



Datum besluit 1 september 2022
B&W
Forumverg. 6 september 2022
d.d.
Agendapunt nr. (nummer)
Portefeuillehouder(s) G.J.H. van Malsen - Volkshuisvesting, Integratie, Emancipatie, Armoedebestrijding en Welzijn
Redacteur J. van Vliet
Doorkiesnummer
er
Domein / Team Beleid Sociaal Domein
Corsanummer 22.059280

Aan de Raad,

1. **Onderwerp**

Centrum voor Flexibel Wonen in Rijswijk

2. **Voorstel**

1. Voor de jaren 2023 en 2024 een Centrum voor Flexibel Wonen te realiseren op de locatie Lange Kleiweg 80 (eerste fase);
2. Voor de jaren 2025 tot minimaal 2033 een Centrum voor Flexibel Wonen te realiseren op een nader te bepalen locatie (tweede fase);
3. In te stemmen met het tekort op de businesscase en hiertoe:
 - a. de grond aan de locatie Lange Kleiweg 80 om niet ter beschikking te stellen
 - b. een bedrag van maximaal € 1.182.000,- beschikbaar te stellen voor de eerste fase (€ 591.000 per jaar)

3. **Inleiding**

Tijdens uw vergadering van 10 mei 2022 diende uw raad een initiatiefvoorstel in. Dit deed u bij de behandeling van de raadsinformatiebrief (22 045) waarin verschillende mogelijkheden voor de toekomstige invulling van de huidige azc-locatie aan de Lange Kleiweg werden beschreven.

In het voorjaar van 2025 wordt deze locatie aan de Lange Kleiweg beschikbaar gesteld aan Rijkswaterstaat voor werkzaamheden in het kader van de A4-verbreding volgens hiertoe gemaakte bestuurlijke afspraken. De bestuursovereenkomst met het COA loopt conform raadsbesluit d.d. 10 mei 2022 tot en met 30 november 2022. Dat betekent dat de huidige bewoners zullen vertrekken en dat het terrein de komende twee jaar niet benut zou worden.

In uw initiatiefvoorstel verzoekt u het college om *“een raadsvoorstel met plan van aanpak en begroting voor het realiseren van centrum voor flexibel wonen (zoals geschetst in de raadsinformatiebrief 22 045) met alle relevante partners uit te werken en dit in september 2022 aan de raad aan te bieden”*.

In de periode na uw besluit op 10 mei 2022 is gewerkt aan de realisatie van een Centrum voor Flexibel Wonen. Hiertoe is een intentieovereenkomst gesloten tussen de woningcorporaties Vidomes en Rijswijk Wonen, het COA en de gemeente Rijswijk, waarmee werd afgesproken de mogelijkheden voor een flexibele woonlocatie te onderzoeken. Gezamenlijk hebben wij verkend in welke vorm een dergelijke woonlocatie mogelijk is die voldoet aan de uitgangspunten van de opdracht van de raad en steun geniet van alle betrokken partijen. Deze variant leggen wij in dit voorstel ter besluitvorming aan u voor.



4. Huidige situatie/ontwikkelingen

Het woningaanbod in Nederland bestaat voor het belangrijkste deel uit eengezinswoningen en (kleine) appartementen. Alternatieve woonvormen zijn schaars, maar de behoefte daaraan is groot en divers. Op dit moment is er dringende behoefte aan huisvesting voor verschillende doelgroepen, zoals statushouders, (woon)starters en woningzoekenden die door uitzonderlijke situaties met spoed op zoek zijn naar snel toegankelijke en betaalbare huisvesting.

a. Toenemende vraag naar tijdelijke huisvesting

Vanuit verschillende doelgroepen is er toenemende vraag naar tijdelijke huisvesting. De huidige huisvestingsaanpak is hier niet op ingericht. Om hierop in te spelen zijn flexibele woonvormen nodig. Een Centrum voor Flexibel Wonen kan hieraan een bijdrage leveren. Hiermee creëren we meer tijd om woningzoekenden naar reguliere woningen te laten doorstromen en werken we naar betere volkshuisvesting toe.

