Gemeente Duiven

Kennisgeving aan de gemeenteraad
Openbaar vanaf maandag 25-3-2024 10.00u

Documentnummer: 201652851 Zaaknummer: Z/24/118611

Portefeuillehouder(s): G.J.C. Schrijner

Voor vragen
Naam: Inge klein Gunnewiek
Telefoon:
E-mail: I.KleinGunnewiek@1stroom.nl

Komt wel terug tot besluitvorming in de raad

Onderwerp: Ondertekening Intentieovereenkomst Rabo SmartBuilds, Vivare en gemeente Duiven

Aanleiding voor deze kennisgeving
Het aangaan van een intentieovereenkomst tussen Rabo SmartBuilds, Vivare en gemeente Duiven.

Relevant beleidskader
Bestuursopdracht flexwonen Duiven 2023, locatie- en effectonderzoek flexwonen en nota “huidige inzichten flexwonen en beschouwing alternatieve locatie”

Inhoud van mededeling

De gemeente Duiven wil op korte termijn een bijdrage leveren aan de woningnood in Duiven. Specifiek voor de doelgroepen jongeren/starters, spoedzoekers en statushouders. Er zijn te weinig woningen in Duiven voor 1 en 2 persoonshuishoudens. Ook zijn er te weinig sociale- en middeldure huurwoningen in Duiven. Met Rabo SmartBuilds en Vivare is in 2023 verkend of partijen samen tot een ontwikkeling kunnen komen van circa 100-120 flexwoningen. Er zijn in 2023 in dat kader veel inzichten opgedaan. Deze staan in de Nota huidige inzichten flexwoonproject (oktober 2023). Het aangaan van de intentieovereenkomst met bovengenoemde partijen draagt bij aan het uitwerken van een flexwoonplan. De overeenkomst verplicht niet tot de realisatie van een flexwoonproject. De overeenkomst verplicht partijen wel samen te werken volgens de uitgangspunten van deze intentieovereenkomst. De intentieovereenkomst is een voorwaarde voor partijen om nu meer tijd en middelen te steken in het onderzoek naar een financieel haalbaar plan.

Waarom een intentieovereenkomst met Rabo SmartBuilds en Vivare
De gemeente Duiven verwacht samen met Vivare en Rabo SmartBuilds het meest snel circulair verplaatsbare woningen te kunnen realiseren. In het afgelopen jaar is gemeente Duiven regelmatig benaderd door partijen die zgn. flexwoningen bouwen. Dit onder andere naar aanleiding van persberichten over plannen een flexwoonproject te ontwikkelen. In de bestuursopdracht staat dat de samenwerking met een private ontwikkelaar die flexwoningen in de middenhuur ontwikkelt, wordt

verkend. Behalve Rabo SmartBuilds, heeft een dergelijke partij zich (nog) niet gemeld.

De gemeente Duiven wil daarbij ook uitvoering geven aan de prestatieafspraken die gemaakt zijn met Vivare over flexwonen. Daarnaast vindt de gemeente het belangrijk dat een marktpartij samenwerkt met gemeente en Vivare in het ontwikkeltraject, woningen inkoopt en plaatst en exploiteert/beheert voor de lange termijn en daarbij ook garandeert dat deze woningen beschikbaar blijven voor de doelgroep. Met deze samenwerking worden er woningen in het sociale- en middeldure huursegment ontwikkeld. Ook trekt de gemeente samen met deze partijen op in het participatieplan.

Locatie Biezenkampen

In het locatie- en effectonderzoek dat in 2023 is uitgevoerd, is locatie Biezenkampen als meest geschikte locatie naar voren gekomen. De locatie is eigendom van de gemeente. Dit biedt een aantal voordelen. Zo kan de gemeente aan de voorzijde meer eisen stellen en er kan meer snelheid behaald worden. Immers, er hoeven geen onderhandelingen meer gevoerd te worden over eigendom. Daarnaast blijkt uit dit onderzoek dat de locatie ook vanuit ruimtelijk oogpunt ontwikkelbaar is.
Het college onderzoekt het inzicht ‘placemaking’ uit de nota van inzichten. Daarmee ziet het college het flexwoonproject als start voor een mogelijk toekomstige woningbouwontwikkeling op Biezenkampen. In dit geval betekent dit dat de raad gevraagd zal worden een besluit te nemen om Biezenkampen van zijn reservestatus te ontdoen.
NB. In het raadsbesluit van juni 2022 ‘Procesvoorstel Biezenkampen en Ploen Noord’ staat dat de raad besluit “De locatie Biezenkampen voorlopig niet te activeren en hier derhalve geen onderzoeken of voorbereidingen te treffen”. In het coalitieakkoord van november 2023 staat “als het haalbaar is plaatsen we zo snel mogelijk flexwoningen op de Biezenkampen”. Omdat het college het inzicht ‘placemaking’ onderzoekt, is het argument “omdat Biezenkampen een reserve locatie is voor permanente ontwikkeling ten behoeve van woningbouw” niet langer een argument. Starten met een tijdelijke ontwikkeling en een eventuele permanente ontwikkeling opstarten, kan naast elkaar. De intentieovereenkomst ziet alleen op het onderzoeken van de (financiële) haalbaarheid van het flexwoonproject op Biezenkampen.

