gemeente harderwijk

Gemeente Harderwijk
Havendam 56
3841 AA HARDERWIJK

datum: 2 juli 2024
ons kenmerk: 02430000042439 / 02430000627702
uw brief van:
uw kenmerk:
onderwerp: Maatwerkwoningen - raadsinformatiebrief

Geachte leden van de gemeenteraad,

Op 1 oktober 2020 heeft uw gemeenteraad opdracht gegeven om de locatie Parallelweg 7 verder uit te werken voor de realisatie van 8 maatwerkwoningen. Er is in de tussentijd veel gebeurd.

Samenvattend kunnen we stellen dat het project inmiddels een lange looptijd kent. Dat is spijtig, zeker gezien de al langer heersende druk op de maatschappelijke opvang. Redenen voor de vertraging zijn o.a. de opstart van diverse onderzoeken, veranderende wetgeving, gesprekken met belanghebbenden en personele wisselingen.

De noodzaak van het project Maatwerkwoningen staat echter niet ter discussie. Het college van B&W erkent de dringende behoefte aan een passend woonaanbod opvang voor deze bijzondere doelgroep. Sterker nog, het is een van de speerpunten uit het collegeprogramma. Met de formatie van een nieuwe projectgroep hopen we het project een nieuwe impuls te geven en realisatie te verwezenlijken.

Met deze raadsinformatiebrief brengen wij u op de hoogte van de actuele stand van zaken. Dat doen we aan de hand van de volgende punten:

1. Maatwerkwoningen, hoe zat het ook alweer?
2. Locatie
3. Rol van regio/partners
4. Terugblik op proces
5. Hoe nu verder?

organisatie eenheid: Team Ruimtelijk Projectbureau
behandeld door: J.C. Goudbeek
telefoonnummer: 0341 411 911
bijlage(n): 0

Havendam 56
Correspondentieadres:
Postbus 149
3840 AC Harderwijk
T 0341 411 911
E info@harderwijk.nl
W harderwijk.nl
B NL44 BNGH 0285 0033 13

1. Maatwerkwoningen, hoe zat het ook alweer?

Het realiseren van maatwerkwoningen is een opdracht voor alle samenwerkende Noord-Veluwse gemeenten binnen het beleidsdomein Maatschappelijke Zorg. Harderwijk is binnen dit domein de centrumgemeente voor de regio Noord-Veluwe en heeft in die dynamiek ook een voorbeeldfunctie. Realisatie van de maatwerkwoningen in Harderwijk stimuleert hopelijk ook andere gemeenten om stappen te zetten.

Het project maatwerkwoningen Harderwijk bestaat uit acht woningen met een kleine beheerunit voor mensen die op een reguliere plek niet kunnen aarden. Ook binnen de bestaande zorg- en opvangvoorzieningen is er voor hen geen structurele plek beschikbaar. Met name het samen moeten wonen en/of verblijven zorgt voor een moeilijke en soms niet-beheersbare dynamiek. De uit Denemarken afkomstige woonvorm ‘Skaeve Huse’, of zoals bij ons bekend “maatwerkwoningen”, blijkt uit landelijke ervaringen een goed passend antwoord voor deze (kleine) groep mensen. De ervaringen met dit woonconcept zijn positief.

We onderscheiden drie doelgroepen voor deze woningen:

- opvangslapers;
- mensen die niet in een zorgantwoord passen, en;
- mensen die ernstige overlast veroorzaken en/of uit huis zijn gezet.

Bijzondere mensen met ieder een eigen verhaal en eigen problematiek. Zij hebben behoefte aan een veilige woonplek, waar zij zichzelf mogen zijn en waar ze minder prikkels van buiten ervaren. De prikkels hebben dan met name betrekking op andere mensen en niet zozeer op bijvoorbeeld omgevingsgeluid. Voor deze mensen is met de maatwerkwoningen een woonantwoord ontwikkeld dat gericht is op stabiel, meer prikkelarm kunnen wonen.

Huidige situatie van maatschappelijke opvang

De huidige praktijk van Maatschappelijke Opvang is ernstig. Ook op de Noord-Veluwe is een wachtlijst voor mensen die gebruik willen maken van de opvang. Daarnaast zijn er mensen die niet in groepsverband kunnen wonen. Daarmee blokkeert de uitstroom van deze mensen uit de opvang. Juist voor hen lijken maatwerkwoningen het best passende woonaanbod. De verstopping in de opvang heeft ook impact op de dienstverleners. Ziekteverzuim, verloop van personeel en hogere kosten door inhuur hebben ervoor gezorgd dat al menigmaal de noodklok heeft geklonken binnen het regionaal verband.