b. Huisvestingsproblemen statushouders

Veel gemeenten, waaronder de gemeente Rijswijk, kennen een achterstand in de huisvesting van statushouders. Momenteel verblijven bijna 16.000 statushouders in de asielopvang, wachtend totdat er een woning beschikbaar is in hun nieuwe gemeente. De lange wachttijden daarvoor dragen bij aan de stagnatie in de keten zoals we nu zien bij het aanmeldcentrum in Ter Apel. Om uit de opvangcrisis te komen werkt het Rijk aan maatregelen om de uitstroom van statushouders te versnellen. Daartoe zal in elk geval de taakstelling voor 2023 fors worden verhoogd en zal door de Provincie steviger worden gestuurd op het realiseren van de taakstelling.

c. Addendum Woonvisie

Op 11 mei 2021 heeft de raad het addendum op de Woonvisie vastgesteld waarin is opgenomen dat gemeente en corporaties in gesprek gaan over huisvesting van spoedzoekers. In december 2021 is in de lokale prestatieafspraken met de corporaties opgenomen om samen te onderzoeken of er kansen zijn voor flexwonen (tijdelijke huisvesting voor b.v. spoedzoekers). Hierover is de raad geïnformeerd in december 2021 met IB 21 140.

5. Voorstel voor de korte en langere termijn

Wij stellen u voor om de flexibele woonfunctie voor een periode van tien jaar, ingaande 1 december 2022, te realiseren. Dit voorstel is tot stand gekomen met de relevante partners voor dit project, de woningcorporaties Rijswijk Wonen en Vidomes, het COA en het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

a. Eerste fase

De eerste twee jaar wordt het Centrum voor Flexibel Wonen gesitueerd op de Lange Kleiweg 80. Deze locatie bevat 67 woonunits, is geschikt voor de beoogde doelgroepen en leent zich door de aanwezigheid van de huidige opstallen voor een snelle start vanaf 1 december 2022. Hiermee wordt invulling gegeven aan uw verzoek om een plan van aanpak voor deze locatie. Wel is nog een besluit nodig voor het gebruik van de locatie in strijd met de bestemming. Dit besluit zal op korte termijn worden genomen als uw raad positief op dit voorstel heeft besloten.



b. Tweede fase

Voor de periode daarna stellen wij voor om voor minimaal acht jaar een Centrum voor Flexibel Wonen te realiseren op een andere, nog nader te bepalen locatie. Deze langere periode is nodig om verschillende redenen:

I. Maatschappelijk

Er wordt op dit moment niet goed voorzien in de behoefte aan woonruimte en dat probleem zal naar verwachting over twee of drie jaar nog steeds niet zijn opgelost. Om hierop in te spelen zijn flexibele woonvormen nodig. We moeten daarbij denken aan beschikbaarheid voor een langere termijn, te weten een periode van tien jaar. Dit om te voorkomen dat wij een probleem met herhuisvesting creëren wanneer de locatie aan de Lange Kleiweg na twee jaar sluit.

Het herhuisvestingsprobleem is groot aangezien flexwonen geen alternatief is voor een 'gewone' woning, maar een alternatief voor het ontbreken van reguliere woningen. De kans dat de bewoners van de flexlocatie aan de Lange Kleiweg na 2 jaar op eigen kracht een reguliere woning hebben gevonden is klein. Door een Flexibel Wooncentrum te realiseren voor een periode van ten minste 10 jaar vangen we voor langere tijd de grote druk op en creëren we tijd om woningzoekenden te laten doorstromen naar reguliere woningen. Ook bouwen bewoners extra inschrijftijd op waarmee de kans op het vinden van een reguliere huurwoning in de sociale sector toeneemt.

