

aan: de raad
datum: 14 april 2023
onderwerp: beantwoording vragen flexwoningen Tolhek Oost
van: het college
openbaar: ja
registratienr.: D/2023/542792
aantal bijlage(n): -

RAADSMEMO

In de vergadering van de commissie RWK van 6 april 2023 is het raadsvoorstel om in te stemmen met Tolhek Oost als ontwikkellocatie voor de realisatie van 50 flexwoningen besproken. Tijdens de vergadering zijn door de fractie van D66 de volgende vragen gesteld:

1. Wanneer is duidelijk hoeveel het kost om de grond bouw- en woonrijp te maken? Op welke wijze wordt de raad hierin meegenomen?
2. Er wordt gekeken naar verschillende subsidiemogelijkheden. Wanneer is daar duidelijkheid over?
3. Wat gebeurt er wanneer de exploitatie negatief uitvalt? Is dit risico vooraf te berekenen? Ligt het risico bij de gemeente, of ook bij Woonopmaat?
4. Hoe gaat het verdere traject eruit zien? Is hier een tijdspad voor gemaakt? Binnen welke termijn kunnen we deze ontvangen?
5. Op welke wijze kunnen wij als raad hier iets van zien en vinden? We willen graag vooraf kaders en uitgangspunten kunnen meegeven, is dat met deze snelheid mogelijk, zonder dat het vertraging veroorzaakt?
6. Welke gevolgen heeft de bouw van deze 50 flexwoningen, met mogelijk tot 50 woningen extra op het totaal te ontwikkelen gebied?
7. Is het mogelijk om voor de toekomst beleid te maken op flexwoningen en andere vormen van woningbouw? Bijvoorbeeld mee te nemen in de woonvisie?
8. Is duidelijk wat er gebeurt met de flexwoningen wanneer ze na max 15 jaar niet meer op deze locatie gebruikt gaan worden? Wat gebeurt er wanneer er dan geen locatie gevonden wordt om deze te herplaatsen?

Wethouder A. Zalinyan heeft in de commissie toegezegd om de vragen te beantwoorden voor de fractievergaderingen van maandagavond 17 april. Met deze raadsmemo geven wij antwoord op de door de fractie van D66 gestelde vragen.

De afgelopen maanden lag de focus op het zoeken naar een geschikte locatie voor het plaatsen van de 50 flexwoningen. Wij zijn zeer verheugd dat in de vergadering van de commissie RWK van 6 april is geconstateerd dat er groot maatschappelijk en politiek draagvlak is voor de locatie Tolhek Oost. Nu er zicht is op een geschikte locatie voor de flexwoningen, werken we dit samen met Woonopmaat verder uit. Naast vele andere zaken, komen hierbij ook de vanuit de commissie gestelde vragen aan de orde.

1. *Wanneer is duidelijk hoeveel het kost om de grond bouw- en woonrijp te maken? Op welke wijze wordt de raad hierin meegenomen?*

Allereerst wordt een inrichtings-/stedenbouwkundigplan voor de locatie gemaakt. Vervolgens wordt dit uitgewerkt in een civieltechnisch ontwerp. Dit ontwerp wordt financieel vertaald, waarmee de kosten

van het bouw- en woonrijpmaken inzichtelijk worden. We gaan met Woonopmaat in overleg hoe deze verantwoordelijkheid voor de planvorming wordt verdeeld.

In onze reactie (brief van 21 november 2022, kenmerk D/2022/500630) op het verzoek van Woonopmaat om locaties beschikbaar te stellen voor de flexwoningen, hebben wij aangegeven in te zetten op het beschikbaar stellen van gronden tegen een symbolisch huurbedrag. Dit is vergelijkbaar met de afspraken over de tijdelijke woningen aan de Bilderdijkstraat. Woonopmaat heeft voor eigen risico en rekening het bouw- en woonrijpmaken van de locatie Bilderdijkstraat verzorgd.

Wij informeren u verder via de mededelingen van de portefeuillehouder tijdens commissievergaderingen en/of raadsmemo's.

2. Er wordt gekeken naar verschillende subsidiemogelijkheden. Wanneer is daar duidelijkheid over?

Wij onderzoeken de subsidiemogelijkheden, zoals de Regeling huisvesting aandachtsgroepen (RHA). Ook treden wij in overleg met de provincie Noord-Holland en de MRA over mogelijke subsidies. De € 100 miljoen die het Ministerie voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening voor het stimuleren van flex- en transformatiewoningen in augustus 2022 beschikbaar stelde, is inmiddels uitgeput. Zodra hier meer duidelijkheid over is, informeren we u uiteraard.

3. Wat gebeurt er wanneer de exploitatie negatief uitvalt? Is dit risico vooraf te berekenen? Ligt het risico bij de gemeente, of ook bij Woonopmaat?

Ons uitgangspunt is dat de gemeente de locatie tegen een symbolisch huurbedrag ter beschikking stelt en dat de realisatie en exploitatie van de flexwoningen voor eigen rekening en risico komt van Woonopmaat. Als de locatie vaststaat kan de planvorming starten en wordt ook inzichtelijk wat de kosten en risico's zijn.

4. Hoe gaat het verdere traject eruit zien? Is hier een tijdspad voor gemaakt? Binnen welke termijn kunnen we deze ontvangen?

