Raadsvoorstel

Raadsnummer:	**2023-015**	Zaaknummer:	**1385481**
Onderwerp:	**“Wonen bij Jaap” in Spoorkamp 2**		
Korte inhoud:	Naar aanleiding van het grote aantal woningzoekende stelt het college voor tijdelijke huisvesting “Wonen bij Jaap” voor verschillende doelgroepen in Spoorkamp 2 te realiseren. Voor het bouw- en woonrijp maken van de gronden is budget nodig.		

Datum B&W:	14 maart 2023	Portefeuillehouder:	Wethouder Heutink-Wenderich

Voorstel

1. In te stemmen met het realiseren van 250 wooneenheden voor verschillende doelgroepen in Spoorkamp 2, waarvan 160 wooneenheden direct te realiseren, met aanvulling van 90 wooneenheden pas op het moment, dat er een geschikte alternatieve locatie beschikbaar is voor de doelgroep arbeidsmigranten. Tot het moment dat deze keuze is gemaakt, blijft er ruimte gereserveerd in Spoorkamp 2 voor de doelgroep arbeidsmigranten;
2. In te stemmen met het stedenbouwkundig plan voor 250 wooneenheden (inclusief opzet woningbouwprogrammering, het multifunctionele gebouw *(paviljoen)* en speelgelegenheden in Spoorkamp 2);
3. Een krediet van € 1.980.000 beschikbaar te stellen voor het bouw- en woonrijp maken van de gronden. De afschrijvings- en rentelasten van € 80.000 worden gedekt door de huuropbrengsten van de gronden, zijnde € 80.000.
4. Het jaarlijks budget voor onderhoud openbare ruimte in de huidige begroting 2023-2026 vanaf jaarschijf 2025 met € 10.000 structureel te verhogen en mee te nemen in de Kadernota 2024.

Inleiding

In de raadsinformatiebrief van 9 maart 2022 bent u als raad geïnformeerd over de gebiedsuitwerking Spoorkamp 1 en 2. Hierin is ook aangegeven dat u als raad (conform raadsbesluit 2020-043) een voorstel kan verwachten.

In het bovengenoemde raadsbesluit heeft de raad ingestemd met:

1. in gezamenlijkheid met WSN, en het bedrijfsleven en in overleg met omwonenden, tijdelijke huisvesting voor verschillende doelgroepen op Spoorkamp 2 te realiseren
2. 40-50 tiny houses te realiseren voor diverse doelgroepen (spoedzoekers, starters en statushouder, De verhouding van deze doelgroepen zal op hoofdlijnen hetzelfde zijn als in het project tiny houses
3. in het 1e kwartaal 2021 een go-no-go besluit te nemen over de realisatie van 200-250 hotelwoningen (fase 2)
4. een budget beschikbaar te stellen van € 575.000 voor het bouw- en woonrijpmaken van de gronden op Spoorkamp 2 voor de realisatie van tijdelijke huisvesting. Waarbij een deel dat specifiek betrekking heeft op de realisatie van de hotelwoningen (fase 2 circa € 200.000) alleen en niet eerder zal worden aangewend dan nadat de raad heeft besloten dat fase 2 kan worden gerealiseerd

Vanuit dit raadsvoorstel stonden nog twee punten open, te weten:

> Punt 3: In Het 1e kwartaal 2021 nemen een go-no-go besluit over de realisatie van 200-250 hotelwoningen (fase 2).
>
> Punt 4 (2e gedeelte): Waarbij een deel dat specifiek betrekking heeft op de realisatie van de hotelwoningen (fase 2 circa € 200.000) alleen en niet eerder zal worden aangewend dan nadat de raad heeft besloten dat fase 2 kan worden gerealiseerd

Inmiddels zijn de plannen behoorlijk gewijzigd, ook naar aanleiding van de gehouden inloopavond medio 2021. Het gebied (de scope) is veel groter geworden dan oorspronkelijk was aangegeven in het bovengenoemde raadsvoorstel. De plannen zijn nu zover dat het toegezegde voorstel aan de raad kan worden voorgelegd.

