Vught

Raadsinformatiebrief

Datum	2 juli 2024
Onderwerp	Tijdelijke woningen
Zaaknummer	Z22-256052
Documentnr.	UIT/23 - 590487

Inleiding

De huidige situatie op de woningmarkt zorgt ervoor dat veel mensen geen passende woning kunnen vinden. Er zijn meer woningen nodig in de gemeente Vught. Hierbij willen we in het bijzonder aandacht geven aan de huisvesting van jongeren, starters en senioren. Een van de doelstellingen is dan ook om de versnelling van woningbouw voor sociale doelgroepen te realiseren en zo de wachtlijsten bij de woningbouwcorporaties Charlotte van Beuningen en Woonveste op korte termijn terug te dringen.

Om een bijdrage aan deze doelstelling te geven, is het project Tijdelijk Wonen gestart. De ambitie uit het vigerende coalitieakkoord is om in de huidige bestuursperiode 50 à 100 tijdelijke woningen te realiseren. Eén van de uitgangspunten hierbij is dat ook uitleggebieden voor tijdelijke woningen in aanmerking kunnen komen. Daarnaast komen er geen tijdelijke woningen waar en als dit ten koste van speeltuinen en waardevolle bomen gaat.

Voorgeschiedenis

Op 25 mei 2023 stelde de gemeenteraad het Plan van Aanpak vast voor Tijdelijk Wonen (PvA). Hierin is onder andere opgenomen:

- De tijdelijke woningen of flexwoningen zijn belangrijk omdat deze doorgaans sneller gerealiseerd kunnen worden en een korte proceduretijd kennen.
- De toetsingscriteria die gebruikt dienen te worden om locaties voor tijdelijke woningen te selecteren zijn met toepassing van een amendement definitief vastgelegd.
- Tevens is in het vastgestelde PvA opgenomen hoe om te gaan met communicatie en participatie met bewoners.

Op 19 december 2023 hebt u een Raadsinformatiebrief ontvangen over de voortgang van het project Tijdelijk wonen. Hierin is aangegeven dat, vóórdat de gemeente, woonstichting Charlotte van Beuningen en Woonveste afspraken kunnen maken in een intentieovereenkomst over werkzaamheden en kosten, iedere beoogde locatie eerst uitgewerkt diende te worden.
Per locatie dienden de plannen eerst concreter te zijn en meer zekerheid te geven voordat de omgeving bij de verdere planvorming wordt betrokken. Voor de meest kansrijke locaties Wilhelminasingel, Raamse Loop, Isabellaveld, Vughtse Hoeven-Vijverbosweg en De Vondst (Fortduinen) diende daarom de (financiële) haalbaarheid verder te worden onderzocht.

Inhoudelijk

De afgelopen maanden hebben de gemeente en woningbouwcorporaties (Charlotte van Beuningen (CvB) en Woonveste) met elkaar gesproken over de verantwoordelijkheden en de verdeling van werkzaamheden en kosten. Ook zijn we met de eigenaar van de gronden van de Vughtste Hoeven-Vijverbosweg in gesprek gegaan waarbij we de verschillende opties met doorlooptijden, kosten en risico's met elkaar hebben besproken.

Gebleken is enerzijds dat we ingehaald zijn door de tijd, vooral door de Omgevingswet. Hierdoor is er qua proceduretijd voor tijdelijke woningen geen tijdwinst meer te behalen ten opzichte van permanente woningen. Ook weten we inmiddels dat de Provincie haar eisen ten aanzien van inpassing van tijdelijke woningen gelijkstelt aan de eisen die de zij stelt aan permanente woningbouw. Daarnaast voldoen de woningen die we als tijdelijke woningen zouden plaatsen, aan dezelfde kwaliteitseisen als reguliere woningen. In het geval van een modulaire/fabrieksmatige bouw is er dan ook geen noemenswaardig verschil in bouwtijd meer tussen beide categorieën. Dit alles leidt tot een andere afweging bij de keuze tussen de realisatie van tijdelijke en permanente woningen.

Anderzijds zijn de afgelopen maanden uitgebreide rekenexercities gemaakt, in verschillende scenario's, van eigendommen, grondkosten, investeringen, bouwkosten, locatie en verkoop of herplaatsing. Hieruit blijkt dat de kosten en financiële risico's – zowel bij herplaatsing als bij een verkoop na vijftien jaar – per tijdelijke woning relatief hoog zijn; zowel voor de woningbouwcorporatie als voor de gemeente. Door de korte verhuur- c.q. afschrijvingsperiode (vijftien jaar) blijft relatief veel restwaarde op de tijdelijke woningen over. Indien na vijftien jaar geen alternatieve locatie wordt gevonden voor de tijdelijke woningen leidt dit mogelijk tot extra afschrijvingen, waardoor een substantieel financieel tekort ontstaat. De tijdelijkheid van de woning, en daarmee van de exploitatie, veroorzaakt hoge risico's en kosten voor betrokken partijen.

