RAADSVOORSTEL

Aan de gemeenteraad

Zaaknummer 641384

Onderwerp: Flexwonen Merwedeterrein

Kernboodschap

Samen met twee woningcorporaties wil Arnhem maximaal 160 kwaliteits-flexwoningen op het Merwedeterrein bouwen. Alle woningen zijn bedoeld voor spoedzoekers: de helft middenhuur en de helft sociale huur, waarvan 50 voor statushouders. De woningen zijn van permanente kwaliteit én verplaatsbaar. Hiermee worden op korte termijn woningen van een goede kwaliteit aan de woningvoorraad toegevoegd. Na 10 jaar worden de woningen verplaatst naar een andere locatie in Arnhem.
Met dit project draagt Arnhem op korte termijn bij aan het oplossen van de woningcrisis. Wanneer de raad akkoord gaat, worden de eerste woningen in december 2023 opgeleverd.

Voorstel

Flexwoningen Merwedeterrein:

1. De locatie Merwedeterrein aan te wijzen voor de realisatie van maximaal 160 flexwoningen gedurende een periode van 10 jaar.

2. De benodigde inspanningen en verplichtingen te leveren zodat over 10 jaar voor deze woningen een permanente vervolglocatie binnen de woningbouwopgave van Arnhem kan worden aangewezen.

Versnelde procedure mogelijk maken (voor een toelichting op de procedure wordt verwezen naar de bijlage):

3. Onder de huidige Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo): Vast te stellen onderstaande wijziging van het 'Besluit tot het aanwijzen van categorieën van gevallen waarvoor bij afwijking van het bestemmingsplan of beheersverordening een verklaring van geen bedenkingen van de raad niet is vereist' van 31 januari 2011 (document nummer 2011.0.007.835).

   Artikel 2 A Categorieën van gevallen
   Lid 8 toe te voegen, dat luidt als volgt:
   Het toevoegen van maximaal 160 flexwoningen met bijbehorende gezamenlijke voorzieningen.

4. Onder de Omgevingswet: Vast te stellen onderstaande wijziging van het besluit 'Lijst met gevallen waarvoor advies van de gemeenteraad nodig is voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit' van 16 februari 2022 met zaaknummer 624267.

   Artikel 1 Lijst met gevallen
   Lid h toe te voegen, dat luidt als volgt:
   Het toevoegen van 160 flexwoningen of meer met bijbehorende gezamenlijke voorzieningen.

Arnhem GEMEENTE

Inleiding

In de visie Merwedeterrein (door de raad vastgesteld medio 2021) is de mogelijkheid geboden om de bouw van tijdelijke woningen op het Merwedeterrein te onderzoeken. Voor de lange termijn is het Merwedeterrein aangewezen als transformatiegebied naar een woon-werkgebied met maatschappelijke voorzieningen (Spoorzone Arnhem Oost). In afwachting van het rijksbesluit omtrent het verhogen van de capaciteit van de spoorwegen, is permanente ontwikkeling voor ten minste de komende 10 jaar niet mogelijk. Daarom is het tussentijds benutten van het terrein voor flexwoingen een kans om op korte termijn bij te dragen aan de woningnood. Bijkomend voordeel is dat dit woonconcept sneller gerealiseerd kan worden dan reguliere bouw.

Het plan voor het Merwedeterrein:

- De ontwikkeling behelst de bouw van max. 160 verplaatsbare woningen van hoge kwaliteit: 75 in het sociale en 75 in het middenhuursegment.
- 50 Woningen zijn specifiek bedoeld voor statushouders.
- De woningen worden gebouwd op het Merwedeterrein voor een periode van 10 jaar.
- Daarna worden ze verplaatst naar een locatie waar ze permanent kunnen blijven staan.
- Met de corporaties is een intentieovereenkomst opgesteld, die na instemming van de raad wordt ondertekend. Hierin zijn afspraken op hoofdlijnen gemaakt over de ontwikkeling op het Merwedeterrein en over de verplaatsing naar en exploitatie op de vervolglocatie. De intentieovereenomst wordt uitgewerkt in een samenwerkingsovereenkomst.
- De woningen voldoen aan het bouwbesluit voor permanente nieuwbouw. Ze zijn verplaatsbaar en geschikt voor de beoogde doelgroepen.
- De woningen zijn stapelbaar waardoor hoger bouwen op de vervolglocatie mogelijk is.

Wat draagt het Rijk bij?
Het Rijk heeft middelen beschikbaar gesteld om de woningbouwopgave te versnellen. Voor de bouw van flexwoningen is in 2020 een specifieke uitkering (SPUK) ontvangen van € 1.820.000 en eind 2022 heeft het Rijk nog eens € 12.000 per woning toegekend vanuit de ‘Stimuleringsregeling flex- en transformatiewoningen’. Voorwaarde bij deze regelingen is dat 1/3 van de woningen worden ingezet voor statushouders.

