



Informatienota raad – openbaar

Onderwerp	Tijdelijke woningen Kraakselaan
Zaakdossier	Z/22/024607 - D/22/094241
Portefeuillehouder	Wethouder B. van Veldhuizen
Raadsprogramma	3. Wonen, werken en recreëren in Doesburg
Datum collegebesluit	18 oktober 2022

Opsteller	Antoon van Buren	E-mail	antoon.van.buren@doesburg.nl
Team	Strategie Beleid en Projecten	Telefoonnummer	(0313) 48 13 65

Kennis nemen van

Het initiatief om op een braakliggend terrein aan de Kraakselaan tijdelijke woningen te plaatsen. Bij gebleken (financiële) haalbaarheid komen realisatie en exploitatie voor rekening van Stichting Woonservice IJsselland

Inleiding

Stichting Woonservice IJsselland wil met drie andere Liemerse corporaties enkele tientallen prefab-woningen (flexwoningen) op tijdelijke locaties plaatsen. Daarmee geeft zij gehoor aan de landelijke oproep om versneld woningen toe te voegen. De enige locatie in Doesburg die -nu snelheid is geboden- hiervoor in aanmerking komt is een locatie aan de Kraakselaan. Op deze locatie kunnen op basis van een eerste verkenning circa 15 woningen worden geplaatst.

Samenvatting

De druk op de Nederlandse woningmarkt is aanhoudend hoog. De toenemende vraag naar woningen is voor het Rijk reden om gemeenten te stimuleren om versneld woningen bij te bouwen. Dit zou dan onder andere moeten gebeuren in het op grote schaal plaatsen van flexwoningen; een type woning waarvoor verschillende subsidies voorwaardelijk in het verschiet liggen. Zo stelt het Rijk per woning een maximale subsidie van € 12.000 in het vooruitzicht. Vier Liemerse corporaties, waaronder Stichting Woonservice IJsselland, hebben het initiatief genomen om met de gemeenten Zevenaar, Montferland en Doesburg in gesprek te gaan voor het plaatsen van tientallen prefab-woningen op tijdelijke locaties.

De mogelijkheden voor het plaatsen van tijdelijke woningen, en de hiervoor in aanmerking komende gemeentelijke locaties hebben wij met Stichting WIJ verkend. Wij kwamen daarbij tot de slotsom dat alleen een braakliggend gemeenteterrein aan de Kraakselaan hiervoor in aanmerking komt.

Volgens een eerste verkenning kunnen op deze locatie 15 woningen worden geplaatst. Van deze woningen willen we 1/3 toewijzen aan statushouders en de overige woningen primair aan Doesburgse starters op de woningmarkt, niet ouder dan 30 jaar.

Met de corporatie vinden gesprekken plaats over het woonprogramma, (financiële) haalbaarheid en op welke wijze over het initiatief het beste kan worden gecommuniceerd met omwonenden en

andere belanghebbenden. De haalbaarheidsonderzoeken die aan een go/no-go voorafgaan zullen worden beschreven in een met de corporatie te sluiten intentieovereenkomst. Deze overeenkomst wordt echter niet eerder aangegaan dan nadat wij de direct omwonenden en u over dit initiatief hebben geïnformeerd. De direct omwonenden zijn uitgenodigd om hedenavond (18 oktober) een bijeenkomst bij te wonen. Van hen willen we graag vernemen wat zij bij de herinrichting van dit terrein belangrijk vinden, en daarbij bezien in hoeverre we hun wensen ook daadwerkelijk in de planvorming mee kunnen nemen

1. Over locatie Kraakselaan:

Locatie Kraakselaan, omzoomd door groen, meet een effectief grondoppervlak van afgerond 3.000 m2. Hierop kan op basis van een eerste verkenning zo'n 15 flexwoningen van verschillende grootte worden geplaatst. Het idee is om de locatie zodanig in te richten dat naast een klein particulier buitenverblijf er ruimte resteert voor een groter collectief gezamenlijk buitenverblijf. Met zo'n gezamenlijk buitenverblijf wordt de uitstraling van een tijdelijke voorziening versterkt. De ligging van de locatie - pal langs de Provincialeweg - maakt de aanleg van een geluidsschermband noodzakelijk, maar ook vinden wij dit reden om de woningen uit maar één bouwlaag te laten bestaan. En dat heeft weer het voordeel dat het zicht erop vanaf omliggende bebouwing, beperkt tot nihil is. Bedoeling is om 1/3 deel van de te realiseren woningen toe te wijzen aan statushouders. Van de overige te verhuren woningen zouden we graag zien dat deze worden toegewezen aan Doesburgse starters op de woningmarkt, niet ouder dan 30 jaar. Dit dan weer op basis van signalen die wij hierover ontvangen uit de samenleving dat daar behoefte aan is.

Een mix van statushouders en jonge woningzoekenden van in hoofdzaak Nederlandse afkomst zou er toe kunnen bijdragen dat hier een gemeenschap ontstaat dat omziet naar elkaar.

Luchtfoto van de locatie met zijn omgeving



2. Over de termijn waarop de woningen hier zouden kunnen blijven staan.

Om tot een financieel haalbaar plan te komen willen wij de vergunningstermijn stellen op 20 jaar. En dit heeft alles te maken met de investering die grotendeels moet worden opgebracht uit huurinkomsten.

