

Memo aan de gemeenteraad

Datum: 21-09-2023	Zaaknummer 22095	Jan-Peter Chatrou	P.J. van Hartskamp – de Jong
Onderwerp: Flexwoningen, voortgang en locaties			

Aanleiding

In de commissievergadering van 12 september 2023 is het raadsvoorstel “Flexwoningen, voortgang en locaties” aan de orde geweest. Hierin vragen wij u in te stemmen met het nader onderzoeken van locatie De Bleek fase 2 als potentiële locatie voor flexwoningen. Na een verzoek van de commissieleden is toegezegd een notitie aan te leveren met aanvullende informatie over de afwegingen bij locatiekeuzes voor flexwoningen.

Achtergrond

Er is een groot woningprobleem, waarvoor we een oplossing willen vinden. We doen dit onder meer voor jongeren van onze gemeente en statushouders. Op 24 april 2023 heeft de gemeenteraad besloten in te zetten op het realiseren van flexwoningen voor het huisvesten van diverse doelgroepen en de raad te consulteren over potentiële locaties. Er is afgesproken dat we “per locatie de afweging moeten maken of we daar flexwoningen kunnen realiseren”. De eerste locatie die zich aandient is ‘De Bleek fase 2’. Bij de behandeling van deze locatie in de Commissie van 12 september is uitleg gevraagd over het afwegingskader bij de selectie van potentiële locaties voor flexwoningen.

De belangrijkste slagings- en faalfactoren voor flexwoningprojecten

In veel gemeenten wordt ingezet op flexwoningen om de druk op de woningmarkt voor bijvoorbeeld statushouders en jongeren enigszins te verlichten. Flexwoningen hebben als groot voordeel dat zij snel kunnen worden gerealiseerd. In praktijk blijken veel flexwoningprojecten echter niet van de grond te komen. De belangrijkste oorzaken zijn: er is geen grond beschikbaar, een locatie is niet geschikt, of er is een te groot financieel tekort. Soms is een combinatie van deze factoren aan de orde of ontstaat er bij de uitwerking weerstand vanuit de omgeving. Bij de eerste inventarisatie van mogelijke locaties voor flexwoningen in Montfoort hebben we nadrukkelijk gekeken naar deze slagings- en faalfactoren.

Quick scan

Bij de Quick scan van potentiële locaties zijn de volgende afwegingen gemaakt:

- Grondpositie

Het meest kansrijk zijn locaties waarover de gemeente kan beschikken. Liefst als grondeigenaar, en anders via afspraken met de eigenaar of de projectontwikkelaar(s). Het is duidelijk dat locaties die wel geschikt lijken voor het bouwen van flexwoningen, maar waarop de gemeente (nog) geen grip heeft, altijd veel ingewikkelder zijn en daarom minder kansrijk zijn voor een succesvolle en snelle realisatie van flexwoningen.

- Ruimtelijke aspecten

Een flexwoninglocatie mag niet te afgelegen zijn (liefst zelfs dichtbij bestaande bebouwing), en mag niet tussen andersoortige functies liggen zoals op een bedrijventerrein. De locatie moet goed te ontsluiten zijn voor auto's en langzaam verkeer. Daarnaast moet een locatie enige omvang hebben, omdat een project met slechts enkele flexwoningen nu eenmaal financieel niet haalbaar is en dan weinig kans biedt op een leefgemeenschap met sociale cohesie.



- Financiële haalbaarheid

Veel flexwoningprojecten eindigen al in de voorbereidende fase, omdat de business case niet sluitend te krijgen is. Soms is het aankopen (of huren) van de grond al een eerste beperkende factor, soms zijn het de kosten voor het bouw- en woonrijp maken van de locatie. In ieder geval is de beperkte exploitatieperiode van flexwoningen (het zijn in aanvang immers tijdelijke woningen) altijd een belangrijk struikelblok. Zelfs met de subsidiemaatregelen die het rijk in het vooruitzicht heeft gesteld, blijft er bij tijdelijke woningen een financieel tekort dat door de samenwerkende partijen (meestal gemeente en woningcorporatie) moet worden gedekt.

- De doelgroepen

In Montfoort willen we de flexwoningen voor de helft toewijzen aan jongeren, en voor de andere helft aan statushouders/Oekraïners/alleenstaande minderjarige vreemdelingen. Flexwoningen zijn altijd kleinere huurwoningen in het betaalbare segment (onder sociale huurgrens van in 2023 €808,-), in de meeste gevallen toegewezen door en in exploitatie bij een woningcorporatie.