Wat doet de gemeente?

- De gemeente maakt het Merwedeterrein bouw- en woonrijp.
- De gemeente stelt de grond om niet beschikbaar in de eerste exploitatietermijn op basis van een huurafhankelijk recht van opstal, de grond blijft dus gemeente-eigendom.
- Voor de ontwikkeling op de nieuwe locatie gelden de voorwaarden van een reguliere uitgifte ofwel herstructurering als het een locatie van de woningcorporaties is.
- Daarnaast draagt de gemeente zelf € 100.000 bij aan het bouw- en woonrijp maken. Dit wordt gedekt via de in de begroting 2023 ingestelde BR stadsontwikkeling, in het vervolg wordt dit met een verzamelbesluit in de begroting gewijzigd.

Wat doen de corporaties Volkshuisvesting (VHV) en Vivare?

- De vastgoedrealisatie en -exploitatie op zowel het Merwedeterrein als de vervolglocatie.
- De verplaatsing.

Besluitvorming door de raad is noodzakelijk zodat de planvorming door kan en de omgeving en de huidige bewoners van het terrein weten waar zij aan toe zijn. De woningen kunnen dan snel gerealiseerd worden.

Beoogd effect

- Op korte termijn kwalitatief hoogwaardige woonruimte bieden voor spoedzoekers, waaronder statushouders.
- De toegankelijkheid en bruikbaarheid van het terrein vergroten en daarmee de directe leefomgeving verbeteren.
- Dit innovatieve woonconcept (verplaatsbare woningen) als vliegwiel laten functioneren voor de ontwikkeling zoals beoogd in de visie Merwedeterrein en het ontwikkelingsperspectief Spoorzone Arnhem-Oost.
- Met het besluit tot aanpassing van de ‘verklaring van geen bedenkingen’ (onder de Wabo) en het ‘bindend adviesrecht’ (onder de Omgevingswet) wordt de realisatie van max. 160 flexwoningen op het Merwedeterrein versneld mogelijk gemaakt. Met dit besluit kunnen ook andere tijdelijke woonprojecten versneld gerealiseerd worden.

Argumenten

1.1 Betaalbare woningen zijn broodnodig omdat er een urgent tekort is aan adequate huisvesting.

Veel mensen belanden op de huidige woningmarkt tussen wal en schip. Het is daarom van groot belang dat er voldoende betaalbare woningen zijn en dat er beweging is op de woningmarkt. Dat is tevens één van de *Sustainable Development Goals*.
Voor dit project zijn stevige financiële bijdragen van het Rijk ontvangen. De beleidsdoelstelling vanuit het Rijk is dat deze dienen te worden aangewend voor het versneld realiseren van huisvesting voor statushouders en Oekraïense vluchtelingen. Met dit project wordt hieraan uitvoering gegeven. Dat is ook nodig, omdat we het komende jaar een zeer hoge taakstelling hebben om statushouders te huisvesten. Voor de overige woningen richten we ons op ‘spoedzoekers’ (personen die snel een woning nodig hebben en nu vaak tussen wal en schip vallen).

1.2 *De woningen hebben een hoge kwaliteit wat bijdraagt aan de leefbaarheid.*

De locatie is gelegen bij een wijk die kwetsbaar is voor wat betreft de leefbaarheid. Juist hierom is het van belang op deze locatie variëteit in het programma te borgen én kwalitatief goede woningen te realiseren. Dit zorgt ervoor dat de woningen op de locatie Merwedeterrein en op de vervolglocatie geschikt zijn voor een brede mix van doelgroepen.
Ook de ruimtelijke kwaliteit en uitstraling van woningen kunnen van invloed zijn op de leefbaarheid en op hoe mensen met hun leefomgeving omgaan. De woningen voldoen daarom aan de kwaliteitseisen die gelden voor permanente woningen bij nieuwbouw. Ook na verplaatsing hebben de woningen een permanente kwaliteit.

1.3

Alle woningen komen in beheer bij de corporaties waardoor extra aandacht is voor sociale cohesie en beheer.

De integrale ontwikkeling door corporaties zorgt ervoor dat in de exploitatiefase voldoende aandacht is voor het sociale aspect en beheer. Corporaties, gemeente en zorgpartijen werken samen om ervoor te zorgen dat de leefbaarheid in de exploitatiefase wordt gewaarborgd. In het vervolg worden hierover nadere afspraken gemaakt die onderdeel worden van de samenwerkingsovereenkomst tussen corporaties en gemeente.