Ook voor de woningcorporaties is het lange termijnperspectief noodzakelijk. In de wetenschap dat de locatie aan de Lange Kleiweg tijdelijk is, is het nodig om de doorstroom naar een nieuwe woonvoorziening te borgen. De partijen zijn verantwoordelijk voor het herhuisvesten van een groot deel van de bewoners in het Centrum voor Flexibel Wonen en dat is in de korte looptijd van twee jaar niet mogelijk. Daarom is de koppeling tussen de twee fasen randvoorwaardelijk.

Voor statushouders hebben de partijen een verplichting tot herhuisvesting, dan wel in het nieuwe Centrum voor Flexibel Wonen, dan wel in een permanente woning in de reguliere voorraad. Voor andere doelgroepen geldt dat zij, eventueel met een tijdelijk huurcontract, kunnen meeverhuizen naar de nieuwe flexlocatie, maar dat zij zelf verantwoordelijk blijven voor hun toekomstige huisvesting.

II. Financieel

Het Centrum voor Flexibel Wonen dat wij vanaf 1 december 2022 tot en met 30 november 2024 op de Lange Kleiweg kunnen realiseren levert een exploitatietekort op dat oploopt tot bijna 1,2 miljoen euro over de gehele looptijd van twee jaar. Hierbij is een eventuele vergoeding voor het gebruik van de grond niet meegenomen. Het tekort wordt met name veroorzaakt door de huurprijs van de woonunits, de kosten van de renovatie en de kosten voor het opruimen van de grond. Een groot deel van het exploitatietekort is structureel. Als het centrum langer op deze locatie blijft zullen de units langer moeten worden gehuurd en zal het tekort verder oplopen.

Het tekort is onder voorwaarden te beperken door (eenmalige) subsidiemogelijkheden van het ministerie van BZK. Vanwege de nijpende situatie in onder andere Ter Apel, de vluchtelingenstroom uit Oekraïne en de aanhoudende problemen in de Volkshuisvesting, heeft het ministerie in augustus 2022 een versnellingsregeling voor Flexwonen opgezet.



De besprekingen hierover zijn momenteel gaande. Insteek van alle partijen die bij de Rijswijkse flexlocatie betrokken zijn, is dat door middel van de inzet vanuit deze stimuleringsregeling het grootste gedeelte van de onrendabele top van de businesscase over de volledige looptijd van het project (zowel fase een als fase twee) gecompenseerd wordt. Een belangrijke voorwaarde voor het toekennen van een rijksbijdrage is dat een woonvoorziening voor een periode van ten minste 10 jaar wordt geëxploiteerd. Voor het Rijswijkse model, waarbij de huisvesting gefaseerd wordt gerealiseerd kan ook subsidie worden toegekend, zolang de woonruimte binnen 24 maanden na aanvraag is opgeleverd.

De corporaties zullen, behoudens de aanvulling van het geraamde tekort over de eerste fase, de exploitatie voor de gehele looptijd van 10 jaar voor hun rekening nemen. Tevens leveren zij de locatie Lange Kleiweg in 2025 conform reeds gemaakte afspraken op aan Rijkswaterstaat. Voorwaardelijk hierbij is dat uw raad opdracht geeft om zorg te dragen dat een alternatieve flexlocatie uiterlijk 1 december 2024 door de corporaties betrokken kan worden. De gezamenlijke zoektocht naar een passende locatie voor fase 2 start direct na uw besluit. Zo zijn de korte en de lange termijn onlosmakelijk met elkaar verbonden.

Uitgangspunten concept Centrum voor Flexibel Wonen

Doelgroepen

We willen tijdelijke huisvesting bieden aan een gemengde doelgroep die, onder andere vanwege de huisvestingsproblemen, heel moeilijk aan een woning komt.

- Statushouders die 'gekoppeld' zijn aan de gemeente Rijswijk maar voor wie nog geen permanente woning beschikbaar is en dus onnodig lang in een azc wonen.
- Doelgroepen die een acute en lastig in te vullen woonvraag hebben
- Economisch daklozen
- Studenten en starters
- Gezinnen uit de maatschappelijke opvang

We streven naar een evenwichtige verhouding tussen de doelgroepen. Hoewel er bij gemengd wonen geen ideale mix bestaat, wordt ten behoeve van een snelle inburgering aangeraden een verdeling van 50% statushouders en 50% overige doelgroepen aan te houden.