- De mogelijkheden voor samenwerking

Met welke partij of partijen we samenwerken verschilt per locatie. Soms moeten er aanvullende afspraken worden gemaakt met de grondeigenaar, met een derde partij die rechten heeft verworven op een locatie (projectontwikkelaars, beoogde gebruikers, pachters, etc.). In alle gevallen willen we in Montfoort samenwerken met woningcorporatie Cazas Wonen, die straks verantwoordelijk wordt voor het exploiteren van de flexwoningen. Ook Cazas Wonen is dus geconsulteerd bij de quick scan.

Onderzochte locaties

In de quick scan zijn veel locaties bekeken en zijn er ook veel als 'weinig kansrijk' beoordeeld of afgevalen vanwege een van de hiervoor genoemde redenen. Het openbaar benoemen van alle onderzochte locaties wordt overigens afgeraden, omdat dit onnodige vragen of ophef zou kunnen veroorzaken. Zodra een locatie kansrijk is wordt deze eerst voorgedragen aan de gemeenteraad voor akkoord.

De 3 locaties die kwalificeren als flexwoninglocatie zijn:

Locatie achter de sporthal (Boven Kerkweg)

Deze locatie is in gemeentelijk bezit, is goed te ontsluiten en heeft voldoende omvang. Belangrijkste probleem is echter de ligging tussen de sportvelden en de kantine. Er is sprake van veel geluid- en lichtoverlast. Die overlast zouden we eerst moeten beperken om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te creëren. Dit vergt ingrijpende maatregelen in de omgeving en/of beperkingen van bestaande vergunningen van de sportverenigingen. Om die reden staat deze locatie, in ieder geval op dit moment, niet bovenaan de lijst van meest kansrijke locaties.

Locatie 'IJsselveld 20'

De locatie is in particulier bezit, heeft een bedrijfsbestemming, voldoende omvang en ligt redelijk ten opzichte van bestaande bebouwing en voorzieningen. Belangrijkste beperkende factor hier is echter de financiële haalbaarheid. De grond moet eerst worden aangekocht (evt. worden gehuurd), bouw- en woonrijp worden gemaakt en om niet ter beschikking worden gesteld aan de exploitant. Het is nog niet duidelijk of de flexwoningen er langer dan 15 jaar kunnen blijven staan, en dus moeten we rekening houden met de beperkte exploitatieperiode en verplaatsingskosten. Alles bij elkaar opgeteld ontstaat er een fors tekort op de business case van IJsselveld 20 en is de locatie, volgens de huidige inzichten, om die reden minder kansrijk.

De Bleek fase 2

Gelet op de onderzochte aspecten in de quick scan is De Bleek fase 2 de meest kansrijke locatie om flexwoningen te realiseren. Daarom leggen we deze nu als eerste voor aan de gemeenteraad. Na akkoord betrekken we de omwonenden en werken we het plan verder uit. Hoeveel flexwoningen er



komen is onderwerp van nader onderzoek, net als de exacte locatie en de inpassing op de uitbreidingslocatie. Belangrijk pluspunt van deze locatie is, dat de kans groot is, dat de flexwoningen permanent kunnen blijven staan. De beoogde locatie maakt immers deel uit van uitbreidingslocatie 'De Bleek'. Dit is in financieel opzicht uiteraard veel gunstiger dan wanneer we in eerste instantie moeten uitgaan van tijdelijke woningen. We anticiperen op de toekomst door de woningen een duurzame en permanente kwaliteit en uitstraling mee te geven. De woningcorporatie en de projectontwikkelaars zijn bereid hierover in gesprek te gaan met de gemeente. De flexwoningen vormen straks onderdeel van het totale plan. Er komen dus niet meer, andere of minder fraaie woningen in het plangebied. Het flexwoningproject heeft geen invloed op de planologische procedures van De Bleek fase 1 of van De Bleek fase 2. De flexwoningen komen alleen eerder dan de rest.

Na akkoord van uw gemeenteraad kunnen wij de locatie de Bleek verder onderzoeken en gaan we met omwonenden en belanghebbenden in gesprek om hun wensen, ideeën en bedenkingen aan ons kenbaar te maken. De resultaten van de gesprekken en een uitgewerkt plan leggen we daarna voor aan de gemeenteraad.