Om bij te dragen aan de veerkracht van de buurt, wordt onderzocht op welke manier een gemeenschappelijke ruimte voor ontmoeting, sociale wijkteams, activiteitenruimte, e.d. kan worden gerealiseerd. Deze voorziening moet een bijdrage leveren aan de sociale cohesie. Ook wordt de inzet van een 'sociaal beheerder' verkend. Deze persoon ziet toe op de leefbaarheid van de omgeving en is aanspreekpunt voor bewoners en omwonenden.

1.4

De ruimtelijke kwaliteit wordt gewaarborgd.

De verplaatsbare woningen worden ingepast in de bestaande hoofdgroenstructuur, die daarmee behouden blijft. Het is de bedoeling dat het aanzicht, de toegankelijkheid en bruikbaarheid van het terrein verbetert. Op die manier komt deze ontwikkeling de leefbaarheid van het hele gebied ten goede.
Voetganger en fietser krijgen voorrang, autogebruik alleen voor bestemmingsverkeer, nood- en hulpdiensten. Voor parkeerplaatsen wordt zoveel mogelijk ingezet op half verharding en dubbelgebruik; als de parkeerplaatsen niet in gebruik zijn voor auto's kan hier bijvoorbeeld worden gesport. Voor fietsparkeren komt een goede oplossing. Het voorkomen van een overschot aan versteende parkeervoorzieningen draagt bij aan een goede ruimtelijke kwaliteit.

2.1

De gemeente heeft de komende decennia een grote woningbouwopgave waarbinnen de herplaatsing van deze woningen een plek kan krijgen.

In Arnhem hebben we een opgave om tot 2040 16.000 woningen te realiseren. Ongeveer 8.000 van deze woningen komen in het gebied Spoorzone-Oost. De plannen voor de deelgebieden bevinden zich op dit moment nog in de initiatieffase. Omdat dit een gebied is met hoge ambities, waarbij de gemeente nadrukkelijk de regie neemt, is er veel vertrouwen dat de flexwoningen na 10 jaar elders in dit gebied een plek kunnen krijgen. De mogelijkheden binnen het corporatiebezit (vervangen van verouderd bezit) sterken dit vertrouwen.

Door de woningen te laten voldoen aan het bouwbesluit voor permanente bouw, zijn de woningen over 10 jaar goed herplaatsbaar naar een locatie waar zij permanent kunen blijven. Eventuele meerinvesteringen die nodig zijn bij herplaatsing worden hiermee tot een minumum beperkt. Voor de corporaties is dit een belangrijke voorwaarde die bijdraagt aan een succesvolle herplaatsing.

2.2

Er zijn met de corporaties afspraken gemaakt over de beoogde herplaatsing.

In de intentieovereenkomst (bijlage bij dit raadsvoorstel) zijn afspraken gemaakt met de corporaties over de herplaatsing van de woningen na 10 jaar. Deze wordt, na instemming van de raad, ondertekend. Vervolgens worden deze afspraken, binnen de kaders van de

intentieovereenkomst, nader uitgewerkt in een samenwerkingsovereenkomst. De gemaakte afspraken moeten ervoor zorgen dat de inspanningen van partijen om tot herplaatsing te komen, een gezamenlijke verantwoordelijkheid is. De samenwerkingsovereenkomst wordt ter informatie aangeboden aan de raad.

In het kort is afgesproken dat:

- Het vinden van een vervangende locatie een gezamenlijke inspanning is, waarbij dit onderdeel wordt van de Prestatieafspraken tussen gemeente en corporaties.
- De woningbouwcorporaties de inspanningsverplichting hebben om in hun eigen woningbouwopgave (uitbreiding en vervanging) binnen het hele woningmarktgebied van de corporaties, herplaatsing te onderzoeken;
- De corporaties ten minste 4 locaties aanbieden;
- De gemeente de inspanningsverplichting heeft om in de gemeentelijke woningbouwopgave herplaatsing te onderzoeken;
- De vervangende locatie realistisch moet zijn, onder andere qua omvang, programma en ruimtelijke inpassing (stapelbaar);
- De gemeente zegt toe dat op minimaal één van de voorgestelde vervangende locaties herplaatsing daadwerkelijk gerealiseerd wordt.

Over de verplaatsingskosten is afgesproken dat:

- De verplaatsingskosten voor rekening van de corporaties komen;
- De gemeente € 12.000 incl. btw per woning bijdraagt ten behoeve van de onrendabele top van de vastgoedinvestering. Dit wordt betaald uit het geld dat we hiervoor van het Rijk ontvangen (de Stimuleringsregeling flex- en transformatiewoningen)
- Voor de vervangende locatie geldt een reguliere uitgifte tegen de dan geldende voorwaarden en grondprijzen.