Alle bewoners krijgen een tijdelijk huurcontract waarbij voor hen duidelijk is dat deze locatie niet het eindstation, maar een tussenstap is naar een reguliere woning. Zij worden aangespoord om te zoeken naar een definitieve woning.

Toelichting op de verschillende doelgroepen

Statushouders

Rijswijk heeft moeite om te voldoen aan de wettelijke taakstelling voor het huisvesten van statushouders. Dit zijn er nu nog 60-70 per jaar, maar zoals hiervoor aangegeven zal de taakstelling vanaf 2023 fors worden verhoogd. Met het beperkt beschikbaar komen van geschikte woningen wordt de kans op een sociale huurwoning alleen maar kleiner en zullen de aan Rijswijk gekoppelde statushouders langer in azc's moeten blijven wonen. Hiermee houden ze ook de opvangplekken van asielzoekers onnodig lang bezet.

Het Centrum voor Flexibel Wonen biedt voor de aan Rijswijk gekoppelde statushouders een snelle oplossing om te kunnen wonen in de stad waaraan ze gekoppeld zijn. Ze krijgen fatsoenlijke woonruimte en kunnen direct starten met inburgeren in de Rijswijkse samenleving.



Daarnaast blijft het huisvesten van statushouders ook een wettelijke verplichting waarop streng wordt toegezien. Inmiddels hebben we gezien dat het Rijk hard ingrijpen bij gemeenten, die naar het oordeel van het Rijk hun verantwoordelijkheid niet nemen, niet schuwt. Ook de Provincie kan en moet ingrijpen wanneer de achterstand in het huisvesten van statushouders oploopt. Zij kan met behulp van het middel 'indeplaatsstelling bij taakverwaarlozing' maatregelen nemen om de taakstelling alsnog te realiseren, waarbij de kosten aan de gemeente worden doorberekend. Op bestuurlijk niveau vinden er inmiddels al gesprekken plaats met de provincie over onze opgelopen achterstand.

Door het beschikbaar stellen van 34 woonunits voor 100-140 statushouders wordt de achterstand in huisvesting in een keer ingelopen en nemen we een voorschot op onze toekomstige taakstelling. Statushouders die al enige tijd gekoppeld zijn aan Rijswijk komen dan ook in Rijswijk te wonen en kunnen op termijn vanuit het Centrum voor Flexibel Wonen doorstromen naar reguliere woonruimte. De vrijgekomen plekken worden weer ingezet voor de huisvesting van nieuwe statushouders, zodat we blijven werken aan het invullen van onze taakstelling.

Door het inzetten van een aantal wisselwoningen voor gezinshereniging op de flexwonenlocatie lossen we een bestaand probleem op. In de huidige situatie worden statushouders, in afwachting van gezinshereniging, tijdelijk in kleine reguliere woonruimte gehuisvest en moeten zij later opnieuw verhuizen naar een grotere woonruimte. Met wisselwoningen kan de statushouder bij aankomst van het gezin op dezelfde locatie blijven in een gezinsunit en vanuit daar naar permanente woonruimte verhuizen. De kleine reguliere woningen blijven daardoor beschikbaar voor andere, Rijswijkse woningzoekenden. Doordat alle gezinsleden direct meetellen in de taakstelling wordt het bovendien gemakkelijker te voldoen aan de wettelijke verplichting.

Gezinnen met kinderen die in de maatschappelijke opvang verblijven

Deze doelgroep heeft meer moeite om zelfstandig door te stromen naar reguliere woonruimte. Naast het inschrijven bij Woonnet Haaglanden zal er in bepaalde mate ondersteuning nodig zijn, afhankelijk van de oorzaken van het dak- en thuisloos worden. Daarom zullen we voor deze doelgroep woonbegeleiding inzetten.