Aantal woningen

In 2023 is het uitgangspunt geweest 30 sociale huurwoningen en 70-90 middeldure huur. Op 12 december 2023 heeft de raad het besluit genomen de lijst ‘categorieën van gevallen adviesrecht en participatie’ te wijzigen door een uitzondering te maken ten aanzien van bindend adviesrecht voor categorie 1 voor het realiseren van maximaal 120 verplaatsbare woningen met bijbehorende gezamenlijke voorzieningen. Biezenkampen biedt ruimte voor meer woningen en daarnaast blijft de vraag naar woningen groot. Vivare heeft aangegeven, naar aanleiding van een vraag van de gemeente, mogelijk 50 sociale huurwoningen te willen ontwikkelen. Daarbij vindt Vivare dan wel het aspect leefbaarheid belangrijk. Een goede balans tussen bewoners die vragen en bewoners die dragen. Dit onderschrijft de gemeente. Ook vanuit stedenbouwkundig oogpunt wordt er gekeken naar het aantal woningen dat past in de opzet van het flexwoonproject, ook in relatie tot het hele plangebied. Hiermee zou het project mogelijk kunnen groeien naar circa 150 woningen. Dit betekent dat wanneer het project groter wordt dan 120 woningen, de raad alsnog om advies wordt gevraagd.

Geen tender/aanbesteding
Een tender of aanbesteding uitschrijven en een partij selecteren kost onnodig veel tijd. Ervaring binnen de gemeente leert dat dit zo 6-12 maanden in beslag neemt. Daarnaast is het onzeker of de juiste partij zich meldt. Een tender/aanbesteding is niet noodzakelijk. Immers, de gemeente Duiven koopt zelf geen woningen in. Daarnaast is er een partij gevonden die samen met Vivare en gemeente een plan wil ontwikkelen.

Didam-arrest
Gemeente Duiven zal in het kader van het Didam arrest publiceren dat de gemeente voornemens is de grond ter beschikking te stellen aan Vivare en Rabo SmartBuilds en onder welke voorwaarden. Andere partijen hebben dan alsnog de mogelijkheid hun interesse te tonen. Deze partijen moeten dan wel iets vergelijkbaars bieden. Denk bijvoorbeeld aan de samenwerking met gemeente en Vivare, het aantal woningen, kwaliteit van de woningen, welke huurklasse, garantie dat de woningen in dezelfde huurklasse blijven voor de lange termijn, etc.

Planning
Een harde planning is nu niet te geven. Eerst onderzoeken partijen de (financiële) haalbaarheid. Ook wordt er een stedenbouwkundige schets (verkaveling) gemaakt voor het flexwoonproject, inclusief gebiedsvisie voor totaal Biezenkampen. Immers, het is belangrijk het flexwoonproject op de juiste plek te positioneren, in relatie tot een eventuele toekomstige woningbouwontwikkeling van het totale gebied Biezenkampen. Daarnaast moeten er verschillende onderzoeken, zoals bijvoorbeeld akoestisch onderzoek, archeologie en stikstof worden uitgevoerd. Ook zijn er gesprekken met Liander over de ruimte op het net specifiek voor locatie Biezenkampen. Mogelijk versnelt de combinatie met een aansluiting op het warmtenet de mogelijkheden van aansluiting op het elektriciteitsnetwerk. Ook dit wordt besproken. Daarmee is de verwachting dat het project op zijn vroegst in het derde kwartaal van 2025 gerealiseerd kan worden (levertijd warmtenet nog niet bekend).

Belangrijk daarbij is ook de levertijd van de woningen en wanneer deze worden besteld. Wanneer partijen wachten met bestellen tot er een onherroepelijke Omgevingsvergunning is en er is sprake van zienswijzen of bezwaren (afhankelijk van de gekozen ruimtelijke procedure), gevolgd door eventuele beroepsprocedure(s), dan wordt de realisatie mogelijk 1-2 jaar vertraagd. Gemeente is in gesprek met Rabo SmartBuilds en Vivare hierover. Dit omdat gemeente Duiven woningzoekenden graag zo snel mogelijk perspectief en dus kans op een eigen woning wil bieden. De vraag is welke mogelijkheden er zijn om toch eerder woningen te bestellen en te plaatsen, ook al loopt er nog een bezwaren- of beroepsprocedure? En hoe beperken en/of verdelen partijen deze risico's? En is het afdekken van die risico's aanvaardbaar voor de gemeente en voldoende voor de andere partijen.

Wanneer een haalbaar plan mogelijk lijkt, wordt de raad hierover geïnformeerd. Er volgt dan een meer concrete planning inclusief het(de) moment(en) waarop besluitvorming wordt voorgelegd aan de raad.