2.3

De gemeente Arnhem kan voor deze ontwikkeling anticiperend gebruik maken van de herplaatsingsgarantie vanuit het Ministerie van BZK. Zo heeft BZK in een e-mail laten weten.

Het Ministerie van BZK verkent hoe zij de (financiële) risico's van initiatieven van het realiseren van flexwonen kan verminderen. Dit is van toepassing in het geval er geen vervolglocatie(s) gevonden wordt. Het instrument dat hiervoor door het Ministerie van BZK wordt voorbereid, heet ‘Herplaatsingsgarantie’. In deze nog uit te werken Herplaatsingsgarantie wordt ondersteuning geboden op doorexploitatie. De Herplaatsingsgarantie zal in ieder geval van toepassing zijn op de woningen in het sociaal segment.

3.1

Aanpassen verklaring van geen bedenkingen is nodig om gebruik te kunnen maken van de versnellingsmogelijkheid van de Crisis- en herstelwet.

Om de realisatie van flexwoningen op het Merwedeterrein te versnellen kan de gemeente gebruik maken van de versnellingsmogelijkheden van de Crisis- en herstelwet. Het ministerie heeft deze aanmelding goedgekeurd per 9 juni 2022 (Staatscourant 2022, nummer 15007).

De gemeente Arnhem kan alleen van de mogelijkheden van de Crisis- en herstelwet gebruik maken als voor de omgevingsvergunning geen ‘verklaring van geen bedenkingen’ (VVGB) van de raad nodig is. Bij de VVGB wordt aangegeven wanneer een advies van de raad *niet* nodig is.

Daarom is het voorstel om de categorie ‘Bouw van maximaal 160 flexwoningen met bijbehorende gezamenlijke voorzieningen’ toe te voegen aan de lijst met categorieën waarvoor geen VVGB nodig is. Het college is dan voortaan bevoegd om op deze aanvragen te beslissen. Het aantal van 160 is ingegeven door het concrete project voor flexwoningen op het Merwedeterrein. Dit project bestaat uit het realiseren van ca. 150 flexwoningen. Hieraan is een marge toegevoegd omdat het exacte aantal woningen wordt bepaald bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan.

3.2

Versnelling van de besluitvorming zorgt niet voor een onzorgvuldig proces.

Daarom worden alle belangen aan de voorkant in beeld gebracht. Conform het Arnhems Stappenplan burgerparticipatie wordt de omgeving betrokken. Daarnaast heeft de raad onlangs de motie ‘Startnotitie voor ruimtelijke ontwikkelingen’ (22M93) aangenomen. Dit betekent dat bij ontwikkelingen van meer dan 50 woningen de raad voorafgaand aan de participatie een startnotitie vaststelt. Op deze manier houdt de raad dus invloed op ontwikkelingen zoals deze, maar wordt de omgevingsvergunning door het college afgegeven. Voor het Merwedeterrein heeft ook participatie plaatsgevonden; zie hiervoor onder het kopje participatie. Tegen het verlenen van de omgevingsvergunning staat bezwaar, beroep en hoger beroep open.

4.1

Versnellen procedures realiseren flexwoningen is ook wenselijk onder de Omgevingswet.

Voor het geval dat dit project onder de Omgevingswet in procedure gaat én voor eventuele toekomstige projecten met flexwoningen, is het voorstel om deze werkwijze onder de Omgevingswet voort te zetten. Dat betekent dat ook onder de Omgevingswet een ontwikkeling tot 160 flexwoningen versneld kan worden doorlopen. Het bindend adviesrecht van de raad is in dit geval niet van toepassing. Bij de Omgevingswet werkt het dus anders dan bij de Wabo; hier moet worden aangegeven wanneer er *wel* advies nodig is van de gemeenteraad.
Ook in dit geval staat tegen het verlenen van de omgevingsvergunnining bezwaar, beroep en hoger beroep open.
Het bindend adviesrecht blijft altijd van toepassing als een ontwikkeling plaatsvindt in een waardevol gebied. Dit zijn gebieden die in het omgevingsplan een zodanige functie hebben; bijvoorbeeld parken, grotere groenstructuren en het overgrote deel van het buitengebied. Versnelling is in deze gevallen dus niet mogelijk.

Kanttekeningen en risico's

1.1 *De zorg bestaat dat kwetsbare bewoners op deze plek zorgen voor een toename in de al bestaande problematiek in Presikhaaf.*

Om risico’s op een stapeling van problematiek te voorkomen, wordt in het plan veel aandacht besteed aan sociale cohesie en de ruimtelijke kwaliteit. Door de inzet van een ‘sociaal beheerder’ is er een aanspreekpunt voor de bewoners die toeziet op de leefregels en de sociale cohesie van de bewoners onderling. Uit ervaring blijkt dat schone omgevingen met een hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit positief bijdragen aan de veiligheid en leefbaarheid in een omgeving. Die gunstige effecten worden versterkt door te kiezen voor een gemengd woningaanbod en een mix aan bewoners. Daarnaast draagt de keuze voor kwalitatief goede woningen bij aan het voorkomen van overlast tussen bewoners (denk hierbij aan geluid van naast elkaar gelegen woningen).