Het project maatwerkwoningen loopt inmiddels 10 jaar. De woningen hadden voor 1 januari 2019 al gerealiseerd moeten zijn. Ervaringen met vergelijkbare projecten binnen en buiten de regio leren dat deze tijdsduur een bedreiging vormt. Om te zorgen dat partners ook na de afgelopen 10 jaar gemotiveerd blijven, zullen wij ze op korte termijn helderheid moeten verschaffen.

2. Locatie

De beoogde locatie voor deze maatwerkwoningen is Parallelweg 7. Deze locatie is, na een verkenning van alle aangedragen locaties, als meest haalbaar beoordeeld. Doel is nu te komen tot een concreet advies voor deze plek. Het besluit (h200047515) behelst:
1) kennis te nemen van de locatiestudie;
2) de locatie Parallelweg 7 verder uit te werken met omwonenden, corporatie en zorgpartners;
3) het resultaat uit te werken in een bestemmingsplan, ontwikkelplan en participatienotitie en deze besluitvormend aan de gemeenteraad voor te leggen;
4) het project te bezien als een experiment conform artikel 16 van de huisvestingsverordening 2020.

3. Rol van regio/partners

Op basis van de regionale afspraken heeft Harderwijk de taakstelling om minimaal vier woningen te realiseren en Ermelo minimaal twee. Het college erkent de noodzaak van dergelijke voorzieningen en heeft in het collegeprogramma zelfs opgenomen dat er acht maatwerkwoningen worden gerealiseerd (Collegeprogramma “Vandaag werken aan morgen”, hoofdstuk Ruimte en wonen, pagina 35).

Gemeente Ermelo
In een eerdere fase heeft gemeente Ermelo gepoogd een eigen project te starten voor een tweetal maatwerkwoningen. Dat is niet gelukt. De gemeente Ermelo neemt - mede gezien de complexiteit - deel in het Harderwijks project van maatwerkwoningen. Ermelo draagt naar verhouding bij aan de ontwikkeling van acht maatwerkwoningen in Harderwijk. Daarnaast levert Ermelo, net als andere gemeenten op de Noord-Veluwe, op andere manieren een bijdrage aan de regionale keten van zorg en opvang. De wijze waarop beide gemeenten samenwerken, wordt vastgelegd in overeenkomsten. De financiële bijdrage zal worden verwerkt in de nog op te stellen grondexploitatie.

Omnia Wonen en IrisZorg
Het project maatwerkwoningen realiseren we in samenwerking met Omnia Wonen en Iris Zorg. Omnia Wonen voor de vastgoedrealisatie en Iris Zorg voor de zorgverlening. Met hen zijn concept-afspraken overeengekomen over de rolverdeling bij de realisatie van het project. De woningen zullen worden toegewezen aan mensen die zijn geïndiceerd voor de Wmo (Wet maatschappelijke ondersteuning), BW (Beschermd Wonen) of via de WLZ (Wet Langdurige Zorg).

De zorg en veiligheid van bewoners (en omgeving) worden door Iriszorg in samenwerking met andere ketenpartners georganiseerd. Zij staan garant voor 24/7 beschikbaarheid/bereikbaarheid van zorg. Dit is overigens niet hetzelfde als 24/7 aanwezigheid van personeel, wat in een eerdere fase is gecommuniceerd.

4. Terugblik op proces

Tussen het raadsbesluit van 1 oktober 2020 en deze raadsinformatiebrief is het project meerdere keren opnieuw opgestart. Redenen hiervoor zijn o.a. personeelsverloop, de opstart van diverse onderzoeken, veranderende wetgeving en gesprekken met buurt, doelgroep en regio. De in 2020 opgerichte interne projectgroep is begin 2022 ontbonden, sindsdien is per fase gekeken welke activiteiten daarvoor uitgevoerd dienden te worden. Omdat het een complexe ontwikkeling betreft en om de slagkracht te vergroten, is ervoor gekozen in de huidige fase weer een projectgroep in te stellen.

Planologie
In de afgelopen jaren zijn diverse onderzoeken uitgevoerd om de planologische belemmeringen voor het project in beeld te brengen. Hierbij zijn de onderzoeken naar flora & fauna, geluid, externe veiligheid etc. uitgevoerd. Medio december 2023 is het onderzoek naar asbest op deze locatie afgerond. Dit onderzoek heeft meer tijd in beslag genomen dan op voorhand ingeschat aangezien er verdiepend vervolgonderzoek noodzakelijk bleek.
Afhankelijk van de te kiezen planologische procedure dienen de onderzoeken een update te krijgen, zodat deze ook de meest recente regelgeving voldoen in het kader van de Omgevingswet.

Participatie
Er zijn meerdere (ongeveer 8) gesprekken geweest tussen omwonenden en betrokken organisaties, waaronder de gemeente. Deze zijn zowel ambtelijk als ook ambtelijk/bestuurlijk geweest, en zowel vanuit het sociaal domein als het ruimtelijk domein. De ene keer op locatie (de manege) en een andere keer op het stadhuis.