De investeringskosten, en de jaarlijkse exploitatielast kunnen op dit moment nog niet exact worden bepaald. Wel staat vrijwel vast dat de uiteindelijke kosten de opbrengsten zullen overstijgen. Aan opbrengsten moet worden gedacht aan de door de woonconsument te betalen maandhuur en eventuele servicekosten. Om zoveel mogelijk huuropbrengsten te ontvangen, is het van belang dat de woningen zolang mogelijk geëxploiteerd kunnen worden. Een termijn van 20 jaar wordt hierbij als absoluut minimum gezien. Deze termijn willen wij daarbij ook gelijk als maximale termijn stellen. De woningen zelf hebben een levensduur van tenminste 40 jaar. Daardoor houden we er rekening mee dat de woningen aan het einde van de vergunningstermijn moeten worden verplaatst naar een andere geschikte locatie en dat dit wederom onze medewerking vraagt. In de met de corporatie te sluiten (huur)overeenkomst nemen wij hierover een inspanningsverplichting op.

Het project zal onder de Crisis- en Herstelwet worden aangemeld als “innovatief experiment” om daarmee de beoogde termijn van 20 jaar te verkrijgen.

3. Provincie, VGGM en ODRA hebben aangegeven geen bezwaar te hebben tegen de voorgenomen ontwikkeling.

Belangrijk aandachtspunt is het verkeersgeluid van de direct aan het terrein grenzende provincialeweg. De geluidbelasting is zodanig hoog dat nu al vaststaat dat hier een geluidsscherm moet worden geplaatst. Ook een bodemonderzoek en archeologisch onderzoek zullen vooruitlopende op vergunningverlening plaats gaan vinden.

4. Hoewel de financiële haalbaarheid nog niet vaststaat, is dit wel hét moment om omwonenden te informeren over dit woningbouwinitiatief

In plaats van het toesturen van een nieuwsbrief aan de direct omwonenden en een aankondiging in de Regiobode worden de direct omwonenden nu als eerste over dit woningbouwinitiatief geïnformeerd in een hiervoor te organiseren bijeenkomst. Deze overeenkomst vindt vanavond (lees: 18 oktober 2022) plaats. Dit overleg dient met name om in grote lijnen het “hoe” en “waarom” uit te leggen, én om van omwonenden te vernemen wat zij belangrijk vinden om mee te nemen in de planuitwerking. Van dit overleg wordt schriftelijk verslag gedaan, en dit verslag wordt, wanneer een eerste schetsplan voorhanden, is teruggekoppeld naar desbetreffende bewoners, aan u als gemeenteraad en andere belangstellenden.

Consequenties

1. **Het toevoegen van sociale huurwoningen staat haaks op uw wens om in Doesburg juist meer woningen te realiseren in het middensegment**

Zoals verwoord in de inleiding doet het Rijk op alle gemeenten een beroep om versneld woningen bij te bouwen. En zoals verwoord in een recente brief ¹ van de minister voor volkshuisvesting en ruimtelijke ordening moet van alle nieuwbouw tenminste 2/3 deel gerealiseerd worden in de betaalbare huur- en koopsfeer, maar ook dient tenminste 30% van al deze nieuwe woningen sociale huurwoningen te zijn. Afhankelijk van de grootte en kwaliteit van de te plaatsen woningen aan de Kraakselaan zal ten minste 67% vallen onder sociale huur. Bekeken wordt of 1/3 deel van de te plaatsen woningen kan worden geëxploiteerd in de middenhuur.

2. **Het voornemen tot verhuur van gemeentegrond aan één specifieke ontwikkelaar / exploitant moet openbaar bekend worden gemaakt.**

De in november 2021 gedane uitspraak door de Hoge Raad in het Didam-arrest beperkt zich niet tot louter verkoop van gemeentegrond en gemeentelijk vastgoed. Dit geldt ook voor verhuur en ook voor het tijdelijk in gebruik geven van vastgoed. De te doorlopen procedure om tot een weloordacht woningbouwplan te komen biedt ons voldoende tijd om van ons voornemen tot gunning aan één specifieke partij, in dit geval woningcorporatie Stichting WIJ, openbaar te publiceren. Overigens verwachten wij niet dat andere toegelaten instellingen (corporaties) een tegenbod zullen doen. Dit ook in het besef dat het hier gaat om een voor corporaties onrendabel project, ingegeven door het feit dat ná 20 jaar opnieuw moet worden geïnvesteerd in een andere locatie. De woningen zijn na twintig jaar namelijk nog lang niet technisch (en administratief) afgeschreven.

Communicatie & planning

- ✓ Op dinsdagavond 18 oktober vindt een bijeenkomst plaats voor omwonenden waarin dit woningbouwinitiatief door corporatie en gemeente wordt toegelicht.
- ✓ Wij streven ernaar om nog in november 2022:
 - de eerste schetsen te publiceren op het gemeentelijke participatieplatform: www.onsdoesburg.nl
 - Met Stichting WIJ een intentieovereenkomst te sluiten, waarin o.a. de haalbaarheidsonderzoeken worden geformuleerd, en de verdeling van de kosten van planvoorbereiding.

Bij de verdere planvoorbereiding en -uitvoering willen wij omwonenden en andere geïnteresseerden actief betrekken. Hiervoor wordt alle relevantie informatie over dit project gepubliceerd op het participatieplatform www.onsdoesburg.nl

¹ We hebben het hier over de brief van minister Hugo de Jonge van 6 april 2022, gericht aan alle gemeenten, waarin hij aankondigt dat tot 2030 versneld 900.000 woningen moeten worden bijgebouwd. De grens voor betaalbaar is gesteld op een kale maandhuursom van maximaal € 1.000 en een maximale koopsom van € 355.000 VON.