1.2 *De zorg bestaat dat de woningen vanwege de tijdelijke aard 'doorstroomwoningen' worden wat niet ten goede komt aan de sociale cohesie.*

De woningen staan voor een periode van 10 jaar op het terrein. De kans bestaat dat bewoners vanwege de tijdelijkheid vertrekken, zodra zij een permanente woning vinden. Enerzijds komt dat de doelstelling van het project ten goede, omdat zo een flexibele schil buiten de reguliere woningvoorraad ontstaat voor spoedzoekers. Anderzijds is de kans kleiner dat mensen zich voor buurt en omgeving zullen inzetten als zij verwachten binnen afzienbare tijd te verhuizen. De inzet van een sociaal beheerder is om deze reden extra van belang. Bij flexwoningen in Lelystad zijn met de inzet van een 'sociaal beheerder' goede ervaringen opgedaan; hier is de ervaring juist dat mensen zich voor de woonomgeving inzetten.

1.3 *De zorg bestaat dat extra woningen leiden tot meer parkeerdruk in de omgeving.*

Parkeerplaatsen maken onderdeel uit van het plan. Voor dit project is de verwachting dat de parkeernorm van 1,0 erg hoog is. Het voorstel is om de parkeernorm naar beneden bij te stellen, zonder een toename van de parkeerdruk in de omgeving. Deze afwijking wordt bij de nadere uitwerking van het plan ter besluitvorming aan het college voorgelegd.
De locatie is goed bereikbaar met het openbaar vervoer. Ook wordt het hoofdfietsnet over de Merwedestraat begin 2023 aangepast waarmee de fietsverbinding naar de binnenstad verbetert. Hiermee bestaan er goede alternatieven voor ander vervoer dan de auto. Ook wordt nog bekeken of deelmobiliteit op deze plek kan worden ingezet. Daarnaast blijkt uit ervaring bij vergelijkbare projecten in het land dat deze doelgroep een laag autobezit heeft en veel van de daar gerealiseerde parkeervoorzieningen leeg staat.

1.4 *De ruimtelijke procedure en/of andere omstandigheden leiden tot vertraging.*

Onvoorziene omstandigheden in bijvoorbeeld het ruimtelijk-juridisch traject of vanwege het realiseren van de hoofdaansluitingen voor nutsvoorzieningen, kunnen tot vertraging leiden. Door vroegtijdig onderzoek te doen worden de risico's op vertraging beperkt. Met de leveranciers van de nutsvoorzieningen worden reeds gesprekken gevoerd om het risico te beheersen. Ook kan er vanuit de omgeving bezwaar worden gemaakt. In het voortraject is geluisterd naar de buurt en in het plan is rekening gehouden met de geuite zorgen, zoals beschreven in dit raadsvoorstel.

1.5 *Woningen van 'permanente' kwaliteit zorgen weliswaar voor een grotere investering maar hebben een kleiner risico t.a.v. leefbaarheid en herplaatsbaarheid van de woningen.*

Een alternatief is kiezen voor woningen die voldoen aan het bouwbesluit voor tijdelijke bouw; dan zijn de stichtingskosten van de woningen lager. Deze woningen zijn echter niet geschikt voor permanente plaatsing. Het doel is om woningen permanent toe te voegen aan de woningmarkt. En om de woon- en leefkwaliteit in de nieuwe buurt en de directe omgeving zo goed mogelijk te maken. Daarom is de keuze gemaakt voor woningen die voldoen aan het bouwbesluit voor nieuwbouw. Deze woningen voldoen ook over 10 jaar nog goed aan de eisen van het bouwbesluit en het betekent dat de woningen, bijvoorbeeld qua indeling, couranter zijn. Beide factoren maken herplaatsing eenvoudiger. Daarnaast draagt de keuze voor 'permanente

kwaliteit' bij aan de kwaliteit van wonen, het voorkomen van overlast en uitstraling van de woonomgeving.

1.6 *Prijsstijgingen en materiaalschaarste leiden tot kostenstijging en vertraging.*

Gezien de huidige onzekere tijden is er een risico dat zich verdere prijsstijgingen van materialen voordoen of vertraging in levering van materialen. Dit geldt zowel voor de vastgoedexploitatie van de corporaties als voor de kosten die de gemeente maakt voor het bouw- en woonrijp maken. Dit risico wordt geaccepteerd en beheerst door te maken keuzen in materialen.

