Memo

Datum : 7 februari 2023

Aan : Gemeenteraad

Van : Wethouder Paul Smeulders

Betreft : Toezegging 1270

Inleiding

Uw raad behandelt momenteel het raadsvoorstel Flexwonen Merwedeterrein. Afgelopen woensdag 1 februari is de M1 afgerond. Aanstaande woensdag, 8 februari, start de M2. In het kader van de raadsbehandeling vind ik het van belang om uw raad op twee onderwerpen (startnotitie/doorlooptijd en KW37) nader te informeren, zodat u deze informatie kunt betrekken bij de voorbereiding en de besluitvorming.

Daarnaast heeft u gevraagd om de reeds uitgevoerde onderzoeken over het Merwedeterrein naar de raad te sturen. We beschikken over vijf onderzoeken:

1. Akoestisch onderzoek Merwedeterrein – 20220524 – geanonimiseerd.pdf
2. Trillingsonderzoek Merwedeterrein – 20220329 – geanonimiseerd.pdf.
3. QS Flora en Fauna Merwedeterrein – 20220328 – geanonimiseerd.pdf
4. Nader onderzoek ecologie Merwedeterrein – 20221107 – geanonimiseerd.pdf
5. Eindrapport CE Merwedeterrein – 20110816 – geanonimiseerd.pdf.

Ten aanzien van het bodemonderzoek geldt de volgende stand van zaken. In het verleden (2007 en 2010) hebben milieukundige bodemonderzoeken plaatsgevonden op de projectlocatie. Naar aanleiding van het milieukundige bodemonderzoek, heeft er een milieukundige bodemsanering plaatsgevonden in 2011. Op basis van de verschillende bodemonderzoeken en saneringen is er een overzichtskaart ‘Grondverontreiningen’ opgesteld (zie bijgevoegd kaart 1). Een milieukundig bodemonderzoek is 5 jaar geldig en kan vervolgens in overleg met het bevoegd gezag (Omgevingsdienst Regio Arnhem) worden geactualiseerd. Dat wordt de komende periode gedaan voor het deel waar de flexwoningen komen.
Aan de zuidzijde van het Merwedeterrein (buiten de projectlocatie) langs het water heeft geen sanering plaatsgevonden in verband met de daar aanwezige bestaande begroeiing (bomen en beplanting) die we graag willen behouden. Op het moment dat KW37 is verhuisd naar een nieuwe locatie, wordt bekeken hoe we dit deel gaan gebruiken en wordt zo nodig ook het bodemonderzoek voor dit deel geactualiseerd.

Startnotitie en doorlooptijd

Het raadsvoorstel Flexwonen Merwedeterrein is tot stand gekomen naar aanleiding van de Visie Merwedeterrein (november 2020). Hierin staat het volgende: “*Voor de korte termijn kan de invulling met een tijdelijke functie, zoals flexwonen en/of maatschappelijk, verkend worden waarbij de leefbaarheid niet onder druk mag komen te staan en de kansen voor en kwaliteit van een integrale herontwikkeling niet belemmeren. Tegelijk moet onderzocht worden of en op welke wijze meer duidelijkheid kan komen over de onzekerheden op lange termijn.”* Het bijbehorende raadsvoorstel is vastgesteld op 16 juni 2021.

In februari 2022 is uw raad middels een raadsbrief (dd 22 februari 2022, zaaknummer 641384) geïnformeerd over de stand van zaken van het onderzoek naar de haalbaarheid van flexwonen op het Merwedeterrein. Hieruit bleek dat er meer tijd nodig was om de plannen financieel rond te krijgen. Door een nieuwe Rijkssubsidieregeling is dit toch

gelukt. Op de dag dat deze is toegekend en daarmee de financiering van het project rond was (toekenning Stimuleringsregeling van het Rijk op 15 december 2022), is het raadsvoorstel aan uw raad gestuurd.

