Kies bewust Lokaal heeft de volgende Technische vragen ten aanzien van het Project tijdelijke woningen naast het Ziekenhuis.

Geachte college,

1 In het ontwerpraadsvoorstel wordt gesteld dat:

2.1 (...) *"Er zijn bovendien geen alternatieve locaties in de gemeente waar dit aantal woningen voor deze periode geplaatst kan worden. "*

- **Kies Bewust Lokaal wil graag weten en/of welke alternatieve locaties onderzocht zijn?**

  Een aantal jaar geleden is (2021-22) met het Woonbedrijf ieder1 ambtelijk gekeken welke locaties zich eventueel zouden lenen voor een dergelijk project door met de kaart op tafel te kijken welke mogelijkheden we zagen (globale verkenning). Daarna is dat Bestuurlijk besproken. De enige locatie die daaruit als optie naar voren kwam was de locatie Gelrehof. Andere locaties in Zutphen waar 100 tijdelijke woningen gerealiseerd konden worden, zijn momenteel in beeld als locatie voor permanente bebouwing (wat de voorkeur heeft) en daardoor minder geschikt als locatie voor tijdelijke woningen. Uiteindelijk bleef het terrein naast Gelre ziekenhuizen over als meest geschikte optie en zijn we van deze locatie de haalbaarheid gaan verkennen.

3.1

"Het college van Sanering Zorginstellingen, dat besluit over de erfpacht, heeft voor zijn besluit aanvullend twee hertaxaties nodig. Momenteel zijn deze taxaties nog niet afgerond. De uitkomst heeft echter geen invloed op het eerder overeengekomen bedrag."

b) Wat maakt dat de twee hertaxaties nodig zijn? Welke kosten brengt dit met zich mee?

Om te komen tot een passende erfpachtsom is door de samenwerkende partijen een onderzoek verricht door een adviesbureau. De erfpachtsom is gebaseerd op de uitkomst van dit onderzoek.
Het CSZ heeft twee taxaties nodig om de erfpacht te beoordelen (dit zijn geen hertaxaties, enkel taxaties om aan te tonen dat de erfpachtsom marktconform en kloppend is). Deze zijn verricht en hieruit kwamen geen noemenswaardige afwijkingen. De kosten voor deze taxaties liggen bij de partij die de grond in erfpacht uitgeeft (in dit geval dus Gelre ziekenhuizen).

- **Wat maakt dat deze geen invloed hebben op het besluit over het overeengekomen bedrag?**

Er hebben geen hertaxaties plaatsgevonden, het gaat hierbij om taxaties voor het College Sanering Zorginstellingen dat moet beoordelen of de grond tegen een juiste prijs wordt uitgegeven.

c) Als de taxatie een beduidend lager bedrag laat zien, is het college dan voornemens "teveel" te gaan betalen? Hoe communiceert u dit met de raad?

Dit is niet aan de orde omdat er geen hertaxaties zijn, zie toelichting hierboven.

Subsidieregelingen

(...) *"Wij hanteren bij toewijzing in principe het bestaande beleid, tenzij het voor een subsidieregeling noodzakelijk is om dit aan te passen."*

d) Wat betekent dit in de praktijk? Er komt vanuit het rijk of een ander orgaan een subsidie voor een specifieke doelgroep, dan kunnen zij daar bij voorrang in?

Bestaand beleid is:

- *Regulier toewijzingssysteem sociale huurwoningen Regio Stedendriehoek (op basis van inschrijfduur en/of loting reageren mensen zelf op een passende woning)*
- *Directe bemiddeling, via de urgentieregelingen voor bijzondere doelgroepen die met voorrang dienen te worden gehuisvest (bijvoorbeeld statushouders en mensen die uitstromen uit een zorginstelling via het 'opstap protocol')*

