RAADSVOORSTEL

Onderwerp : Nota flexwonen met aanbevelingen

Zaak- & documentnr. : Z/23/103815 201601628
Opsteller : Inge klein Gunnewiek
Portefeuillehouder : J.H.J. Sluiter
Afdeling : RSO

Samenvatting
Om de woningnood te bestrijden, kan een flexwoonproject snel een bijdrage leveren. Met mogelijk een verkorte procedure en een strakke planning kunnen we sneller dan een permanente ontwikkeling, woningen realiseren.
De nota Flexwonen doet aanbevelingen om een flexwoonproject haalbaar en succesvol uit te voeren met Vivare. Wij vragen uw raad te starten met het zoeken naar een locatie waar 20 tot 30 flexwoningen gerealiseerd kunnen worden en daarna een plan op deze locatie uit te werken en te realiseren. Hierbij is communicatie en participatie met de omgeving en mogelijk nieuwe bewoners een belangrijk onderdeel.

Beslispunten
1. De Nota Flexwonen met aanbevelingen vast te stellen;
2. Uitvoering te geven aan de aanbevelingen uit de Nota flexwonen.

Aanleiding
In het coalitieakkoord van Westervoort is opgenomen dat er met kracht gewerkt dient te worden aan de invulling van woningbehoefte en bestrijding van de woningnood. Ook is opgenomen een flexwoonproject(en) te realiseren, met name voor jongeren uit Westervoort. Flexwonen kan sneller dan permanente bouw een bijdrage leveren aan extra woningen door kortere procedures en strakke planning. Met Vivare zijn eind 2022 prestatieafspraken gemaakt. De afspraak over flexwonen luidt als volgt “hiervoor in q1 2023 een projectopdracht voor beide gemeenten gereed te hebben op basis waarvan kan worden doorgepakt naar locatieonderzoek en concrete businesscases voor in ieder geval elke gemeente een locatie”.

Planning
De woningnood is hoog. We voelen de noodzaak 20-30 flexwoningen realiseren nog voor het einde van 2023 om de druk op de woningmarkt snel wat te verlichten en inwoners uit Westervoort meer/sneller kans te bieden op een woning. Met dit raadsvoorstel kunnen we van start met het zoeken naar een locatie, het kiezen van een locatie en het ontwikkelen van een haalbaar plan dat gerealiseerd wordt. Er zijn tal van factoren die vertraging kunnen opleveren, zoals levertijden van flexwoningen en niet tijdig kunnen aansluiten van nutsvoorzieningen of vertraging in de procedure. We zoeken in de samenwerking met Vivare en/of ontwikkelaar naar versnellingsmogelijkheden. Zonder locatieonderzoek en locatiekeuze, kunnen we geen flexwoonproject realiseren.

Beoogd effect
Met de realisatie van een flexwoonproject met sociale- en middenhuur woningen, wil de gemeente Westervoort meer en sneller kans op een woning bieden aan haar inwoners. De nota flexwonen geeft aanbevelingen om een flexwoonproject succesvol te realiseren.
NB Conform de Huisvestingswet mogen gemeenten ten hoogste 50% van de aangewezen huurvoorraad met voorrang toewijzen aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de woningmarktregio. Hooguit de helft van dit percentage mag worden toegewezen aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan een gemeente. De praktijk laat zien dat de afgelopen jaren meer dan 25% van de vrijkomende huurwoningen terecht komt bij mensen met een woongeschiedenis in Westervoort en meer dan 50% komt terecht bij mensen uit de woonmarktregio. Dit betekent dat er relatief weinig woningen kunnen worden toegewezen aan inwoners van onze gemeente.

Argumenten
1.1 *Door de gemeenteraad de Nota flexwonen te laten vaststellen, geeft de gemeenteraad richting aan een flexwoonproject*.
Flexwonen is een term waar veel mensen niet altijd hetzelfde beeld bij hebben. In de nota staat wat flexwonen voor de gemeente Westervoort is. Voor welke doelgroepen de gemeente Westervoort deze woningen wil realiseren Ook beschrijft de nota de effecten op de woningmarkt en geleerde lessen van reeds gerealiseerde flexwoonprojecten.

1.2 *Een flexwoonproject kan snel nieuwe woningen opleveren*.
Door een strakke planning en mogelijk een korte (reguliere) procedure, kunnen we sneller dan permanente woningbouw extra woningen in Westervoort realiseren. We zetten daarbij in op realisatie in december 2023, omdat de urgentie hoog is.

1.3 *Met de nota flexwonen hebben we richting Vivare en/of een private ontwikkelaar duidelijke richtlijnen in handen*.
Door de richtlijnen, die bijvoorbeeld gaan over doelgroepen, type woningen, de ligging van een locatie, kunnen we met Vivare en/of de ontwikkelaar goed het gesprek aan over voorwaarden van de gemeente Westervoort voor het realiseren van een flexwoonproject.

2.1 De aanbevelingen geven weer wat nodig is om succesvol een flexwoonproject te realiseren op korte termijn.
Belangrijke aanbevelingen gaan over de locatiekeuze en participatie, de samenwerking met Vivare, de mix van sociale huur en middenhuur. De aanbevelingen gaan over het succesvol realiseren van een project voor onze inwoners en voor de omwonenden. Over snelheid behalen in procedures en de ontwikkelstrategie.