Tijdens de raadsbehandeling op 1 februari jl. werd door uw raad gevraagd waarom het college niet heeft gekozen voor een startnotitie.
Motie 22M93 Startnotitie voor ruimtelijke ontwikkelingen, is aangenomen op 28 september 2022. Op dat moment was de voorbereiding van het raadsvoorstel Flexwonen Merwedeterrein al dermate ver, dat het college - gelet op de urgentie en subsidiemogelijkheden – in dit geval niet heeft gekozen voor het opstellen van een startnotitie. Daar komt bij dat er vanwege de Rijksubsidie, vanwege de grote behoefte aan huisvesting voor veel mensen, druk op het proces zit; conform de subsidievoorwaarde moeten op 1 december 2023 de eerste woningen geplaatst zijn. Om dat te halen is op kortst mogelijke termijn een raadsbesluit nodig zodat de ruimtelijke procedure kan worden gestart en de woningen tijdig kunnen worden besteld. Indien de deadline van 1 december niet wordt gehaald, moet uitstel worden aangevraagd bij het ministerie van BZK. Het risico is dat die niet wordt verleend en de uitkering niet wordt verkregen. En mensen moeten nog langer op een woning wachten.

KW37 en toezegging sociaal beheerder
Tijdens de Politieke Avond van 1 februari 2023 over het raadsvoorstel Flexwonen Merwedeterrein zijn door wethouder Smeulders twee toezeggingen over KW37 gedaan. Met deze memo wordt toezegging 1270 (uit te zoeken wat mogelijk is ten aanzien van de huurprijs voor KW37) afgedaan. Toezegging 1269 (dit jaar met een voorstel naar de raad komen over de toekomstige huisvesting van KW37) wordt op een later moment door het college afgedaan. Ook toezegging 1271 (met de corporaties worden afspraken gemaakt over een sociaal beheerder voor de flexwoningen) wordt op een later moment teruggekomen.

Toezegging 1270: Wethouder Smeulders zegt toe uit te zoeken wat mogelijk is ten aanzien van de huurprijs voor KW37.