De druk op de woningmarkt is onverminderd, waardoor sommige doelgroepen nog steeds grote moeite hebben om geschikte woonruimte te vinden. Voor deelgebied Spoorkamp 2 is aangegeven dat wij hier graag 250 tijdelijke zelfstandige wooneenheden (voorheen genoemd hotelwoningen) wilden realiseren. Hiermee wordt naast de inzet die we plegen om reguliere woningen te bouwen, extra alternatieve en flexibele woningen gerealiseerd.

De huidige bestemming is ‘gemengd’ voor kantoren, educatieve en religieuze voorzieningen, sportvoorzieningen en dienstverlening.

Samen met de Woningstichting Nijkerk (WSN) is er gezocht naar een goede invulling van deze locatie en is er gekeken welke doelgroepen we hier zouden kunnen gaan huisvesten. Ook is er gekeken naar de procedure die gevolgd kan worden om de realisatie zo snel mogelijk te starten van deze wooneenheden.

Beoogd effect
Het realiseren van 250 tijdelijke wooneenheden in Spoorkamp 2 voor verschillende doelgroepen.

Argumenten
1.1 Er is grote vraag naar flexibele extra woonvormen.
Uit de situatie op de woningmarkt en uit diverse onderzoeken blijkt dat er een toenemende vraag is aan flexibiliteit, dit omdat mensen tijdelijk verblijven of omdat ze met spoed een woonruimte zoeken. Op dit moment zijn er in de gemeente Nijkerk 1.000 actieve woningzoekenden, waaronder de acuut woningzoekende, naast de toename van statushouders en de vraag naar huisvesting voor arbeidsmigranten. De gemeente Nijkerk wil een samenleving waarin iedereen meetelt en we omzien naar elkaar, een samenleving waarin generaties met elkaar verbonden zijn en waarin mensen ‘samenleven”. Er moet dan ook gewerkt worden aan passend beleid, gericht op flexibele woningbouwprojecten ten behoeve van de verschillende doelgroepen die extra aandacht nodig hebben.

1.2 Past in landelijke ontwikkelingen.
Nederland heeft behoefte aan een toegankelijk, betaalbaar woonlandschap van goede kwaliteit. Meer dan voorheen neemt het Rijk hierbij de rol op zich van normsteller en bewaker van nationale doelen die gerealiseerd moeten worden. In de Nationale Woon- en Bouwagenda heeft het Rijk de diverse bouw- en woningopgaven geschetst. Deze agenda kent drie kerndoelen:

- **Beschikbaarheid:** voldoende woningen voor iedereen.
- **Betaalbaarheid:** woonlasten sluiten beter aan bij het inkomen.
- **Kwaliteit:** voldoende woningen voor aandachtsgroepen en ouderen.

Met de realisatie van deze huisvesting geven we concrete invulling aan deze kerndoelen en leveren we een goede bijdrage daaraan.

1.3 Spoorkamp 2 is naar voren gekomen voor deze tijdelijke extra huisvestiging.
Spoorkamp 2 komt naar voren doordat de locatie snel bouwrijp te maken is en de woningen hierdoor op korte termijn gerealiseerd kunnen worden. De grond is van de gemeente en gelet op de geringe behoefte van kantoren is deze locatie geschikt te maken voor plaatsing van deze tijdelijke woningen. Daarnaast is de locatie centraal gelegen, dichtbij voorzieningen maar op enige afstand van bestaande woonfuncties. De bestemming 'gemengd' blijft gehandhaafd voor kantoren, educatieve en religieuze voorzieningen, sportvoorzieningen en dienstverlening. Hieraan zal toegevoegd gaan worden een extra definiëring voor leisure-activiteiten. Deze herziening van de bestemming 'gemengd' zal in een apart besluitvormings-voorstel aan u worden voorgelegd.