Er is nog geen algehele projectplanning gemaakt. De procedure van de planvorming en realisatie is afhankelijk van de keuze voor de locatie en het verloop van de tender waarvoor Woonopmaat zich heeft ingeschreven. De planning maken we zo snel als mogelijk aan de hand van de procedures die nog gevolgd moeten worden en de gesprekken die we met Woonopmaat voeren. De planning zal in de loop van juni beschikbaar zijn.

5. Op welke wijze kunnen wij als raad hier iets van zien en vinden? We willen graag vooraf kaders en uitgangspunten kunnen meegeven, is dat met deze snelheid mogelijk, zonder dat het vertraging veroorzaakt?

Zodra het concept voor het inrichtingsplan gereed is, delen we dit met uw raad. De kaders en uitgangspunten hiervoor volgen uit het vigerende beleid. Het staat uw raad uiteraard vrij om aanvullend op het vigerende beleid, kaders en uitgangspunten voor het inrichtingsplan mee te geven. In het proces wordt de raad ook middels raadsmemo's op verschillende momenten geïnformeerd. En natuurlijk is er eventueel een mogelijkheid op 20 april 2023 tijdens de raadsvergadering om uw inzichten te delen met ons. Gegeven de noodzaak om snel woningen te realiseren en de gewenste snelheid in het proces, zal afwijken van reguliere aanleverprocedures overigens onvermijdelijk zijn. Ondanks de snelheid proberen we wel de raad in positie te brengen en de nodige uitvraag over kaders te doen. Niet alleen bij de raad maar ook in de participatie met betrokkenen bij de gekozen locatie.

6. Welke gevolgen heeft de bouw van deze 50 flexwoningen, met mogelijk tot 50 woningen extra op het totaal te ontwikkelen gebied?

Een van de uitgangspunten voor locaties voor de flexwoningen was, dat deze locaties niet in beeld zijn voor de realisatie van permanente woningen. De locatie voor de flexwoningen op Tolhek Oost bevindt zich dan ook naast de locatie voor de realisatie van permanente woningen. Deze locatie is weergegeven op de onderstaande afbeelding. Deze afbeelding is een uitsnede uit schets 1 behorende bij het raadsvoorstel tot de drie schetsen gebiedsproces Assumburg/Oud-Haerlem/Tolhek zoals die voor de vergadering van uw raad van 20 april a.s. is geagendeerd. Met de letter A is de locatie voor de permanente woningbouw aangegeven. De voorgestelde locatie voor de flexwoningen betreft het groene gebied iets boven het cijfer 20. De gevolgen zullen te zien zijn in een veilige ontsluiting voor het gebied en het versterken van de sociale cohesie. Deze twee punten kwamen ook naar voren tijdens de participatie en de commissiebehandelingen.



uitsnede uit schets 1 behorende bij het raadsvoorstel tot de drie schetsen gebiedsproces Assumburg/Oud-Haerlem/Tolhek

7. Is het mogelijk om voor de toekomst beleid te maken op flexwoningen en andere vormen van woningbouw? Bijvoorbeeld mee te nemen in de woonvisie?

Realisatie van de flexwoningen vindt plaats binnen de door de raad vastgestelde kaders en voldoet aan het vigerende beleid. Natuurlijk kan er beleid worden gemaakt specifiek over flexwoningen. Het is wel de vraag of de tijd en capaciteit voor het maken van beleid in verhouding staat tot het doel, namelijk snel woningen toevoegen aan de woningvoorraad.

Het is ook rijksbeleid om flexwoningen toe te voegen als antwoord op de enorme wooncrisis. Dit is een van de manieren waarop snelheid gemaakt kan worden met het realiseren van woonruimte. Dat komt door de manier waarop flexwoningen gebouwd worden en door de tijdelijkheid waardoor procedures anders zijn. De tijdelijkheid is in dit geval 10 jaar met een mogelijkheid tot verlenging van 5 jaar. Vaste woningbouw wordt voor een veel langere periode gebouwd en het bouwproces is anders. Flexwoningen zijn niet het uiteindelijke antwoord op de wooncrisis. Wij zetten daarom in op vaste woningbouw en doorstroming.

Wij onderzoeken of we in de prestatieafspraken met woningcorporaties de afspraken over tijdelijke woonruimte kunnen concretiseren. Waarbij flexwoningen eerder een aanvulling moeten vormen op vaste woningbouw en zeker geen belemmering zijn.

Tijdelijke huisvesting	1.1.4	We realiseren tijdelijke huisvesting, in de vorm van tijdelijke woningen en/of tijdelijke contracten. Er zijn verschillende doelgroepen te benoemen die we hiermee sneller huisvesting willen bieden, zoals urgenten, spoedzoekers, vergunninghouders, herstructureringskandidaten en jongeren. Bij het concreter worden van een project bespreken we op welke doelgroep(en) de tijdelijke huisvesting in dat project gericht is.
------------------------	-------	---

Uit prestatieafspraken 2022-2025

8. Is duidelijk wat er gebeurt met de flexwoningen wanneer ze na max 15 jaar niet meer op deze locatie gebruikt gaan worden? Wat gebeurt er wanneer er dan geen locatie gevonden wordt om deze te herplaatsen?

De woningen gaan, gezien de kwaliteit, in principe meer dan 30 jaar mee. Dat houdt in dat ze verplaatst kunnen worden als daar een locatie voor beschikbaar is. Is dit niet het geval, dan bestaat vanuit het Rijk de financiële herplaatsingsgarantie voor flexwoningen. Dat betekent dat het Rijk financieel garant staat voor tijdelijke woningen die na inspanningen niet herplaatst kunnen worden.