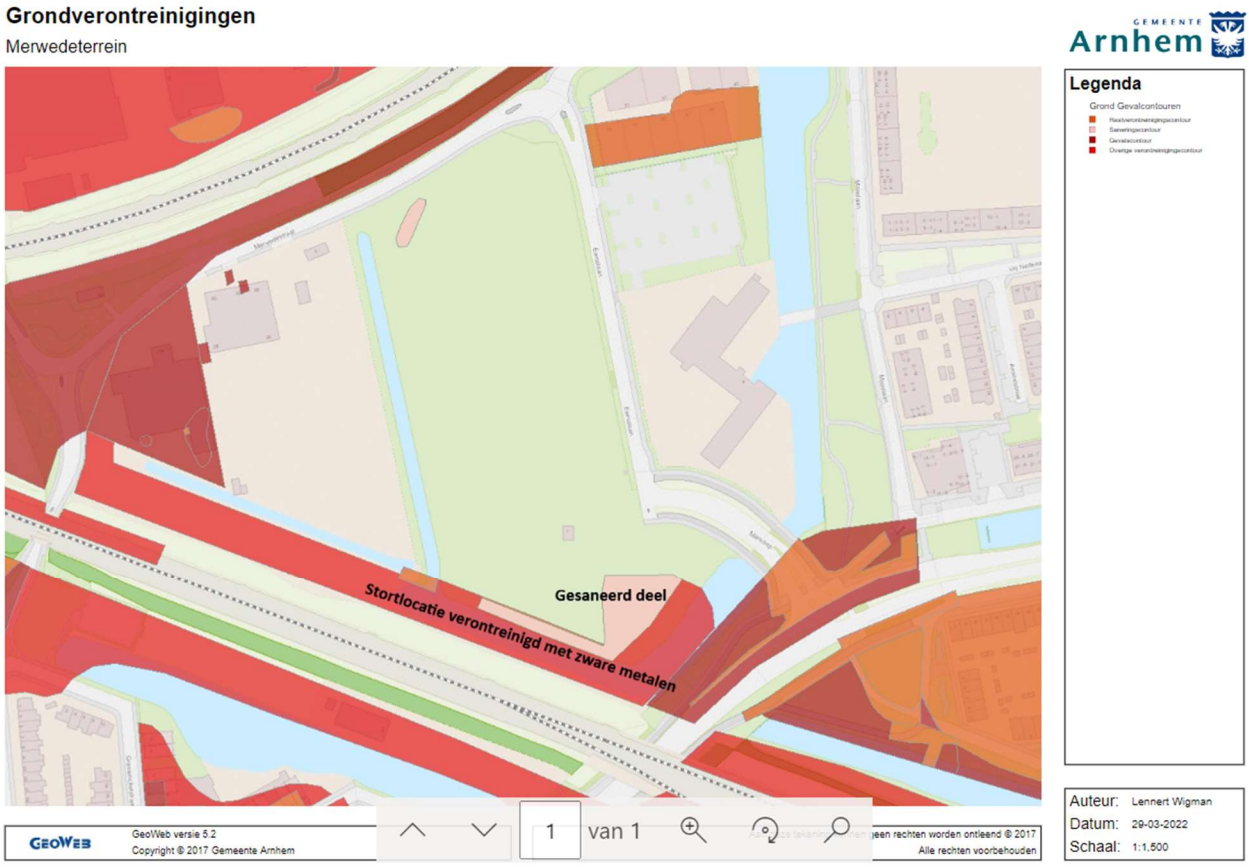
- De afspraak met KW37 is dat KW37, sinds ze op het Merwedeterrein zitten, huur betaalt voor het zuidelijk deel (wonen/werken); het overige noordelijke deel (maatschappelijke activiteiten) is in bruikleen gegeven om niet.
- De huursom van € 1750,- per maand gedurende de eerste 2 jaar is bepaald o.b.v. door de gemeente gemaakte kosten, omgeslagen over 2 jaar (de duur van de aanvankelijke huurperiode). Zodat het voor de gemeente kostenneutraal zou zijn.
- Na 2 jaar is in gesprek met wethouder Bouwkamp en KW37 gesproken over langer verblijf waarbij de huursom van 1750,- is voortgezet. Uitgangspunt hiervoor was dat KW37, net als elke andere inwoner/gebruiker, huur betaalt over te huren gronden.
- Als de gemeenteraad akkoord gaat met het raadsvoorstel Flexwonen Merwedeterrein betekent dat voor KW37 dat het oppervlak dat ze van de gemeente huren, zoals afgesproken in de huurovereenkomst, beschikbaar blijft. Een stukje hiervan (zie rode cirkel in kaart 2 – achteraan deze memo) verschuift naar de zuidwestkant in verband met de toegangsweg, die mogelijk ook zal worden gebruikt door bewoners van de flexwoningen. Het deel dat KW37 in bruikleen heeft en gebruikt, heeft de gemeente nodig voor de flexwoningen.

Voorstel

Naar aanleiding van de door de gemeenteraad gestelde vraag om uit te zoeken wat mogelijk is ten aanzien van de huurprijs voor KW37, is de gemeente voornemens om een huurkorting van 50 procent toe te passen voor de locatie Merwedeterrein. De reden hiervoor is dat KW37 gedurende de bouwperiode minder woongenot heeft vanwege de bouwwerkzaamheden op hetzelfde perceel. De huurkorting geldt gedurende start bouwrijp maken tot en met het moment waarop de flexwoningen zijn neergezet. Het woonrijp maken valt hier dus niet onder. De huur die KW37 dan maandelijks zal betalen, wordt inclusief de huurkorting € 875,- per maand.

Kaart 1

Grondverontreinigingscontouren Merwedeterrein



Kaart 2

Kaart (zuidkant Merwedeterrein) met huurdeel (arcering) KW37. Noordelijk (wit) ligt een deel van het stuk dat KW37 in bruikleen heeft.