1.4 Er is grote behoefte aan huisvesting voor spoedzoekers, jongeren en reguliere statushouders.
Al eerder is er geconstateerd dat de druk op de Nijkerkse woningmarkt groot is (ca. 1.000 actieve woningzoekenden). Voor vergelijking Amersfoort heeft totaal ca 5100 woningzoekenden, Bunschoten ca 350 woningzoekenden, Soest ca 1370 woningzoekenden en Leusden 680 woningzoekenden. Voor sommige inwoners (starters en urgente woningzoekenden) van Nijkerk is het extra moeilijk om een woning te vinden. In de nieuwe Woonvisie (juni 2020) is daarom extra aandacht voor deze doelgroepen. Dit zijn onder andere spoedzoekers en jongeren. Voor deze groepen willen we op basis van de Woonvisie flexibele woonvormen creëren. Zodat zij hun leven weer op de rit kunnen krijgen of de eerste stap naar zelfstandig wonen kunnen maken. Ook statushouders kunnen gebruik maken van de tijdelijke woningen. Zij krijgen hierdoor ruimte om te zoeken naar definitieve woonoplossingen. Een derde project met tijdelijke huisvesting is daarom een passende aanvulling op het woningaanbod in Nijkerk. Gelet op het grote aantal inschrijvingen bij de 1e en 2e serie opstapwoningen in Spoorkamp 1 en 2 zien we dat er een enorme behoefte bestaat aan tijdelijke woonvormen.

1.5 Tijdelijke werknemers van Nijkerkse bedrijven hebben ook behoefte aan huisvesting.
Er is ook behoefte aan huisvesting van tijdelijke werknemers (arbeidsmigranten) die in de gemeente gevestigde bedrijven werkzaam zijn. Als bedrijven en plaatselijke gemeente (economisch) hebben we deze werknemers echt nodig en willen wij hen een veilige en goede woonplek bieden. De gedachte was om deze doelgroep ook mee te nemen en te integreren in de 250 tijdelijke wooneenheden.

Uit bezoeken die er gebracht zijn op verschillende locaties en andere bronnen blijkt dat de doelgroep arbeidsmigranten moeilijker te integreren is met de andere doelgroepen. Daarnaast is WSN tot de conclusie gekomen dat zij onvoldoende expertise en aansluiting heeft in haar werkprocessen om de huisvesting van arbeidsmigranten goed te kunnen organiseren. Ook is WSN, door de financiële ontwikkelingen zoals hoge bouwprijzen, oplopende rentes en huurverhogingen die lager dan inflatie zijn, genoodzaakt keuzes te maken in de investeringen die ze kunnen doen. Dit heeft ertoe geleid dat WSN in november 2022 de beslissing heeft genomen om in dit project af te zien van huisvesting van arbeidsmigranten. Bij het delen van dit besluit is bij de gemeente Nijkerk wel aangegeven dat WSN heel graag de overige doelgroepen uit het programma tijdelijk willen huisvesten op de locatie.

Naast de reservering in Spoorkamp 2 voor deze doelgroep wordt ook gekeken naar alternatieve locaties in de gemeente om circa 90 wooneenheden te realiseren. Bij de huisvesting van arbeidsmigranten heeft niet alleen de gemeente, maar hebben ook het bedrijfsleven (ondernemers) een belangrijke rol en verantwoordelijkheid. De planning is dat er in juni 2023 keuzes gemaakt kunnen worden, voor wat betreft de ruimtelijke inpassing op een van deze alternatieve locaties. Tot het moment dat het college een besluit heeft genomen voor een andere geschikte locatie, blijft er ruimte gereserveerd in Spoorkamp 2 voor deze doelgroep. U als raad zal hierover geïnformeerd worden via een raadsinformatiebrief.

1.6 De evaluatie van de opstapwoningen in Spoorkamp 1 geeft handvaten voor deze ontwikkeling in Spoorkamp 2.

In februari 2020 is een evaluatie uitgevoerd voor de opstapwoningen in Spoorkamp 1. Anderhalf jaar na de oplevering van Spoorkamp 1 zijn de WSN en de gemeente tevreden over het concept. Hierbij wordt specifiek de combinatie van de verschillende doelgroepen genoemd. In de opstapwoningen wonen spoedzoekers, jongeren en statushouders. De bewoners zijn tevreden over hun woning en hun woonomgeving. De tijdelijkheid (doorstroomfase) wordt gezien als een sterk punt van dit concept. Wel is geconstateerd dat een goed
functioneren van dit concept vraagt om een goede begeleiding nu er 250 wooneenheden extra worden gerealiseerd. Daarom zal er een vaste beheerder vanuit de WSN op locatie worden aangesteld. Deze beheerder is 24/7 bereikbaar.