In reguliere woonwijken worden beide systemen van toewijzing toegepast (regulier en via urgentie). Ook in Gelrehof zal dat zo zijn.
Subsidies vragen om bepaalde doelgroepen te huisvesten. Meestal zijn dat doelgroepen die in aanmerking komen om te worden gehuisvest via urgentieverlening. Dit maakt dat via de urgentiesystematiek de toewijzing van woningen aan bijzondere doelgroepen die binnen de subsidiegroepen kan worden geborgd. Daarbij wordt uitgegaan van de normale verhouding van reguliere en bijzondere doelgroepen in de buurt, zoals dat ook in bestaande woonwijken aan de orde is.

e) Wat betekent het bestaande beleid, Kunt u dit beleid beschrijven? Hoeveel zeggenschap (welke afspraken kunnen wij extra maken) heeft de gemeente over de toewijzing?

Zoals bovenstaand toegelicht zal in Gelrehof de toewijzing plaatsvinden via de reeds van toepassing zijnde systematiek. Bij de te plaatsen bijzondere doelgroepen waarvoor subsidie kan worden verstrekt, wordt aangesloten bij de normale verhouding zoals die ook in andere woonwijken geldt, die binnen de normale toewijzingssystematiek kan worden gerealiseerd.

f) In het haalbaarheidsonderzoek staat de verdeling 70-30 % klopt het dat in het raadsvoorstel deze verdeling niet vaststaat en wat betekent dit in de praktijk?

De 70-30% verhouding is in overeenstemming met de corporatie tot stand gekomen en sluit aan bij de gangbare huidige situatie van de huisvesting van doelgroepen in buurten met sociale huurwoningen. Dit uitgangspunt is aangehouden omdat de ervaring leert dat dit leidt tot een goede balans voor een leefbare wijk.

Haalbaarheidsonderzoek

Parkeren Een parkeernorm van 0,61. Er zijn 23.592 woningen in de gemeente Zutphen en 30.268 voertuigen in 2025 (cijfers Zutphen) Dit betekend in de praktijk dat de parkeernorm hoger dan 1 zouden moeten liggen. Door de parkeernorm naar 0.61 bij te stellen zal dit direct invloed hebben op de buurten om de woningen heen. Bij deze 100 woningen kunnen 61 bewoners een auto parkeren.

g) Welke voorwaarden krijgen bewoners mee in hun huurcontract wat betreft het bezit van een auto en parkeren bij de woning?
Hier gelden de reguliere regels van Zutphen

h) Waar moeten de inwoners parkeren wanneer elke bewoner een eigen auto bezit hoe regelt u wie zijn auto kan/mag parkeren?
De parkeernorm is gebaseerd op een onderzoek naar de reële, passende Parkeer behoefte op deze plek. Hierin wordt o.a. de parkeerbehoefte per doelgroep (incl. bezoekers) meegenomen. Daarmee kan er dus van uit worden gegaan dat het aantal parkeerplaatsen passend is. Deze parkeerplaatsen worden geplaatst op in erfpacht te nemen kavel, dus er wordt geparkeerd op eigen terrein.

i) Welke afspraken zijn er in de buurt/wijk eromheen als deze bewoners in de buurt eromheen gaan parkeren?
Hier gelden de reguliere regels van Zutphen: iedereen mag overal parkeren, tenzij er een parkeerverbod is.

j) Wat is de parkeernorm rondom de flexwoningen?
De standaard norm in Zutphen is 1,0 en daar kan met een onderbouwing vanaf geweken worden. Deze onderbouwing is opgesteld en wordt beoordeeld op de Omgevingstafel.

k) Op welke wijze gaat u handhaven op parkeernormen?
Op een parkeernorm wordt niet gehandhaafd. Deze wordt al dan niet vastgesteld in de Omgevingsvergunning.

Participatie:
Er is geld gereserveerd voor de participatie,

l) Is er ook geld gereserveerd voor invulling van eventuele reële wensen vanuit de participatie?

Hier is €150.000 voor gereserveerd (inclusief proceskosten). In het raadsvoorstel staat een bedrag van €200.000,-.
Dat is €150.000,- voor Participatie en €50.000,- onvoorzien.