Raadsvoordracht

Onderwerp:	Raadsvoordracht kredietaanvraag verhuizing flexwoningen locatie Diemerdreef (2023-048417)
Datum:	30 november 2023
Portefeuillehouder:	M. Sikkes-van den Berg
Team:	Projecten
Steller:	K. Boers 020 3144728 kevin.boers@diemen.nl

Gevraagde beslissing:

1. In te stemmen met het beschikbaar stellen van een aanvullend krediet van € 2,25 miljoen voor het project van de verhuizing van de flexwoningen naar locatie Diemerdreef.

Relevante achtergrondinformatie

Voorgeschiedenis

Vanwege de oorlog in Oekraïne zijn veel vluchtelingen naar Nederland gekomen. Ook in Diemen vangen we mensen op die huis en haard hebben verlaten vanwege het oorlogsgeweld. Een deel van de vluchtelingen wordt nog steeds opgevangen door Diemense gastzinnen. We zijn uiteraard dankbaar dat zij hun huis hebben opengesteld. Een andere groep van circa 90 vluchtelingen maakt gebruik van opvang door de gemeente in flexwoningen. Het gaat om modulaire woningen die makkelijk aan te passen en te verplaatsen zijn, maar wel voldoen aan het permanente bouwbesluit.

Over de aanschaf van deze flexwoningen heeft u op 21 april 2022 besloten en een investeringskrediet verstrekt van € 4,4 miljoen (raadsbesluit 21-04-2022, 4e kwartaalbrief 2022, en 1e kwartaalbrief 2023). De woningen zijn momenteel geplaatst aan de Bergwijkdreef in Holland Park. Vanwege de toekomstige ontwikkeling van de woonbuurt Holland Park Zuid is deze locatie tot eind 2024 beschikbaar. De verwachting is dat de opvang van Oekraïners ook daarna nog nodig is. Eind 2024 moeten de woningen dus op een nieuwe locatie staan, waar deze minstens voor een periode van 10 jaar kunnen blijven staan.

Concrete aanleiding

We hebben een plek gevonden waar de flexwoningen voor langere tijd kunnen staan en waar de vluchtelingen zo nodig langer kunnen blijven wonen. De plek die het college op 18 april 2023 heeft aangewezen is de locatie aan de Diemerdreef bij de afslag Gooiseweg. Hier bent u op 21 april 2023 over geïnformeerd. Bereikbaarheid, nabijheid van groen en voorzieningen en inpasbaarheid in de omgeving speelden daarbij mee. En uiteraard moest er geen sprake zijn van strijdigheid met bestaande (bouw)plannen.

We gaan de locatie zo inrichten dat de Oekraïense vluchtelingen er volgend jaar prettig kunnen wonen met voldoende groen, ruimte voor speelplekken en parkeren. Op die manier kunnen de flexwoningen er minstens tien jaar blijven staan. Voor deze werkzaamheden en de verplaatsing van de flexwoningen is er een krediet nodig.

Inhoud en onderbouwing

Beslispunt 1. Instemmen met het beschikbaar stellen van een aanvullend krediet van € 2,25 miljoen voor het project flexwoningen locatie Diemerdreef.

Voor het project van het verplaatsen van de woningen is een krediet nodig van totaal € 2,4 miljoen. Het eerder ter beschikbaar gestelde voorbereidingskrediet van € 150.000,- in de derde kwartaalbrief van 2022 is onderdeel van deze kredietaanvraag. Aanvullend wordt daarom nu € 2,25 miljoen aangevraagd. In de raming in de geheime bijlage is het krediet per post weergegeven met een nadere toelichting.

Dekking
Naar verwachting wordt dit bedrag van € 2,4 miljoen (en ook het eerdere investeringsbedrag van € 4,4 miljoen) volledig gedekt door externe dekkingen en daarmee is de verwachting dat de aanschaf van de flexwoningen, plaatsing op de Bergwijkdreef en verhuizing naar de Diemerdreef financieel neutraal kan worden afgesloten.
Deels wordt dit gedekt vanuit de landelijke (compensatie) regelingen. In de tweede kwartaalbrief 2023 bent u geïnformeerd over de dekking van de kosten voor dit jaar. In de geheime bijlage wordt u verder geïnformeerd over de beoogde dekking.

Exploitatie op langere termijn
De gemeente is geen verhuurbedrijf. Daarom wil de gemeente op termijn de woningen verkopen aan een woningcorporatie, die de exploitatie voor zijn rekening zal nemen. Echter, de huidige regels voor de gemeentelijke opvang van Oekraïners staan verhuur van de woningen (nog) niet toe.
We zijn in afwachting van beleid vanuit het Rijk die dit wel mogelijk maakt. Tot die tijd blijven de woningen in eigen beheer van de gemeente.

Argumenten en keuzemogelijkheden voor het beschikbaar stellen van het krediet
De verschillende onderdelen van het krediet worden in de geheime bijlage toegelicht.

Noemenswaardig onderdeel hieruit zijn de kosten voor onderdak voor de bewoners tijdens de verplaatsing. Tijdens de verplaatsing moet onderdak worden geregeld voor de bewoners. Dit betreft een periode van circa vier maanden, vanaf september 2024 tot en met december 2024. De gemeente gaat in gesprek met de bewoners over het onderdak tijdens deze maanden. Tegelijkertijd brengen we de mogelijkheden voor onderdak in beeld, dit wordt in de geheime bijlage toegelicht.

Verbinding met andere onderdelen

Financieel
In de geheime bijlage 1 is een uitgebreide raming toegevoegd.