2.1 Het stedenbouwkundige plan van de voorgestelde ontwikkelingen.



In de bovenstaande afbeelding is een stedenbouwkundig beeld van de voorgestelde ontwikkelingen weergegeven. Dit beeld zal na besluitvorming in de raad samen met direct betrokken partner WSN verder worden uitgewerkt, waarbij elke cluster van twee woningeenheden een eigen karakter krijgt qua uitstraling en het realiseren van een goede beeldkwaliteit en woonmilieu een belangrijk uitgangspunt is. Hierbij wordt er rekening mee gehouden dat een gedeelte ontwikkeld kan worden voor arbeidsmigranten. Het betreft hier de 2 woningblokken tegen de Arkemheenweg. Mocht er een andere keuze voor een

locatie worden gemaakt voor de doelgroep arbeidsmigranten, dan zal het gedeelte wat hiervoor bestemd was, verder met de WSN worden uitgewerkt.

2.2a. De programmering Wonen bij Jaap (inclusief Arbeidsmigranten)
In dit programma wordt uitgegaan van 250 wooneenheden, waarvan 80 eenheden voor starters, 80 eenheden in een flexibele schil en 90 eenheden voor arbeidsmigranten (short- en mid-stay). De 90 eenheden zijn voor starters (jongeren t/m 34 jaar). De flexibele schil bestaat uit statushouders, spoedzoekers, urgente en reguliere woningzoekenden.
In totaliteit kunnen er op deze manier 390 tot 430 personen komen te wonen. Waarvan 220 tot 260 personen acuut woningzoekenden. Tevens geeft dit ook mogelijkheden om extra statushouders te huisvesten vanuit de reguliere instroom en huisvesting voor arbeidsmigranten. De eenheden en het aantal personen kunnen iets wijzigen op het moment dat door de WSN opdracht wordt gegeven om deze woningen te gaan produceren op basis van de dan acute ingeschreven doelgroepen. Aandachtspunt is dat de investering en het beheer voor de doelgroep arbeidsmigranten nog nader moet worden bepaald in overleg met de ondernemers.

2.2b De programmering Wonen bij Jaap (exclusief Arbeidsmigranten)
In dit programma wordt uitgegaan dat de huisvesting voor doelgroep arbeidsmigranten op een andere locatie wordt gerealiseerd, waardoor de programmering van deze 250 wooneenheden als volgt wordt: 125 eenheden voor starters en 125 eenheden in een flexibele schil. De 125 eenheden voor starters (jongeren t/m 34 jaar). De flexibele schil voor statushouders, spoedzoekers, urgente en regulier woningzoekenden. In totaliteit kunnen er op deze manier 350 tot 410 personen komen te wonen. Dit zijn acuut woningzoekenden. Tevens geeft dit ook mogelijkheden om de extra statushouders te huisvesten vanuit de reguliere instroom. De eenheden en het aantal personen kunnen iets wijzigen op het moment dat door de WSN opdracht wordt gegeven om deze woningen te gaan produceren op basis van de dan acute ingeschreven doelgroepen.

2.3 Een multifunctioneel gebouw (paviljoen) en goede openbare ruimte is belangrijk voor de sociale cohesie en leefomgeving.
Er zal een multifunctioneel gebouw *(paviljoen)* worden gerealiseerd midden in het gebied van de te bouwen 250 tijdelijke wooneenheden. Ook zal er een verbinding worden gemaakt met fase 1 van Spoorkamp 2 met de reeds geplaatste 49 tijdelijke opstap woningen. Hiermee wordt getracht een tijdelijke woonwijk te creëren voor verschillende doelgroepen die gebruik kunnen maken van dit gebouw. Uit ervaringen met projecten in Lelystad is gebleken dat zo'n gebouw van grote waarde is voor verbinding, ontmoeting, waardoor de sociale samenhang van de diverse doelgroepen versterkt wordt. Er wordt een beheerder aangesteld, vanuit de WSN, die gefinancierd wordt door de WSN. In dit gebouw is er de mogelijkheid om koffie momenten te hebben, verjaardagen te houden, de was te doen e.d. ook zal de beheerder hierin zijn kantoor hebben. Voor de openbare ruimte en de speelterreinen zal er tussen de gemeente en WSN afspraken worden gemaakt over het beheer van de openbare ruimte.

