

GEHEIM

MEMO

Aan : Leden van de gemeenteraad Berkelland

Van : Smink, Rick

Datum : 07-02-2024

Onderwerp : **Geheim:** Voortgang locatiekeuzeonderzoek flexwoningen en opvanglocaties

Zaaknummer : 860161

Aanleiding

Met dit memo informeren we u over de voortgang van het locatiekeuzeonderzoek voor flexwoningen en opvanglocaties. Dit doen we onder geheimhouding op basis van artikel 87 van de Gemeentewet en artikel 5.1 lid 2 onder b en i van de Wet open overheid.

Met het vaststellen van de criteria voor opvanglocaties en flexlocaties en het onderschrijven van de aantallen te huisvesten personen door de raad (raadsbesluit van 30 mei 2023), kreeg het college het mandaat om locaties te zoeken voor flexwoningen en opvangplekken. De raadsbevoegdheid strekt zich tot het vaststellen van de criteria voor de opgave. Besluiten over locaties is de bevoegdheid van het college.

Naar aanleiding van het raadsbesluit heeft de gemeente Berkelland Sweco de opdracht gegeven om locaties in beeld te brengen die geschikt zijn voor de opgave.

Het doel van dit locatieonderzoek behelst de geschiktheid en kansrijkheid van potentiële locaties voor flexwonen en opvang in de gemeente Berkelland objectief en goed onderbouwd inzichtelijk te maken.

Locatiekeuze onderzoek

In de maanden juli'23 tot en met september'23 zijn door Sweco werksessies gehouden die ambtelijk en door ProWonen werden begeleid. ProWonen is vanaf de start van het onderzoek als partner betrokken geweest. Dit omdat we samen de noodzaak onderschrijven om de druk op de sociale huurmarkt van oplossingen te voorzien. Daarnaast bestond een van de criteria uit het kiezen van locaties welke in eigendom zijn van de gemeente of ProWonen.

Het locatiekeuzeonderzoek heeft meer factoren belicht dan alleen de gestelde raadsriteria. Ook zijn met ruwe data quickscans uitgevoerd op bijvoorbeeld:

Archeologie, Cultuurhistorie, Ecologie, Bodem, Water, Milieuzonering en verkeerslawaaï, Externe veiligheid, Kabels en leidingen en Verkeer.

Dit alles om een zo compleet mogelijk beeld te geven van de mogelijkheden en de onmogelijkheden van de potentiële locaties.

Naast het locatiekeuzeonderzoek namen ProWonen en de gemeente Berkelland ook deel aan praktijkleerkring over de realisatie van flexwoningen. Op deze manier kregen we naast onze eigen ervaringen ook de ervaringen van andere Gelderse gemeenten op het gebied van flexwoningen mee.

Meer onderwerpen naast locatieonderzoek belicht

Om snelheid te kunnen behouden is naast het locatiekeuzeonderzoek ook gekeken naar andere aspecten die van belang zijn, zoals de huurmarkt in Berkelland en de financiële haalbaarheid van flexwoningen.

De vraag naar huurwoningen en het aanbod van huurwoningen zijn belangrijke factoren voor een woningbouwstrategie. Het aantal reacties op huurwoningen is opnieuw gestegen. Gemiddeld reageerden er in 2023 circa 219 mensen op een aangeboden huurwoning. Vergeleken met 2022 is dat een stijging van 11%. In Ruurlo en Borculo is de druk op de sociale huurmarkt het grootst. Het toevoegen van levensloopbestendige woningen (reguliere nieuwbouw) is een must om de lokale inwoners (zittende huurders) passender te laten wonen. Deze nieuwe woningen zitten in planontwikkelingen. Voorbeelden hiervan zijn Spoorstraat te Borculo, Leusinkbrink-Zuid te Ruurlo, maar ook de herstructurering van de Patrimoniumbuurt in Eibergen. Nieuwe huurders (jongeren, spoedzoekers, nieuwe Berkellanders) bestaan vaak uit kleinere huishoudens. De nieuwe huurders hebben moeite met het vinden van een (passende) huurwoning. De toekomstige groei van het huurdersbestand van ProWonen bestaat uit kleinere huishoudens (1-2 persoons). Het is van belang dat voor deze groepen versneld meer passende woningen worden toegevoegd. ProWonen en de gemeente constateerden dat vraag en aanbod voor deze doelgroep onvoldoende aansluiten. Terwijl wel de behoefte en noodzaak er is om vraag en aanbod op elkaar te laten aansluiten. Het op korte termijn toevoegen van de oorspronkelijk geplande 30 flexwoningen lijkt daarmee slechts een druppel op de gloeiende plaat. Daarom zetten gemeente en ProWonen in op de realisatie van meer flexwoningen (80 tot 95) in 2025.