Andere woningzoekenden (economisch daklozen, studenten en starters)

Deze groep is zelf verantwoordelijk voor het vinden van herhuisvesting. Dit wordt geborgd in het huurcontract (huur op basis van een tijdelijk huurcontract). Het is belangrijk dat deze mensen geregistreerd worden/blijven als starter en eventueel opgebouwde inschrijffaren niet verliezen. In het huurcontract wordt opgenomen dat zij, voor zover dat nog niet is gebeurd, zich verplicht moeten inschrijven bij Woonnet Haaglanden en daar gedurende het verblijf op het terrein ingeschreven moeten blijven (dus hun jaarlijkse bijdragen moeten betalen). Deze contracten worden aan de voorkant juridisch getoetst door de woningcorporaties.

Huisvesting op de Lange Kleiweg 2023 en 2024

We (her)gebruiken de huidige verblijfsunits en knappen deze op. Omdat het perspectief voor exploitatie beperkt is tot 2 jaar, is er slechts ruimte voor beperkte investeringen. Het Centrum voor Flexibel Wonen biedt een tussenstap naar definitieve huisvesting elders en zal op voorhand sober zijn. Op dit moment huisvest het COA tot 8 personen asielzoekers per unit. Voor de tijdelijke huisvesting van statushouders en overige doelgroepen willen wij in één unit maximaal 3 alleenstaanden, 2 stellen of 1 gezin huisvesten.



Ondanks de tijdelijke aard van het project, moet het een prettige plek zijn om te wonen. We willen de bewoners een zo goed mogelijk toekomstperspectief bieden en een warm welkom in Rijswijk. Hier blijven we op toezien. De mensen die hier komen wonen gaan naar hun werk, school of naar andere activiteiten elders in Rijswijk of Nederland. We verkennen wel de mogelijkheid om een kleine ontmoetingsruimte te creëren op het terrein. Ook ondersteunen we het gezamenlijk organiseren van activiteiten in de buitenruimte en de inzet van onze maatschappelijke partners zoals Welzijn Rijswijk om de sociale cohesie op de locatie te bevorderen.

Huisvesting 2025 tot 2033 e.v.

Om het concept te laten slagen is het van belang dat korte termijn en lange termijn aan elkaar gekoppeld zijn. Het tijdelijke wooncentrum legt immers een claim op de capaciteit voor definitieve huisvesting nadien. De businesscase voor uitsluitend 2 jaar is verliesgevend: te hoge kosten tegenover zeer beperkte inkomsten. Door vanuit een perspectief van minimaal tien jaar te redeneren zijn we in staat om met een rijksbijdrage tot een sluitende exploitatie te komen.

De periode 1 december 2024 tot en met november 2032 voorziet in een flexibele woonbestemming op een nieuwe locatie. Meer vormen zijn daarin denkbaar, zoals het kopen en transformeren van kantoorruimte, waarmee voor een langere tijd een flexwoonbestemming gerealiseerd kan worden. Omdat dit aanzienlijke (onrendabele) investeringen vergt in verwerving en verbouw, dient dit wel gecombineerd te worden met een doorkijk naar herontwikkeling na 2032. Beide corporaties verbinden zich aan deze opgave. Kansen hiervoor dienen zich bijvoorbeeld aan in de Plaspoelpolder. Het Middengebied is bestemd voor ruimte voor ondernemerschap en iedere vorm van wonen is daar uitgesloten, maar de buitenranden van de Plaspoelpolder bieden wel een mogelijkheid voor flexwonen. De locaties die hiervoor in aanmerking kunnen komen hebben we geïnventariseerd en zijn meegenomen in de gesprekken met corporaties en BZK.