Uit de gesprekken is gebleken dat bij de omgeving weinig tot geen draagvlak is voor de beoogde ontwikkeling. Daarbij is men kritisch over de locatie en hoe de gemeenteraad tot deze keuze is gekomen. Men vreest overlast- en veiligheidsrisico`s die kunnen ontstaan na realisatie. Ook is er ongenoegen over besluitvorming door de gemeente bij andere concrete verzoeken die inwoners hebben gedaan voor aanvragen liggend binnen het Eendengebied. Deze zijn altijd afgewezen in afwachting van een visie op dit gebied. Het perceel van Parallelweg 7 ligt volgens de structuurvisie Harderwijk 2031 ook binnen het Eendengebied. Men is verbaasd dat de gemeente nu wel een nieuwe ontwikkeling start, ondanks dat de gebiedsvisie er nog niet is.

De dialoog met de omgeving leidde ook tot een suggestie van één van de omwonenden om het project elders in het gebied te realiseren. De aandrager beschikt over een stuk grond aan de Paasloweg. Ons college heeft aangegeven mee te willen werken aan de realisatie van een reguliere woning. Wij hebben dit als een informeel verzoek gezien en deze locatie is op dezelfde wijze getoetst als de andere locaties die zijn gepasseerd voor de locatiestudie waarover uw raad in oktober 2020 heeft besloten. Als uit de verkenning was gebleken dat deze locatie (veel) beter zou zijn dan de Parallelweg, dan hadden wij ons met die uitkomst bij uw raad gemeld. Uit deze aanvullende studie kwam echter naar voren dat deze locatie minder geschikt is. Belangrijkste argumenten hierbij waren dat het een tijdelijke locatie betreft (ooit willen de eigenaren daar zelf gaan wonen) en dat de omgevingsdialoog daar niet eenvoudiger zal zijn dan aan de Parallelweg 7. Dat er al 10 jaar aan het project maatwerkwoningen gewerkt wordt, speelt ook een belangrijke rol.

Het proces opnieuw opstarten is zeer onwenselijk, omdat de druk binnen de Maatschappelijke Zorg (opvang) al extreem hoog is.

De gesprekken met de omgeving laten zich samenvatten als positief en respectvol op de relatie. Op de inhoud blijft echter het verschil van inzicht bestaan over de mate van geschiktheid van de locatie aan de Parallelweg.

5. Hoe nu verder?

Omgevingswet
Zoals eerder beschreven komt er weer een volwaardige projectgroep. Deze zal een keuze moeten maken over de planologische procedure die gevoerd moet worden. De keuze bestaat uit:

- het opstellen van een “wijziging van het omgevingsplan”, of;
- een besluit BOPA (buitenplanse omgevingsplanactiviteit).

Beide keuzes kennen voor- en nadelen. De ervaringen met de Omgevingswet die sinds 1 januari 2024 zijn opgedaan, zullen worden meegenomen in de besluitvorming.

Op basis van bestaande wet- en regelgeving en de omgevingsvisie van de gemeente Harderwijk moet er sprake zijn van ‘een evenwichtige toedeling van functies op de locatie’. Hierbij spelen geluid, externe risico’s en ‘welbevinden’ een grote rol.

De locatie Parallelweg 7 maakt volgens bestaand gemeentelijk beleid onderdeel uit van het Eendengebied. Dit laatste is een complicerende factor.
Het is zeer wel mogelijk dat er op meerdere punten van gemeentelijk beleid zal moeten worden afgeweken. Het te behalen maatschappelijk doel van het huisvesten van deze specifieke groep inwoners zal hiertegen moeten worden afgewogen. En dit alles, nogmaals, binnen het kader van ‘een evenwichtige toedeling van functies op de locatie’.

Financiën
Uw raad heeft een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld dat bij de vaststelling van de jaarrekening 2022 is komen te vervallen. Dat is een gevolg van het beleid dat slechts eenmalig een budget wordt overgeheveld en dat deze bij de volgende jaarrekening komt te vervallen. De kosten die sindsdien gemaakt worden, worden rechtstreeks ten laste gebracht van de beschikbare MO/BW-gelden.

Daar het een ontwikkeling op gemeentelijke grond betreft, zal er een grondexploitatie geopend worden. Hierover ontvangt u van ons college een raadsvoorstel. De financiële middelen die hiervoor benodigd zijn, komen uit de middelen MO/BW (Maatschappelijke opvang/Beschermd wonen).

Na besluitvorming door ons college over vervolg krijgt u na de zomer een kredietvoorstel voorgelegd voorzien van een planning. In de tussenliggende periode wordt een nieuwe projectgroep geformeerd om tot een spoedige afronding te komen zodat deze woningen gerealiseerd kunnen gaan worden.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Harderwijk,





mevrouw F.H.W. de Jong
secretaris

de heer J. Joon
burgemeester