Al met al laat het financiële eindbeeld voor tijdelijke woningen, in combinatie met het wegvallen van de voordelen ten opzichte van permanente woningen, voor zowel de gemeente als de beide woningstichtingen een negatief resultaat zien. Dat is zodanig, dat we de wenselijkheid voor een tijdelijke vergunning voor deze woningen in twijfel trekken. Ons voorstel is dan ook om niet het tijdelijk wonen voortaan als doel te stellen, maar het versnellen van sociale woningbouw op de planologisch meest snelle en financieel gunstigste manier.

Het omzetten van de plannen voor tijdelijke woningen naar plannen voor permanente woningen of woningen met een langere termijn is een landelijke trend. We zien wel dat andere gemeenten de 'tijdelijke termijn' oprekken naar – bijvoorbeeld – 40 jaar.

Kansen

We zien, buiten het instrument van tijdelijke wonen, andere kansen om deze woningbouw te versnellen dan via tijdelijk wonen. Het voorstel is om daar optimaal op in te zetten. Met name de modulaire bouw/ fabrieksmatige bouw kan zorgen voor de gewenste versnelling, dit in combinatie met goede afspraken met de woningbouwcorporaties en het slim, waar mogelijk parallel, doorlopen van het proces en de proceduresom te komen tot de woningbouw. Van elke locatie die we nu onderzoeken, vindt u hieronder een eerste indicatie van mogelijke kansen. Deze

kansen werken we verder uit en we gaan hierover de komende periode in gesprek met de betrokken bewoners. Zo willen we tot een goed en door partijen gedragen voorstel komen.

Isabellaveld:

- Op de locatie waar tijdelijke woningen waren voorzien, waar mogelijk direct permanente woningen plaatsen.
- Met CvB spreken we af dat de we modulaire woningen plaatsen die grotendeels in de fabriek kunnen worden vervaardigd. Dit versnelt het bouwproces.
- Op de locatie van de Isabellastrook, vooruitlopend op de verdere ontwikkeling van fase 2, verkopen we de grond aan CvB voor de realisatie van modulaire woningen (in de strook van de rug-aan-rug-woningen).
- De te doorlopen processtappen brengen we goed in kaart en laten we zoveel mogelijk parallel lopen.
- Bovenstaande stemmen we goed af met de buurtbewoners.

Raamse Loop:

- We onderzoeken of hier ca. elf permanente woningenkunnen worden geplaatst. Dit laten we mede afhangen van het resultaat van het te doorlopen participatieproces.

Vughtste Hoeven-Vijverbosweg:

- We zetten in op het verder onderzoeken van de haalbaarheid van het plan van uitleggebied ZK7 - Hoevensestraat-Vijverbosweg.
- In dit plan nemen we de realisatie van een groot aantal sociale woningen in de eerste fase als uitgangspunt en we maken hierover harde afspraken met de grondeigenaar.

Fortduinen (De Vondst):

- Met de grondeigenaar van locatie Fortduinen (De Vondst) zijn we in gesprek over zijn toekomstvisie.

Intentieovereenkomst

In het verlengde van het voorgaande onderzoekt de projectgroep wat het effect is op de concept-intentieovereenkomst en de af te sluiten realisatieovereenkomsten tussen de gemeente en de betrokken woningbouwcorporaties. Tevens gaat de projectgroep bestuderen welke afspraken met grondeigenaren én betrokken woningbouwcorporaties het beste gemaakt kunnen worden om de gewenste versnelling van de sociale woningbouw te bereiken.

Vught

Vervolg

Samenvattend: we zien andere kansen om woningbouw te versnellen dan via het concept 'tijdelijk wonen'. Het voorstel is om daar optimaal op in te zetten. Vooral de modulaire/fabrieksmatige bouw kan hieraan bijdragen, in combinatie met goede afspraken met de woningbouwcorporaties en particuliere grondeigenaren. Tenslotte kan ook het slim, waar mogelijk parallel, doorlopen van proces en procedures bijdragen aan een voortvarende aanpak van de sociale woningbouwopgave.

In het kader van de voorbereiding van de nodige ruimtelijke procedures onder de Omgevingswet (met formele inspraak- en zienswijzeprocedures) zal er per locatie een gebiedsdialoog worden gevoerd over het desbetreffende plan. Dit wordt vanaf het vierde kwartaal 2024 opgepakt.

In het provinciaal overleg dringt ons college erop aan om de regelgeving aan te passen opdat de mogelijkheden, welke van toepassing waren onder de crisis en herstelwet, hersteld kunnen worden voor snellere tijdelijke woningbouw. Tot daar duidelijkheid over is, stellen wij voor het hierboven geschetste proces te doorlopen om de woningbouw te versnellen.

Burgemeester en wethouders van Vught,

de secretaris,	de burgemeester,
W.F.F. Keijzers	R.J. van de Mortel