.q. ondertunneling van het spoor in Vught in het kader van Programma Hoogfrequent Spoor. Nadat deze werklocatie vrijkomt wordt hier een nieuw bestemmingsplan vervaardigd. Ook de locatie van de tijdelijke woningen krijgt dan een bouwtitel. Er is inmiddels een start gemaakt met nadere onderzoeken naar realiseerbaarheid, kosten en planning.

*Vughtse Hoeven-Vijverbosweg (circa 30-50 woningen)*
Deze locatie is in de visie "Wonen in het buitengebied ' opgenomen als zoeklocatie. In eerste instantie is deze locatie niet als voorkeurslocatie aangemerkt, maar is door het wegvallen van een ander uitleggebied in Vught recentelijk door het college geactiveerd om nader te onderzoeken. Tegelijkertijd wordt onderzocht of we op deze locatie 30 tot 50 tijdelijke woningen kunnen realiseren.

*De Vondst*
Momenteel wordt ook onderzocht of op de locatie van De Vondst mogelijk tijdelijke woningen gerealiseerd kunnen worden. Of deze locatie haalbaar is en over hoeveel woningen het dan zou gaan is momenteel nog niet bekend. Nadat de Provincie zich hierover heeft uitgesproken worden gesprekken met de eigenaar gevoerd.

*Periode 2025-2027*
De 10 locaties welke voorheen zijn benoemd op de shortlist blijven allen in beeld, echter op dit moment op de achtergrond. Mogelijk wordt voor de periode 2025-2027 nog gekeken naar deze of andere locaties voor tijdelijke woningen. Dit hangt af van de wens c.q. noodzaak om nog extra tijdelijke woningen te realiseren.

## Financiën

Per locatie worden de kosten nader onderzocht. Door de korte verhuur- c.q. afschrijvingsperiode (10-15 jaar) blijft relatief veel restwaarde op de tijdelijke woningen over. Indien na 15 jaar geen alternatieve locatie wordt gevonden voor de tijdelijke woningen leidt dit mogelijk tot extra afschrijvingen, waardoor een substantieel financieel tekort ontstaat. Dit ondanks een subsidie vanuit het Rijksoverheid van €7.800 per tijdelijke woning.

Doordat niet alle locaties beschikken over de noodzakelijke (ondergrondse-) infrastructuur zal de aanleg hiervan tot kosten leiden. De kosten hiervan komen voor rekening van gemeente, waardoor een financiële verplichting ontstaat. Er zijn nog veel uit te werken en uit te onderhandelen aspecten die van invloed zijn op het financiële resultaat voor zowel de gemeente als de corporaties.

Al met al laat het financiële eindbeeld voor tijdelijke woningen voor zowel de gemeente als de corporaties zondermeer een negatief plaatje zien. Zodra alle nog openstaande punten zijn uitgewerkt en de onderhandelingen hebben geresulteerd in overeenstemming kunnen we een definitief voorstel met de daarbij behorende financiële impact aan u voorleggen. Uw raad zal dan worden gevraagd hiervoor krediet beschikbaar te stellen.

## Participatie

Tijdens de participatieavond van 10 juli 2023 is toegezegd dat er medio november een bewonersavond op wijkniveau zou zijn. De onderhandelingen tussen de betrokken woningstichtingen en gemeente en de locatieonderzoeken lopen achter op de eerdere verwachtingen. Er is meer duidelijkheid nodig over de (financiële) haalbaarheid per locatie voordat met bewoners in gesprek kan worden gegaan. De bewonersavonden worden daarom opgeschoven naar een later tijdstip, nadat de locatiekeuze is gemaakt.

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

W.F.F. Keijzers R.J. van de Mortel