

Leden van de gemeenteraad
Postbus 7
5170 AA KAATSHEUVEL



Datum	Verzenddatum	Zaaknummer	uw kenmerk	uw brief / registratienr
3-dec.-2024		ZK24.01570		/

Onderwerp
Raadsinformatiebrief stand van zaken flexwoningen november 2024

Geachte leden van de gemeenteraad,
Via deze brief willen we u informeren over de stand van zaken rondom de realisatie van flexwoningen aan de Dodenauweg. Waar nu nog crisishulpverlening is gevestigd, komen op een perceel dat daarvoor vijftien jaar lang beschikbaar is zestig tot tachtig woningen. In 2025 willen we deze woningen opleveren.

Stand van zaken

Afgelopen 2,5 jaar is er intensief overleg met wooncorporatie Casade over de realisatie en exploitatie van flexwoningen op de locatie aan de Dodenauweg. In 2022 startten we het proces met Casade om te komen tot de realisatie van flexwoningen binnen onze gemeente. Na verschillende overleggen op ambtelijk niveau vond een bestuurlijk overleg op 24 november 2022 plaats over de aanpak van het project en de financiën. Ook is gesproken over de door ons aangevraagde subsidie van € 720.000. In dit overleg is de intentie uitgesproken om de woningen gezamenlijk te realiseren.

Per 1 september 2023 vond er een wisseling van directeur plaats bij Casade. Dit heeft geleid tot een bestuurlijk overleg op 20 december 2023 over de flexwoningen. Hierin is door Casade aangegeven dat zij vanuit het maatschappelijk belang twijfelen over de haalbaarheid van het project voor hun als deelnemende partij. Dit standpunt is in januari 2024 bevestigd in een brief. Hierna zijn gesprekken gevolgd over de twijfels bij Casade en gezocht naar mogelijkheden. Om die reden is de provincie uitgenodigd bij de gesprekken om te kijken naar wat zij kunnen bijdragen om het project wel te realiseren. In oktober 2024 is er zowel op ambtelijk als bestuurlijk niveau op verschillende momenten contact geweest over het standpunt van Casade waarbij de inhoud van dit standpunt continu wisselde. In een van deze gesprekken liet Casade weten in samenwerking met een

commerciële partij alsnog tot een haalbaar voorstel te kunnen komen. Dat vergt wel inbreng en garanties van de provincie in een nog op te richten samenwerkingsvorm. De uitwerking van het exploitatiemodel en de samenwerkingsvorm zoals deze door Casade is voorgesteld kost tijd. Daarbij is door de provincie aangegeven dat voor de realisatie van de flexwoningen aan de Dodenauweg in 2025 de uitwerking en oprichting niet op tijd plaats kan vinden. We zijn hierover tot op het laatste moment van verzending van deze brief op hoog bestuurlijk niveau met Casade en provincie in overleg geweest. Een toelichting vanuit Casade hebben zij verwoord in een brief die bijgevoegd is bij deze raadsinformatiebrief.

Met de verwachte tijdlijn van die uitwerking zoals Casade deze heeft voorgesteld gaan we de realisatie van de flexwoningen in 2025 niet redden terwijl dit wel nadrukkelijk het doel is. Om deze reden hebben we besloten om een procedure vorm te geven waarin ook commerciële partijen kunnen inschrijven op het project. We verwachten hiermee het doel wel te kunnen halen.

Met u is de afspraak gemaakt dat we de flexwoningen in 2025 realiseren en aan deze afspraak willen wij ons ook houden. We gaan nu volop aan de slag met het zoeken naar een commerciële partij waarbij realisatie in 2025 naar verwachting mogelijk moet zijn voor de juiste doelgroepen en in de gewenste prijsklasse. Het te doorlopen traject moeten we zó inrichten dat wordt voldaan aan de geldende regelgeving met betrekking tot Europese aanbesteding, het Didam-arrest en het voorkomen van oneigenlijke staatssteun. Op dit moment zijn we onderzoek aan het doen naar de mogelijkheden. Hierbij maken we gebruik van de voorbeelden van andere gemeentes die een dergelijk traject al hebben doorlopen, hiermee kunnen we het benodigde tempo in het project houden. Hiermee voorzien we ook in de grote behoefte aan woningen voor specifieke doelgroepen. Uitgangspunt blijft dat de woningen in 2025 opgeleverd worden.

Motie vreemd aan de orde d.d. 27 juni 2024

Op 27 juni 2024 nam u een motie aan met de opdracht om de crisisnoodopvang aan de Dodenauweg voort te zetten tot we in 2025 starten met de bouw van de flexwoningen. Met de voorgestelde aanpak met een commerciële partij verwachten wij nog steeds te voldoen aan deze opdracht. Hierbij dienen wij wel een voorbehoud te maken als het gaat om de procedures die we moeten doorlopen voor de bouw. Hierin kan bezwaar en beroep worden aangetekend wat tot vertraging kan leiden.

Doel flexwoningen

Met de flexwoningen kunnen we de druk op de woningmarkt verlichten. De behoefte aan woonruimte is groot met name bij de doelgroepen spoedzoekers, starters, jongeren, statushouders en Oekraïense vluchtelingen. Dit zijn doelgroepen die op dit moment een kleine kans maken op passende betaalbare woonruimte. Het gaat om woningzoekenden die nu vaak tussen de wal en het schip vallen, omdat ze weinig inschrijffaren hebben opgebouwd of net te weinig verdienen om een woning te kopen. We richten ons op een goede mix van deze doelgroepen, met aandacht voor leefbaarheid en betaalbaarheid. Niet alleen de behoefte aan woonruimte onder statushouders is groot, ook is het van belang dat we het aantal statushouders in huurwoningen beter spreiden over onze kernen. In ons programma van eisen voor de commerciële partij nemen we op dat deze

doelgroepen een duidelijke plek moeten krijgen in de flexwoningen. Dit heeft uiteraard wel effect op hun businessmodel en dus mogelijk ook op het aantal inschrijvingen in het project.