2.1 *Het risico bestaat dat op geen enkele van de potentiële vervolglocaties in Arnhem herplaatsing van de woningen mogelijk is.*

De corporaties en de gemeente hebben in de intentieovereenkomst afspraken gemaakt (zie onder argument 2.2) waardoor over tien jaar naar verwachting een locatie wordt aangewezen waar de woningen permanent naartoe worden verplaatst.
Indien na 10 jaar, na inspanning van de corporaties en gemeente, onverhoopt toch geen vervolglocatie(s) is gevonden, wordt indien en voor zover mogelijk aanspraak gemaakt op de Herplaatsingsgarantie van het Rijk.
Bij het nemen van het besluit door de corporaties om te investeren in de bouw van deze woningen hebben zij voldoende zekerheid nodig over een minimale duur dat de woningen geëxploiteerd kunnen worden. De gemeente zegt daarom in de intentieovereenkomst toe dat op minimaal één van de mogelijke vervangende locaties herplaatsing mogelijk wordt gemaakt. Als dit, tegen de verwachting in en ondanks inspanningen van alle partijen, niet lukt, dan is de gemeente aansprakelijk voor de schade die de corporaties dan lijden. Het gaat daarbij om de investeringskosten van de woningen voor zover nog niet terugverdiend uit de verhuur en verkoop aan derden.
De kans is zeer klein dat het risico zich voordoet, maar het heeft wel een grote omvang (tot ca. 10 miljoen). Dit risico wordt meegenomen in het gemeentelijke risicoprofiel en vormt onderdeel van de gemeentelijke benodigde weerstandscapaciteit. Indien de corporaties geen of niet voldoende inspanning hebben geleverd voor het vinden van eigen locaties, dan dragen de corporaties 50% van dit risico.

2.2 *Het risico bestaat dat alleen voor de sociale woningen gebruik kan worden gemaakt van de Herplaatsingsgarantie van het Rijk.*

De voorwaarden van de herplaatsingsgarantie van BZK worden naar verwachting begin 2023 bekendgemaakt. Mogelijk komen de woningen die bedoeld zijn voor het middensegment niet in aanmerking voor de Herplaatsingsgarantie. De consequenties van de Herplaatsingsgarantie worden verwerkt in de samenwerkingsovereenkomst met de corporaties.

Participatie

Hieronder is beschreven hoe en op welk moment de omgeving in het voortraject is betrokken.

Contact met de omgeving in chronologische volgorde:

- Vanaf het najaar 2021 heeft met enkele belanghebbenden een gesprek plaatsgevonden waarin het voornemen van dit plan is aangekondigd.
- In februari 2022 is een nieuwsbrief verspreid om de voorgenomen ontwikkeling breed te communiceren. Hierin is ook de informatiebijeenkomst aangekondigd.
- Op 9 maart 2022 ontving de gemeente een brief van de secretaris Werkgroep Woonomgeving Presikhaaf 1. In deze brief werd ongenoegen geuit over ‘de handelswijze van het college’ en het verzoek de vastgestelde visie Merwedeterrein uitgangspunt te laten blijven voor de verdere inkleuring voor de plannen op korte en langere termijn. Dit schrijven is op 23 maart 2022 beantwoord.
- Op 14 april 2022 is een bewonersbijeenkomst geweest. Er waren ca. 12 bewoners aanwezig waarvan de helft van het naastgelegen woonwagenkamp. Het verslag is als bijlage aan dit raadsvoorstel toegevoegd.
- Op 22 mei ontving de gemeente een brief van dhr. Vos mede namens de heer Donders, het moskeebestuur, de huurdersvereniging woonwagenbewoners en diverse huurders. In dit schrijven wordt verzocht om zekerheid over de positie en belangen voor deze partijen vanuit een integrale eindvisie op het Merwedegebied. Dit schrijven is op 2 juni 2022 beantwoord.
- Op 13 juni 2022 zijn belangstellenden per e-mail geïnformeerd dat de eerder gecommuniceerde planning niet kon worden gehaald en dat het onderzoek naar de haalbaarheid zou worden voortgezet. Tevens is toen aangegeven dat men zou worden geïnformeerd zodra er meer bekend zou zijn over het vervolg.
- Actuele informatie staat op de website www.arnhem.nll/merwedeterrein.

Hieronder zijn de verschillende belangen en standpunten benoemd die tijdens de bewonersavond en/of in individuele gesprekken en/of brieven namens partijen naar voren zijn gebracht.