6. Beoogd effect, argumenten en kanttekeningen

Het realiseren van een tijdelijk Centrum voor Flexibel Wonen in Rijswijk draagt bij aan de oplossing voor bestaande huisvestingsproblemen:

- Het Centrum voor Flexibel Wonen komt tegemoet aan een acute maar ook structurele huisvestingsvraag in de huidige lastige woningmarkt.
- We voeren een van de acties uit die zijn opgenomen in het addendum van de Woonvisie.
- We realiseren hiermee een innovatie op het gebied van flexwonen door aan te tonen dat je ook locaties met een relatief korte doorlooptijd kan exploiteren als flexwonencentrum, waar het Rijk een minimumtermijn van 10 jaar aanhoudt.
- Flexwonen kan een bijdrage leveren aan verbeterde volkshuisvesting, ook op de langere termijn. Het geeft de bewoners respijt om hun uiteindelijke weg te vinden naar reguliere woningen.
- De locatie aan de Lange Kleiweg 80 komt niet leeg te staan.
- Rijswijk realiseert versneld de (verhoogde) taakstelling van huisvesting van statushouders en loopt ook de achterstand in.



Voor de verschillende doelgroepen biedt een flexwonenlocatie ook voordelen:

- De bewoners kunnen (weer) aan de maatschappij deelnemen doordat ze niet (meer) in een opvang wonen. Hiermee bevorderen we kansengelijkheid.
- Omdat de statushouders direct in de gemeente gaan wonen waaraan zij gekoppeld zijn, kunnen zij sneller beginnen met inburgeren en hiermee hun kansen op integratie en participatie verhogen.

Niet onbelangrijk is dat het realiseren van een Centrum voor Flexibel Wonen tegemoet komt aan de wens die uw raad in meerderheid op 10 mei 2022 heeft uitgesproken. Hoewel de raad van mening is dat er na ruim zes jaar een einde moet komen aan het gebruik van de locatie als azc, heeft u wel aangegeven dat u de locatie wilt gebruiken voor de huisvesting van verschillende doelgroepen, waaronder statushouders.

Met dit voorstel neemt de opvangcapaciteit bij het COA voor het huisvesten van asielzoekers weliswaar af, maar lossen wij dit gedeeltelijk op door voor de komende tien jaar de doorstroming uit de azc's te bevorderen. Dit kan een voorbeeld zijn voor andere gemeenten om ook met oplossingen te komen waardoor Nederland uit de opvangcrisis kan komen én blijven. Bovendien laten we hiermee zien bereid te zijn constructief mee te denken met het Rijk en het COA. Hiermee houden we zelf de regie op het proces van de opvang.

Daarnaast biedt een Centrum voor Flexibel Wonen een oplossing voor economisch daklozen en overige urgente woningzoekenden, die door ingrijpende gebeurtenissen zoals een echtscheiding of financiële problemen met spoed op zoek zijn naar huisvesting. Mede door het stijgen van de kosten voor levensonderhoud zal hun aantal de komende jaren alleen maar toenemen. Door nu al te investeren in een flexwonenlocatie zijn we voorbereid op de toekomst.

Begeleiding en ondersteuning

Het openen van een flexwonenlocatie betekent wel dat er in één keer veel nieuwe inwoners komen die in meer of mindere mate ondersteuning vanuit de gemeente nodig hebben, zoals inkomensondersteuning, onderwijs, zorg en inburgering. Daarbij wordt opgemerkt dat het hierbij niet gaat om een extra inspanning die de gemeente moet leveren, maar om bestaande problematiek, het inlopen van achterstanden en (bij de statushouders) ook om een voorschot op ondersteuning die we in de toekomst alsnog hadden moeten leveren. Dit zorgt echter wel voor een tijdelijke piek in de ondersteuning, die weer deels kan worden opgevangen door efficiencyvoordelen vanwege een centrale locatie. Daarnaast onderzoeken we nog of er financiële regelingen bestaan voor het opvangen en ondersteunen van verschillende doelgroepen.

7. Financiën en risico's

a. Eerste fase

Voor de eerste fase hebben wij gekeken naar de opbrengsten die gedurende de beschikbaarheid voor twee jaar vanuit huur verkregen kunnen worden, kosten die direct samenhangen met de verhuur en de kosten voor de transformatie van de locatie. De informatie is afkomstig van de betrokken woningcorporaties en het COA.