3. Voor het bouw- en woonrijp maken van de gronden is € 1.980.000 nodig.
Voor het plaatsen van de 250 woonheden, zoals aangegeven In afbeelding bij punt 2.1 moet er bouw- en woonrijp worden gemaakt. Hierbij is een goede leefomgeving een belangrijk uitgangspunt is.

Het totale oppervlak van Spoorkamp 2 is circa 43.000. m^2, het benodigde oppervlak voor de in dit raadsvoorstel voorgestelde tijdelijke huisvesting bedraagt circa 19.200 m^2. Een gedeelte van circa 7.100 m2 blijft beschikbaar voor het realiseren van bedrijven die een onder de bestemming "gemengd" vallen met een toevoeging van 'leisure'. Deze aanvulling op het bestemmingsplan heeft geen invloed op aan te

vragen budget voor bouw- en woonrijpmaken. Voor het bouw- en woonrijp maken van de gronden voor de realisatie van de 250 wooneenheden is € 1.980.000 (prijspeil 1-1-2023) nodig.

Voor dit bedrag wordt de bestaande toegangsweg verlengd en wordt het beoogde terrein voor het plaatsen van de tijdelijke huisvesting ingericht. In het budget (bouw- en woonrijp maken) zijn de kosten voor grondwerk, riolering, wegverhardingen (asfalt en bestrating), parkeerverharding, de speelvoorzieningen, het groen en lichtmasten en voorbereidingsuren en uitvoeringsuren meegenomen.

In het oorspronkelijke voorstel (raadsbesluit 2020-043) was er gerekend op een veel kleinere invulling van het gebied. In tussentijd zijn de plannen gewijzigd, hierdoor is het gebied (de scope) veel groter geworden dan oorspronkelijk was aangegeven in het bovengenoemde raadsvoorstel. Op basis van het toen voorliggende plan zouden de extra kosten bedragen van € 200.000 (prijspeil 2020) voor het bouw- en woonrijpmaken. Dit had betrekking op een geringe uitbreiding van de ontsluiting. In deze gebiedsvisie is gekozen om de tijdelijke wooneenheden anders te situeren over een veel groter gedeelte van Spoorkamp 2 en de locatie waar oorspronkelijk deze hotelwoningen waren gepland beschikbaar te houden voor de bestemming ‘gemengd’ met toevoegingen van ‘leisure’. In combinatie met het multifunctionele gebouw en speelgelegenheden wordt hiermee de woon- en leefomgeving sterk verbeterd.

4. Voor beheer openbare ruimte is een bedrag van €10.000 benodigd per jaar
Het voorstel is om het budget onderhoud openbare ruimte in de begroting 2023-2026 vanaf jaarschijf 2025 met € 10.000 te verhogen. Dit bestaat uit het groen- en wegenonderhoud, onderhoud openbare verlichting en onderhoud aan de speelvoorzieningen..

Kanttekeningen
1.1 Tijdelijke huisvesting is tijdelijke oplossing
Alhoewel de vraag naar tijdelijke huisvesting groot is, vormt het geen structurele oplossing voor de woningnood in Nijkerk. Om die reden is in de Woonvisie 2020+ ook aangegeven dat er ook in bestaande nieuwbouwplannen voldoende structurele woonruimte voor bovenstaande doelgroepen moet worden gecreëerd. Het betreft met name kleinere en goedkopere woonruimte, vooral in het sociale segment. Door voldoende van dit soort huizen te bouwen wordt de doorstroming vanuit de tijdelijke woonvormen ook bevorderd. In plannen als Doornsteeg fase 3, Nijkerkerveen deelplan 3 en Middelaar-Oost in Hoevelaken zal hier speciale aandacht aan worden gegeven.

1.2 Tijdelijke huisvesting van verschillende doelgroepen vraagt goede afspraken
Samen met de WSN is er goed gekeken naar welke doelgroepen, op welke voorwaarden en voor welke periode zij zich kunnen vestigen in de tijdelijke huisvesting. Er is gekozen om contracten voor onbepaalde tijd aan te bieden (met een clausule dat het huurcontract verloopt zodra de omgevingsvergunning verloopt na 15 jaar)
Zo wordt er voor gezorgd dat er een goede mix van ‘dragers’ en ‘vragers’ op de locatie. Er komt naar verwachting hierdoor een sterker sociaal fundament als mensen ergens langer wonen. Mensen gaan anders met hun woning en leefomgeving om als ze weten dat het niet voor een zeer korte tijd is. Dit vinden we nodig gezien de mix van doelgroepen op de locatie. Voor het borgen van een goede leefbaarheid en het behouden van een goede beeldkwaliteit zijn duidelijke afspraken nodig, zowel met de samenwerkende partijen als met de bewoners van de woningen. De beheerder speelt hierbij een belangrijke rol.