Ook zijn richtinggevende berekeningen gemaakt om de financiële haalbaarheid te toetsen. Hoewel de investeringskosten nog niet exact worden bepaald, staat wel vast dat het verplaatsen van flexwoningen in relatief korte perioden (10 a 15 jaar) financieel niet rendabel is. Verplaatsen omvat meer dan alleen het verhuizen van de woningen. Op de nieuwe locatie moet de openbare ruimte worden ingericht en de ondergrondse voorziening worden aangelegd. Terwijl op de oude locatie alle voorzieningen op en in de grond weer verwijderd moeten worden.

Uitkomsten van het onderzoek en de gesprekken met ProWonen

De uitkomst van het locatiekeuzeonderzoek (dat gebaseerd is op het zoeken naar locaties voor flexwoningen en opvangplekken voor asielzoekers) geeft een aantal (5) geschikte locaties aan die op korte termijn inzetbaar kunnen zijn om versneld het aanbod kleinere sociale huurwoningen te kunnen uitbreiden. Deze locaties zijn gelegen in de vier grote kernen van onze gemeente.

Het aantal locaties is gering. Daarbij komt dat we inzetten op veel meer woningen (80 tot 95) dan oorspronkelijk gepland (30) en er ook nog een opvanglocatie moet komen. Het aantal geschikte locaties is daarmee onvoldoende voor het aantal te realiseren woningen als we willen voldoen aan de criteria 10-15 woningen per locatie uit het raadsvoorstel.

De richtinggevende uitkomsten uit de financiële onderzoeken geven daarnaast aan dat verplaatsen van de woningen na circa 15 jaar en herplaatsen op een volgende locatie hoge kosten met zich meebrengt en hierdoor financieel niet rendabel is voor zowel ProWonen als de gemeente. Hierdoor blijkt dit criterium uit het raadsvoorstel ook niet haalbaar.

Gemeente en ProWonen zijn daarom op zoek gegaan naar alternatieve scenario's. Dit op basis van de uitkomsten uit het locatiekeuze onderzoek en de financiële uitdagingen. Minder verplaatsingen hebben een positief effect op de businesscase. Daarom is gekeken of de beschikbare locaties ook in de toekomst behouden kunnen worden voor woningbouw. Op basis hiervan viel 1 van de 5 locaties af. Deze locatie ligt in het bestemmingsplan buitengebied, is relatief klein en is volkshuisvestelijk gezien minder geschikt om woningen langjarig of permanent te plaatsen. De overige locaties hebben gezien de ligging of bestemming meer potentie.

Ook is het aantal te herplaatsen woningen (80 tot 95) in combinatie met het aantal beschikbare locaties op lange termijn (circa 50 jaar) onzeker. Kort gezegd, hoe minder verplaatsingen, hoe meer kansen voor de doelgroepen voor deze woningen.

Conclusie: loslaten van twee criteria

Op basis van de uitkomsten blijven ProWonen en de gemeente van mening dat het versneld toevoegen van 80 tot 95 kleinere sociale huurwoningen (flexwoningen) een belangrijke bijdrage levert aan het verminderen van de druk op de sociale huurmarkt. Maar dat dit op basis van de huidige inzichten alleen haalbaar is als het college twee van de tien gestelde criteria uit het raadsbesluit van 30 mei 2023 los laat. Daarnaast is de groei aan huurders zowel op korte als op lange termijn kansrijk voor het toevoegen van kwalitatief goede, kleine woningen die je langer (langer dan 15 jaar) kunt neerzetten. We kiezen bewust voor woningen die snel te bouwen zijn. Een ander type product dan de reguliere woningen. We willen daarvoor de juiste ruimtelijke procedure doorlopen.

Daarom wil het college en ProWonen inzetten op locaties waarop het ruimtelijk gezien logisch is om ook permanent woningen te realiseren

De raadsbevoegdheid strekt zich tot het vaststellen van de criteria voor de opgave. Besluiten over locaties is de bevoegdheid van het college.

Met het doorlopen proces heeft het college zich maximaal ingezet om aan de opdracht van de raad te kunnen voldoen. Hoewel niet voldaan kan worden aan de onderstaande twee criteria, wil het college graag door met deze strategie.

- Woningen kunnen minimaal 10 jaar en maximaal 15 jaar worden gebruikt in tijdelijkheid
- Per locatie circa 10 tot 15 flexwoningen.

Zoals gezegd kunnen met deze afwijking gemeente en ProWonen door met de plannen om versneld het aanbod kleinere sociale huurwoningen (flexwoningen) uit te breiden.

Tot slot: criteria opvanglocatie niet ter discussie

Naast de locaties voor flexwoningen is in het locatiekeuzeonderzoek ook gekeken naar opvanglocaties. Op basis van het onderzoek is een locatie in beeld voor de opvang van asielzoekers. Deze locatie voldoet aan de criteria uit het raadsbesluit en past binnen de provinciale afspraken. Volkshuisvestelijk is deze locatie op dit moment minder geschikt voor een permanente ontwikkeling. Daarom ligt het in de lijn om deze locatie voor opvang voor te behouden.