Juridisch

Publiekrechtelijk
We maken de ontwikkeling mogelijk via een tijdelijke vergunning van 10 jaar onder de huidige wetgeving. Deze tijdelijke vergunning is reeds verleend. Hier staan wel nog de gebruikelijke bezwaar- en beroepsmogelijkheden tegenover. Na verlening van de tijdelijke vergunning zijn we voornemens de situatie permanent vast te leggen.

Privaatrechtelijk
De gemeente heeft afspraken gemaakt met de huidige bewoners over het gebruik van de woningen. Ook heeft de gemeente een partij gecontracteerd voor het beheer en onderhoud. Deze afspraken worden op de nieuwe locatie gecontinueerd.

Duurzaamheid
De flexwoningen voldoen aan het bouwbesluit en zijn gasloos. Beide woonblokken hebben zonnepanelen op het dak en elke unit heeft zijn eigen warmtepomp.

Communicatie
Onder participatie meer over informatievoorziening naar bewoners en omwonenden.
In de geheime bijlage wordt gedetailleerde financiële informatie weergegeven van het project. Deze informatie mag niet in de openbaarheid komen, omdat bijvoorbeeld aannemers en de corporaties daar onevenredig voordeel bij kunnen hebben bij de uitvoering van dit project. Als deze informatie in de openbaarheid komt kan dit schadelijk zijn voor de onderhandelingspositie van de gemeente en daarmee voor de economische en financiële belangen van de gemeente.

Participatie
Op 18 april 2023 is door het college naast de locatie ook het communicatie- en participatieplan volgens ons participatiebeleid vastgesteld. De bewoners van de woningen (Oekraïners) zijn toen ook op de hoogte gesteld van de nadere verhuizing.
Op 21 april 2023 is er een brief gestuurd naar de omliggende wijk van deze locatie met dit voornemen en een uitnodiging voor een informatiebijeenkomst op 17 mei 2023. Ook is de planning van het project gedeeld. De informatiebijeenkomst is georganiseerd, waarin we met de omwonenden in gesprek zijn gegaan over vragen die er zijn en het proces is uitgelegd.

De huidige bewoners (Oekraïners) worden na het voorliggende besluit meegenomen in de vervolgstappen. Hierbij wordt speciale aandacht besteed aan het tijdelijke onderdak van de bewoners. De buurt en omwonenden worden geïnformeerd over de relevante vervolgstappen in het proces, dit is verder uitgelegd onder uitvoering en vervolg.
Ten slotte zijn de belanghebbenden via de reguliere inspraakprocedures van het planologisch proces in de gelegenheid hun belangen kenbaar te maken.

Maatschappelijk effect
Het project is een uitvoering van het coalitieakkoord, pagina 13: “we zetten ons in om de tijdelijke plekken die we voor Oekraïners creëren, ook na hun vertrek toe te wijzen aan bijzondere doelgroepen als spoedzoekers, economisch daklozen en vergunninghouders die wachten op nareizende familieleden.” Het effect op Diemen als geheel is gering. Het gaat immers om de verplaatsing van reeds bestaande woningen, met mensen die al onderdeel zijn van de Diemense samenleving.
Voor de bewoners zelf is er wel effect, daarom worden zij na dit besluit ook goed meegenomen in alle vervolgstappen. Onder participatie wordt beschreven hoe zij, maar ook de omwonenden worden geïnformeerd.

Uitvoering en vervolg
Het project is sterk afhankelijk van de ontruimingsdeadline van de locatie aan de Bergwijkdreef.
Dit is vooralsnog november 2024. De planning van dit proces is erg strak, waarbij veel processen gelijktijdig lopen. Hierdoor is er relatief weinig tijd voor uitgebreide procedures of verkenningen. Het vraagt snelle en daadkrachtige planvorming en besluitvorming. Het risico is dat vertraging in bepaalde fases kan leiden tot het niet gereed komen van de locatie. Belangrijke randvoorwaarde is daarbij de doorlooptijden van de nutspartijen (als Liander Elektra), welke een jaar kunnen duren. Om deze reden zijn de overleggen met de nutspartijen al opgestart.

Activiteit	Tijd
Collegebesluit kredietaanvraag nieuwe locatie	Oktober 2023
Behandeling in raad kredietaanvraag nieuwe locatie	November/december 2023
Raadsbesluit kredietaanvraag nieuwe locatie	November/december 2023
Contracteren aannemer verplaatsen en aannemer bouwrijpmaken	Na raadsbesluit.
Collegebesluit definitieve locatie voor onderdak huidige bewoners tijdens verhuisperiode	Q1 2024
Uitvoering bouwrijpmaken (voor uitvoering brief met start uitvoering naar buurt)	Q2 en Q3 2024
Uitvoering fundering	Q2 en Q3 2024
Uitvoering nutsen	Q3 en Q4 2024
Uitvoering verplaatsing woningen naar Diemerdreef, voor verplaatsing brief met start uitvoering naar buurt en persbericht.	Q3 en Q4 2024
Uitvoering schoonmaken locatie De Key	Q4 2024

Bijlagen

- Bijlage 1: Geheime bijlage

Burgemeester en wethouders van Diemen,

de secretaris,
G.T. Wildeman

de burgemeester,
E. Boog

Gemeente Diemen

Raadsbesluit

Onderwerp: Raadsvoordracht kredietaanvraag verhuizing flexwoningen locatie Diemerdreef (2023-048417)

De gemeenteraad van Diemen in vergadering bijeen,

Gelet op de voordracht van het college d.d. 17 oktober 2023,

Besluit

1. In te stemmen met het beschikbaar stellen van een aanvullend krediet van € 2,25 miljoen voor het project van de verhuizing van de flexwoningen naar locatie Diemerdreef.

Aldus besloten tijdens de gemeenteraadsvergadering van 30 november 2023,

De voorzitter, De griffier,