1.3 Procedure voor het realiseren van tijdelijke huisvesting.
Het realiseren van de tijdelijke huisvesting wordt mogelijk gemaakt via een tijdelijke Omgevingsvergunning. De bestaande bestemming blijft daarbij gehandhaafd.
Met de WSN, die deze tijdelijke woningen financiert en verhuurt is afgesproken om deze tijdelijke omgevingsvergunning voor 15 jaar te verlenen. Dit is vergelijkbaar met de 1e fase van tijdelijke woningen in Spoorkamp 2. Voor een sluitende business-case is nog eens 15 jaar nodig voor deze tijdelijke woningen. Afgesproken is dat na deze periode de gemeente zal meewerken aan een andere locatie.

Financiën
De raming voor het bouw- en woonrijp maken van het terrein in Spoorkamp 2 bedraagt € 1.980.000. De hieruit voortvloeiende kapitaallasten (*bij een afschrijving van 50 jaar en rente van 2%)* bedragen € 80.000 per jaar. Hierdoor kunnen de rentekosten van een eventueel aan te trekken lening betaald worden. Tegenover deze lasten staan de huuropbrengsten van de gronden, zijnde € 80.000, de ondergrond wordt verhuurd aan de WSN Voor het reguliere onderhoud ramen we € 10.000 per jaar.

Een grondexploitatie wordt geopend indien er sprake is van gronduitgifte. Doordat de gronden de komende 15 jaar verhuurd worden is er sprake van beheer en niet van gronduitgifte. Als in de toekomst een grondexploitatie voor de gehele ontwikkeling van Spoorkamp 2 wordt opgesteld, zal de boekwaarde van de reeds gedane investeringen ingebracht worden in de grondexploitatie.

Op 15 december 2021 is er vanuit het Rijk een beschikking afgegeven voor de Regeling huisvesting aandachtgroepen (RHA2021). Er is voor 250 wooneenheden een subsidie van € 1.000.000 toegekend aan de gemeente op basis van de toen opgegeven doelgroepen. Afhankelijk van de nu te huisvesten doelgroepen kan de beschikking herzien worden. Hoeveel dit is wordt pas bekend na een definitief besluit van de raad. Het subsidiebedrag zal worden ingezet voor de kosten voor de aanschaf van de wooneenheden, het bouw- en woonrijp maken van de grond, uitvoeringskosten, exploitatiekosten, onderhoud en beheerskosten. Alleen als er een onrendabele top aanwezig is zal de subsidie worden verleend. Ervaringen wijzen uit dat er bij tijdelijke projecten altijd een onrendabele top aanwezig zal zijn. Deze subsidie zal verhoudingsgewijs na rato van de investeringen die gedaan worden door WSN en Gemeente verdeeld worden tussen de WSN en de gemeente. Het gedeelte dat toekomt aan de WSN zal bij beschikking (vastgesteld door het college) aan hen worden verstrekt. Met deze beschikking legt het college voorwaarden die verbonden zijn aan deze subsidie door aan de WSN. Bij vaststelling en afrekening van de subsidie door het Rijk zal de gemeente op haar beurt het WSN-gedeelte afrekenen met de WSN.

Om de business case rond te krijgen voor deze tijdelijke wooneenheden is minimaal een periode van 30 jaar nodig. Mocht dit moeilijk zijn of blijken dat dit niet lukt kan er een beroep worden gedaan op een garantie regeling waar momenteel hard aan wordt gewerkt door de VNG, Aedes en het ministerie van Financiën (MinFin).
“Eind augustus is in de bestuurlijke afspraken rond de asielcrisis afgesproken dat er een financiële herplaatsingsgarantie komt. Deze is de afgelopen maanden vorm gegeven en nu klaar om aan beide Kamers te worden aangeboden. Het gaat nadrukkelijk om de contouren van deze herplaatsingsgarantie. De financieel juridische vormgeving en de wijze waarop deze wordt uitgevoerd worden in de komende maanden nader uitgewerkt.