KW37
Een deel van het Merwedeterrein is als tijdelijke locatie voor KW37 beschikbaar gesteld. Momenteel wordt nog steeds gezocht naar een permanente plek voor KW37 om te wonen en te werken. Zolang er geen alternatieve locatie is gevonden voor KW37, gaat KW37 ‘samenwonen’ met de bewoners van de flexwoningen. Dit betekent dat het huidige gebruik van KW37 wordt ingeperkt tot het zuidelijk deel van het terrein, ten zuiden van de huidige toegangsweg.

‘Stadsnomade’ / illegale bewoning
Aan de noordzijde van het Merwedeterrein wordt een mobiel object illegaal bewoond. Ten behoeve van het realiseren van de verplaatsbare woningen wordt deze bewoner verzocht zich te verwijderen.

Werkgroep woonomgeving P1
De werkgroep woonomgeving P1 heeft een aantal punten en zorgen genoemd:

1. Hoe wordt voorkomen dat het doorstroomwoningen worden? Antwoord: zie bij het kopje ‘kanttekeningen en risico’s’.
2. Hoe wordt voorkomen dat deze ontwikkeling leidt tot extra parkeerdruk in P1? Antwoord: zie bij het kopje ‘kanttekeningen en risico’s’.
3. Er is grote behoefte aan gemeentelijk inzet in Presikhaaf op sociaal vlak. Antwoord: De aankomende jaren wordt vanuit de Arnhem-Oost-aanpak ingezet om vooral voor de sociale leefomgeving stappen voorwaarts te zetten. Bijvoorbeeld door te investeren in ontmoetingsplaatsen en (bestaande of nieuwe) inloopvoorzieningen met een aanbod dat aansluit

bij de doelgroepen. Zodat iedereen kan meedoen en de diversiteit van de wijk juist haar kracht wordt.

4. De wens dat de visie Merwedeterrein uitgangspunt blijft voor de verdere inkleuring van dit gebied voor de korte en lange termijn. Antwoord: De mogelijkheid van flexwoningen voor de korte termijn is in de Visie Merwedeterrein genoemd. De langetermijnvisie is onderdeel van het Ontwikkelperspectief Arnhem-Oost.

Woonwagens
De bewoners van het woonwagenkamp aan de Merwedestraat willen graag uitbreiding van standplaatsen. Daarnaast hebben zij aangegeven dat de verkeerssituatie op de hoek van de Merwedestraat/Eemslaan onveilig is.
Antwoorden
In het Plan van aanpak uitbreiding woonwagenstandplaatsen is de Merwedestraat als een uitbreidingslocatie opgenomen. Zoals toegezegd worden nog dit jaar de gesprekken met de bewoners hierover opgestart.
De verkeerssituatie wordt verbeterd, dit gebeurt samen met de aanpassingen vanwege de hoofdfietsroute. De uitvoering hiervan start in februari/maart 2023.

Moskee
Vanuit de moskee zijn zorgen geuit over de kwetsbare doelgroep en de vrees dat deze bewoners voor overlast gaan zorgen. Antwoord: zie bij kanttekeningen en risico's hoe de gemeente dit wil voorkomen. Daarnaast is aangegeven dat op termijn een nieuwe moskee gewenst is. Perspectief op de mogelijkheden hiervoor is wenselijk. Antwoord: De langetermijnvisie voor dit gebied is onderdeel van het Ontwikkelperspectief Arnhem-Oost.

Vos Vastgoed en anderen
Is eigenaar van het tweede naastgelegen perceel (huidig gebruik garage). Eigenaar wil met de gemeente in gesprek over het ontwikkelperspectief voor de lange termijn om zekerheid te krijgen over zijn positie en belangen. Antwoord: De langetermijnvisie voor dit gebied is onderdeel van het Ontwikkelperspectief Arnhem-Oost.

Financiën

Voor het realiseren van de flexwoningen op het Merwedeterrein worden gemeentelijke kosten gemaakt. De kosten omvatten onder andere onderzoekskosten, plankosten en kosten met betrekking tot het bouw- en woonrijp maken. In onderstaande tabel is een overzicht opgenomen van de kosten en de dekking.

Investeringskosten gemeente Flexwonen Merwedeterrein		
Kosten	€	**Dekking**
plankosten	440.000	SPUK 2020 (Rijksbijdrage)
onderzoeken	25.000	SPUK 2020 (Rijksbijdrage)
bouw- en woonrijp maken	1.310.000	SPUK 2020 (Rijksbijdrage)
bouw- en woonrijp maken	100.000	BR stadsontwikkeling 2023 (gemeentelijke bijdrage)
onvoorzien	45.000	SPUK 2020 (Rijksbijdrage)
bijdrage onrendabele top vastgoedexpl. (12K per woning) incl. btw	1.800.000	Stimuleringsregeling flex- en transformatiewoningen (Rijksbijdrage)
TOTAAL	**3.720.000**	

Ter dekking van de kosten is in 2020 een SPUK-uitkering van het Rijk ontvangen voor het versneld realiseren van huisvesting voor kwetsbare doelgroepen. Dit betreft een bedrag van € 1.820.000. De totale verwachte kosten kunnen niet volledig gedekt worden uit deze SPUK-uitkering. Het restant benodigde budget van ca. € 100.000 wordt gedekt uit de via de begroting 2023 ingestelde BR stadsontwikkeling.