Kanttekeningen
2.1 Een flexwoonproject gaat mogelijk ten koste van een permanent woningbouwproject.
Op verschillende plekken in de organisatie staat de capaciteit onder druk. Financieel is er de ruimte om extern capaciteit in te huren. Dit is geen garantie dat deze capaciteit ook altijd op het juiste moment beschikbaar is. Wanneer prioriteit wordt gegeven aan dit flexwoonproject, kan dit vertraging betekenen voor een permanent woningbouwproject. Door samenwerking met Vivare en door goed scherp te hebben wat we wanneer nodig hebben, proberen we dit te voorkomen.

2.2 *Er moeten nog verschillende stappen worden ondernomen om het flexwoonproject te realiseren.*
Deze worden de komende tijd goed in beeld gebracht. De stappen zijn mede afhankelijk van de nog te kiezen locatie en de planologische procedure. Hiervoor is mogelijk besluitvorming

door de Raad noodzakelijk. Een haalbare businesscase is mede afhankelijk van termijnen en/of een tweede locatie in Westervoort. We brengen alle stappen en mogelijke vertragingen goed in beeld, zodat we hier proactief mee aan de slag kunnen.

Financiële paragraaf
We gaan in principe uit van een zelfde verdeling van rollen en kosten als bij permanente woningbouw. Ook voor de grondexploitatie geldt in principe dat de opbrengsten van de grond de kosten moeten dekken voor het leveren van bouwrijpe grond. We werken dit nader uit. Daarbij onderzoeken we ook het “om niet” of tegen een geringe vergoeding in gebruik geven van de grond. Wanneer budget nodig is, komen we met een voorstel naar de Raad.

De businesscase voor een woningcorporatie is met een periode van 15 jaar moeilijk haalbaar. Daarom komt het Rijk met de Regeling Herplaatsingsgarantie. Dit houdt in dat de Gemeente voor 25% garant staat, wanneer een flexwoning na afloop van de eerste periode verplaatst moet worden en er een boekverlies optreedt. De regeling wordt op dit moment verder uitgewerkt door het Rijk en gaat waarschijnlijk in april open. De voorwaarden worden in maart 2023 bekend.

Er is voldoende budget om extern capaciteit in te huren of onderzoek in te kopen. Dit is echter geen garantie dat die capaciteit tijdig wordt gevonden in deze arbeidsmarkt.
Voor de projectleider wordt mogelijk gebruik gemaakt van subsidie van provincie Gelderland.

Relatie met het herstelplan
De Regeling Herplaatsingsgarantie van het Rijk betreft een garantstelling. Het is vooraf niet in te schatten of er ook daadwerkelijk geld moeten worden uitgegeven. Ook is dit pas na 10-15 jaar, wanneer de termijn van de omgevingsvergunning verstrijkt. Daarom kunnen we dit opnemen in de risicoparagraaf en hoeven we nog geen geld te reserveren in de begroting. In onze Algemene Reserve houden we dan rekening met de kans op een boekverlies. We maken daarbij een inschatting van de kans dat het zich voordoet en wat het dan kan gaan kosten.

Vervolgens zorgen we er voor dat de Algemene Reserve van dusdanig niveau is dat we dat risico op kunnen vangen. Daarmee is het risico jaarlijks in beeld en hoeft er geen reserve gevormd te worden. De ondergrens van de Algemene Reserve zal dus omhoog gaan door toevoeging van dit risico.
Wanneer de stand van de Algemene Reserve niet het gewenste niveau heeft op enig moment, zullen we extra geld moeten bijstorten. Dit wordt nader uitgewerkt.

Participatie en communicatie
De omgevingscommunicatie en -participatie start wanneer er een voorkeurslocatie is aangewezen door het college. Hiervoor wordt een participatie- en communicatieplan uitgewerkt, trede Raadplegen. De communicatie kan zich dan gelijk richten op de direct betrokkenen rondom de voorkeurslocatie. We halen wensen en bedenkingen op en waar mogelijk nemen we deze mee, om het plan beter te maken voor de omwonenden. Dit moet passen binnen financiële en technische mogelijkheden en binnen de planning.
We betrekken ook de mogelijk nieuwe bewoners.

Duurzaamheid
Door de duurzame bouw, kunnen flexwoningen verplaatst worden.
Verder is conceptueel bouwen in een fabriek een meer gecontroleerd proces. Er is minder bouwafval en minder overlast voor de omgeving. Daarnaast komt er mogelijk minder stikstof vrij bij fabrieksmatig bouwen. Er is in ieder geval minder stikstofuitstoot op de bouwlocatie.
Voor de woningen zelf werken we het kwaliteitsniveau nader uit in de businesscase.

Intergemeentelijke samenwerking
Met woningcorporatie Vivare zijn prestatie afspraken gemaakt over Flexwonen. De komende tijd wordt er toegewerkt naar een intentie overeenkomst en een projectopdracht. We ronden dit proces, dat al dan niet resulteert in een intentie overeenkomst, voor de zomer af.

Bijlagen
Z/23/103815 201601613 Nota flexwonen met aanbevelingen
Z/23/103815 201601627 Raadsbesluit Nota flexwonen met aanbevelingen

Westervoort, 17 april 2023

Burgemeester en wethouders van gemeente Westervoort,

M. Sluiter MA	drs. A.J. van Hout
secretaris	burgemeester