Financiën
Er is in de voorjaarsnota 2023 een krediet beschikbaar gesteld door de raad van EUR 200.000 waarvan EUR 25.000 voor extern onderzoek en EUR 175.000 voor plankosten. Er is op dit moment iets meer dan EUR 61.000 uitgegeven aan externe onderzoeken en plankosten (inclusief ontvangen subsidie). Rekening houdend met een inschatting van de kosten voor projectleiding in 2024, resteren voldoende middelen voor een stedenbouwkundige schets/gebiedsvisie. De schets moet antwoord geven op de vraag waar binnen Biezenkampen het beste een flexwoonproject kan landen, rekening houdend met een mogelijke toekomstige woningbouwontwikkeling voor het totale gebied Biezenkampen. Dit om te voorkomen dat er verkeerde keuzes worden gemaakt bij de aanleg van infra (wegen, riolering, etc.).
Wanneer het tot een ontwikkeling komt, maakt gemeente Duiven afspraken over het (deels) doorberekenen van kosten aan Rabo SmartBuilds en Vivare. Wanneer er meer kosten moeten worden gemaakt en het voorbereidingskrediet onvoldoende is, volgt een voorstel aan de raad. De planologische kosten (bijvoorbeeld archeologisch onderzoek, stikstofonderzoek, akoestisch onderzoek) worden gedragen door de ontwikkelende partijen.

Subsidie Rijk
De Stimuleringsregeling Flex- en Transformatiewoningen (SFT) kan op dit moment nog niet worden aangevraagd. Het loket is op dit moment gesloten. De verwachting is dat deze in het voorjaar van 2023 weer wordt geopend. Er wordt (nog) niet aan de voorwaarden voldaan. Er bestaat een kans dat een nieuw kabinet anders besluit over deze middelen en dat de regeling misschien niet meer of gewijzigd beschikbaar komt bij een volgende tranche. Het hebben van een intentieovereenkomst met de ontwikkelende partijen, is een van de voorwaarden om in aanmerking te komen voor deze subsidie. Andere voorwaarden zijn o.a. dat de woningen minimaal 10 jaar in de sociale huurklasse blijven, 1/3 deel van de sociale huurwoningen beschikbaar is voor statushouders of Oekraïense ontheemden eveneens voor minimaal 10 jaar, er blijkt een financieel tekort uit de begroting van het project, het project wordt binnen 12 maanden na besluitdatum (op de subsidieaanvraag) opgeleverd. De bijdrage is maximaal 7.800 euro per sociale huurwoning (en 5 miljoen euro per gemeente).

Communicatie en participatie
Er is in 2023 reeds een participatie- en communicatieplan voor het flexwoonproject opgesteld. Deze is aangepast i.v.m. wijziging van de locatie en wordt ook gebruikt voor het onderzoek naar een flexwoonproject op locatie Biezenkampen. Wanneer partijen tijdens de intentiefase concluderen dat een haalbare flexwoon ontwikkeling op Biezenkampen mogelijk lijkt, wordt het participatieproces verder ingevuld. De communicatie richt zich op woningzoekenden en omwonenden van Biezenkampen. Er is gekozen voor participatieniveau raadplegen. Dat wil zeggen dat wanneer omwonenden of woningzoekenden ideeën aandragen die het plan beter maken voor hen en deze passen binnen de financiële haalbaarheid, planning en wettelijke kaders, dan nemen we deze over.

Gemeente Duiven organiseert een bezoek aan een flexwoonproject en een bouwer van circulair verplaatsbare woningen op vrijdag 17 mei. Hiervoor worden inwoners (omwonenden en woningzoekenden) en raadsleden uitgenodigd. Het flexwoonproject geeft een beeld van de woningtypen die mogelijk ook in Duiven worden ontwikkeld, hoe de openbare ruimte kan worden ingericht en hoe er in het project aandacht is gegeven aan de leefbaarheid. Er kunnen maximaal 20

personen mee (dit om het flexwoonproject waar mensen wonen niet te overlopen). Wij denken daarom aan maximaal 5 raadsleden. Aanmelden kan via de griffie.

Omwonenden ontvangen een brief over de intentieovereenkomst. Deze wordt vrijdag 22 maart per post verzonden. Hierin informeert de gemeente hen over het onderzoek dat loopt naar een flexwoonproject op Biezenkampen, de bustour op 17 mei en het aanmelden voor een digitale nieuwsbrief.

Duiven, 19 maart 2024.

Burgemeester en wethouders van gemeente Duiven
G. (Bertus) Brinkman mr. H.B. (Huub) Hieltjes

Bijlagen:

201640306	Persbericht
201654585	Brief aan omwonenden Biezenkampen
201651287	Intentieovereenkomst Rabo SmartBuilds, Vivare en gemeente Duiven
201620018	Locatie- en effectonderzoek flexwonen
201632065	Nota huidige inzichten en beschouwing alternatieve locatie

Digitaal ondertekend door Zynyo B.V.
Datum: 22-03-2024 11:10 CET
Document ID:
c4782cde-db3e-4300-8177-2c225ebb1095