Daarnaast heeft het Rijk recent nog eens € 1.800.000 incl. btw toegekend vanuit de “Stimuleringsregeling flex- en transformatiewoningen”. Deze bijdrage wordt ingezet voor de corporaties ter dekking van de onrendabele top van de woningen vanwege de verplaatsing.
Voor de financiering van de gemeenschappelijke voorziening worden met de corporaties afspraken gemaakt in de samenwerkingsovereenkomst. Hiervoor wordt nog dekking gezocht waarbij binnen de gemeente ook wordt gesproken met het sociaal domein (opvang bijzondere doelgroepen).

Zodra de samenwerkingsovereenkomst definitief is, worden de benodigde begrotingswijzigingen in een verzamelbesluit opgenomen. Hierin wordt meegenomen de gemeentelijke bijdrage van € 100.000 aan de kosten voor het bouw- en woonrijp maken en de bijdrage aan de gemeenschappelijke voorziening

Uitvoering

Na akkoord van de raad wordt het plan verder uitgewerkt. De ruimtelijke onderzoeken t.b.v. de omgevingsvergunning worden opgesteld en de aanbesteding wordt door de corporaties uitgevoerd. Daarnaast wordt de samenwerkingsovereenkomst met Volkshuisvesting en Vivare opgesteld. Ook

wordt het gesprek met KW37 gestart om afspraken te maken over het vervolg. Tegen de illegale bewoning wordt zo nodig handhavend opgetreden.

Het besluit onder beslispunt 3 en 4 treedt in werking de dag na de bekendmaking. Tegen dit besluit staat geen bezwaar en beroep open.

Communicatie

De eigenaren, bewoners, direct betrokkenen en eventuele insprekers in en rondom het gebied zijn via een mailbericht geïnformeerd over de agendering van dit raadsvoorstel en worden op dezelfde manier geïnformeerd over vervolgstappen. Informatie over het project wordt vermeld op *www.arnhem.nl/merwedeterrein* en in/op Presikhaafnet. Daarnaast wordt in december nog een moment georganiseerd zodat bewoners en wethouder elkaar kunnen ontmoeten en van gedachten kunnen wisselen over het project.

Het besluit onder beslispunt 3 en 4 wordt officieel bekend gemaakt in het gemeenteblad op overheid.nl.

Bijlagen

- Toelichting verschillen reguliere en uitgebreide procedure
- Intentieovereenkomst gemeente-woningcorporaties Vivare en Volkshuisvesting
- Verslag bewonersbijeenkomst 14 april 2022

RAADSVOORSTEL

Besluit van

Zaaknummer 611384

DE RAAD VAN DE GEMEENTE ARNHEM;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 6 december 2022, zaaknummer 611384;

gelet op artikel 108 van de Gemeentewet;

gelet op artikel 2.27 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), artikel 6.5 Besluit omgevingsrecht (Bor) en de artikelen 16.15a lid b. onder 1 van de Omgevingswet (Ow);

besluit:

1. De locatie Merwedeterrein aan te wijzen voor de realisatie van maximaal 160 verplaatsbare woningen gedurende een periode van 10 jaar.

2. De benodigde inspanningen en verplichtingen te leveren zodat over 10 jaar voor deze woningen een permanente vervolglocatie binnen de woningbouwopgave van Arnhem kan worden aangewezen.

3. Vast te stellen onderstaande wijziging van het ‘Besluit tot het aanwijzen van categorieën van gevallen waarvoor bij afwijking van het bestemmingsplan of beheersverordening een verklaring van geen bedenkingen van de raad niet is vereist’ van 31 januari 2011 (document nummer 2011.0.007.835).

   Artikel 2 A Categorieën van gevallen
   Lid 8 toe te voegen, dat luidt als volgt:
   Het toevoegen van maximaal 160 flexwoningen per locatie met bijbehorende gezamenlijke voorzieningen.

4. Vast te stellen onderstaande wijziging van het besluit 'Lijst met gevallen waarvoor advies van de gemeenteraad nodig is voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit’ van 16 februari 2022 met zaaknummer 624267

   Artikel 1 Lijst met gevallen
   Lid h toe te voegen, dat luidt als volgt:
   Het toevoegen van 160 flexwoningen of meer met bijbehorende gezamenlijke voorzieningen.

De griffier, De voorzitter,

GEMEENTE Arnhem