Bouw- en woonrijp maken

We blijven eigenaar van de grond en zullen dan ook, als de voor deze ontwikkeling relevante overeenkomsten zijn gesloten, het bouw- en woonrijp maken gaan starten. Voor het bouw- en woonrijp maken is een kredietaanvraag naar u verstuurd. Als u over dit krediet positief besluit kan de gunning van de aanbesteding plaats vinden en kunnen de werkzaamheden verder worden voorbereid. Om het doel te kunnen halen om in 2025 de flexwoningen te realiseren is het van belang dat we de voorbereidende werkzaamheden op tijd kunnen starten. We starten uiteraard pas met bouw- en woonrijp maken als de overeenkomst met een commerciële partij rond is.

Aan de realisatie van de flexwoningen moet een stikstofberekening ten grondslag liggen waaruit blijkt dat geen sprake is van ontoelaatbare stikstofdepositie. Op basis van de eerder aangeleverde stukken en de beoordeling hiervan is de Omgevingsdienst Midden en West-Brabant (OMWB) met een positief advies gekomen. Zodra de plannen voor de flexwoningen concreter worden gaan we met de OMWB in overleg om definitief groen licht te krijgen.

De stroomvoorziening van de woningen dient uiteraard ook geregeld te zijn. Op dit moment is er een aansluiting van stroom aanwezig voor de crisishulpopvang. De flexwoningen worden zo energiezuinig als mogelijk, de behoefte aan stroom is afhankelijk van de energieklassen van de te realiseren woningen. De energieklassen vormen een onderdeel van het programma van eisen van de aanbesteding en zal later in het project concreter in beeld komen. We gaan in gesprek met Enexis over de mogelijkheden voor eventuele tijdige uitbreiding van de stroomvoorziening.

Afbouw crisishulpopvang

Conform de motie vreemd aan de orde die door u is vastgesteld op 27 juni 2024 betekent de bouw van de flexwoningen het beëindigen van de crisishulpopvang op deze locatie. We willen de crisishulpopvang zorgvuldig en in overleg met alle betrokkenen af gaan bouwen. Op de locatie huisvesten we o.a. ouders met schoolgaande kinderen. We zijn met het COA en andere betrokken instanties aan het bekijken hoe en wanneer we de verhuizing naar een andere locatie het beste vorm kunnen geven. Hierbij wordt vooral gekeken of een verhuizing in de schoolvakanties kan plaats vinden. Voor een kind is een schoolvakantie een natuurlijk moment om over te stappen naar een andere school. Ook gaan we met betrokken instanties, vrijwilligers, bureaus en andere betrokkenen in overleg in een uitgebreid en zorgvuldig communicatietraject.

Het moment van gunning aan een commerciële partij voor de levering van de woningen is het startsein om concreet de definitieve planning te gaan maken voor de afbouw van de crisishulpopvang. Nadat de crisishulpopvang is afgebouwd verwachten we 6 maanden nodig te hebben voor de realisatie en oplevering van de locatie.

Subsidie

Door het rijk is een specifieke uitkering verleend van € 720.000 voor de bouw van de flexwoningen. Van dit bedrag is € 60.000 geormerkt als dekking voor ambtelijke kosten en € 660.000 wordt toebedeeld aan het project. Aan deze specifieke uitkering zijn voorwaarden verbonden zoals de

termijn en in welke huurklasse de woningen moeten vallen. Bij het ministerie is in april 2024 een verzoek ingediend om de termijn van realisatie tot en met het 3^e kwartaal 2025 te zetten. Dit geeft ons meer ruimte om het proces van afbouw van de crisisnoodopvang en de voorbereiding op de bouw van de flexwoningen zorgvuldig in te vullen.

Op 31 oktober 2024 heeft het ministerie akkoord gegeven op dit wijzigingsverzoek tot verlenging van de termijn naar het derde kwartaal van 2025.

Met het ministerie zal worden besproken of de realisatie en exploitatie van de huurwoningen door een commerciële partij effect heeft op de ontvangen subsidie. Uit de subsidieregeling blijkt dat de subsidie kan blijven ook al gaan we mogelijk met een commerciële partij de woningen realiseren. We zijn nu met het ministerie in gesprek over de voorwaarden en mogelijkheden. Mogelijk moeten we de subsidie teruggeven maar ook dan zien wij, op basis van ervaringen in andere gemeentes, de realisatie van de flexwoningen uitvoerbaar.

Vervolg

We blijven onze schouders zetten onder de realisatie van dit project. Komende periode gaan we aan de slag met het vormgeven van een openbare procedure conform het Didam-arrest om een commerciële partij te vinden die op onze grond flexwoningen wil realiseren en exploiteren. Er blijven echter wel risico's en afhankelijkheid van andere partijen. We zullen ons tot het uiterste inspannen om de woningen in 2025 te realiseren.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders;
de secretaris, de burgemeester,

C.A. de Haas

H.A.G. Ronnes

Bijlage: 2024.18570 Brief Casade inzake flexwoningen