De insteek van de garantieregeling zorgt voor het herplaatsen (na 15 jaar) van flexwoningen en mocht dat uiteindelijk niet mogelijk zijn voor een financiële compensatie om de investeringen te dekken. Zowel de gemeente, investeerders (corporaties) en Rijk spannen zich maximaal in om flexwoningen een tweede en eventueel een derde locatie te geven. Lukt dit echt niet (wat niet de verwachting is) dan volgt er een

financiële compensatie. De verdeling van het risico is als volgt vastgesteld: 60% Rijk, 25% gemeente en 15% voor de investeerder (WSN). De flexwoningen moeten wel voldoen aan een hoge kwaliteit en eisen. Door deze garantiestelling zullen er meer investeerders bereid zijn om deze woningen te realiseren. De exploitatietermijn van deze woningen wordt dan minimaal 30 tot 45 jaar.

Communicatie.
Een eerste informatiebijeenkomst medio 2022 heeft inmiddels plaatsgevonden en de op- en aanmerkingen zijn (waar mogelijk en gewenst) meegenomen in dit voorstel. De opmerkingen hadden betrekking op de hoogte van sommige gebouwen en de doelgroep arbeidsmigranten. Op de andere doelgroepen (starters, statushouders en urgente woningzoekende) werd positief gereageerd .

Op 2 maart 2023 heeft er een tweede inloop bijeenkomst plaatsgevonden in het “Jaap van de Krolbad” met de omwonenden, om in gesprek te gaan over het aangepaste stedenbouwkundige plan. Er werd positief gereageerd op de wijzigingen van het nu voorliggende plan. Het plan is ruimer van opgezet, minder hoog, sport-, spelaangelegenheden zijn toegevoegd en er is nagedacht over het beheer. Er werd negatief gereageerd door een aantal bewoners op de reservering van 90 wooneenheden (2 woonblokken) voor arbeidsmigranten in afwachting van een andere locatie. Er is een indiener die aangeeft op zijn reactieformulier dat hij het niet eens is het met het totale plan, te druk en veel overlast.

Vervolg
Na afstemming met betrokken partijen worden de uitgangspunten en randvoorwaarden verder uitgewerkt in een beheerovereenkomst tussen de gemeente en de WSN. Hierna kunnen er vervolgstappen worden gezet richting de daadwerkelijke realisatie van de betreffende tijdelijke huisvesting. De verwachte planning van in gebruik name door bewoners van de woningen wordt verwacht medio 2024.

Burgemeester en wethouders van Nijkerk,
de secretaris, de locoburgemeester,

de heer D.J. van Huizen mevrouw mr. M. Broekman-van der Pers

RAADSBESLUIT

Nummer: 2023-015

De raad van de gemeente Nijkerk;

gelezen het collegevoorstel van 14 maart 2023

met inachtneming van het door de raad aangenomen amendement 5.1 van 20 april 2023.

b e s l u i t :

1. In te stemmen met het realiseren van 250 wooneenheden voor verschillende doelgroepen in Spoorkamp 2, te weten:
   - Starters;
   - Spoedzoekers;
   - Statushouders;
   - Urgente woningzoekenden;
   - Regulier woningzoekenden.
2. het stedenbouwkundig plan voor 250 wooneenheden (inclusief opzet woningbouwprogrammering, het multifunctionele gebouw *(paviljoen)* en speelgelegenheden in Spoorkamp 2);
3. Een krediet van € 1.980.000 beschikbaar te stellen voor het bouw- en woonrijp maken van de gronden. De afschrijvings- en rentelasten van € 80.000 worden gedekt door de huuropbrengsten van de gronden, zijnde € 80.000.
4. Het jaarlijks budget voor onderhoud openbare ruimte in de huidige begroting 2023-2026 vanaf jaarschijf 2025 met € 10.000 structureel te verhogen en mee te nemen in de Kadernota 2024.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Nijkerk van 20 april 2023,

de griffier, de voorzitter,

mevrouw A.G. VERHOEF-FRANKEN de heer mr. drs. G.D. RENKEMA