Het Centrum voor Flexibel Wonen dat wij vanaf 1 december 2022 tot en 30 november 2024 op de Lange Kleiweg kunnen realiseren laat de volgende kasstromen zien:

- Opbrengsten vanuit verhuur zijn maximaal € 47.300,- per maand en daarmee voor de gehele periode geraamd op **€ 1.136.000,-**.
- Kosten die samenhangen met de huur, overige exploitatie en het schoon opleveren van het terrein van de woonunits en het centrum zijn € 96.500,- per maand en voor de gehele periode in totaal **€ 2.317.000,-**.
- Per saldo levert de exploitatie een tekort van **€ 1.182.000,-** op over de gehele looptijd. Dit tekort wordt vooral veroorzaakt door de relatief hoge prijs die moet worden betaald voor het huren van de units in relatie tot de huur die de toekomstige bewoners gaan betalen. Ook het beheer en onderhoud en het schoon opleveren van de grond dragen in belangrijke mate bij aan de hoge kosten.

Naast dit tekort zijn er nog eenmalige kosten. Deze betreffen de verwijderingskosten van de units na sluiting van de locatie en bedragen **€ 463.000,-**.

Dekking

De gemeente draagt bij aan het sluitend maken van de exploitatie door het niet in rekening brengen van huurkosten voor het gebruik van de grond en het leveren van een financiële bijdrage t.b.v. het exploitatietekort in de eerste fase (**€ 591.000,-** per jaar). De gemeentelijke bijdrage wordt tot dit bedrag gemaximeerd. De corporaties dragen het risico voor de exploitatie gedurende deze eerste fase.

Het COA draagt eenmalig bij in de kosten voor het verwijderen van de woonunits welk bedrag gemaximeerd wordt op **€ 463.000,-**. Ook hier dragen de corporaties het risico van eventuele kostenstijgingen tijdens de looptijd.

Risico's

Vanwege de negatieve exploitatie over de looptijd van de flexlocatie(s) kan een beroep worden gedaan op de Rijkssubsidie "versnellen flex- en transformatieprojecten". Het Rijk heeft hiervoor een bedrag van € 100 miljoen gereserveerd met een maximum van € 10 miljoen per gemeente en € 12.000,- per gerealiseerde woning.

Het exploitatietekort waarvoor de gemeente in de eerste fase garant staat kan met deze subsidie fors worden beperkt. Pas wanneer er ook een businesscase voor fase twee is opgesteld is hierover echter meer duidelijkheid te geven. In de tussentijd blijven wij in gesprek met BZK om onze kansen op toekenning van de subsidie zo groot mogelijk te houden. Daarbij moet wel worden opgemerkt dat het risico bestaat dat het door het Rijk gereserveerde bedrag is opgesoupeerd voordat de aanvraag van Rijswijk is afgerond. Alhoewel wij de kansen op financiële ondersteuning positief inschatten bestaat het risico dat in het financieel meest pessimistische scenario de gemeente Rijswijk een Centrum voor Flexibel Wonen voor een periode van slechts 2 jaar realiseert en hiervoor een bedrag van bijna € 1.2 miljoen bijdraagt. Hiermee dragen we dan wel bij aan het oplossen van de meest urgente woonvraag.

**b. Tweede fase**

De businesscase voor de tweede fase moet nog worden opgesteld. Met de corporaties is afgesproken dat zij de volledige verantwoordelijkheid nemen voor de investeringen en exploitatie van de tweede fase van het Centrum voor Flexibel Wonen die loopt van 1 december 2024 tot minimaal 30 november 2032. Voor de gemeente en het COA zijn aan deze locatie dan ook geen extra kosten verbonden.

8. Vervolg

Voorwaardelijk aan het voorgelegd besluit is niet alleen uw toezegging ten aanzien van een vervolglocatie. De financiële doorrekening laat, zoals eerder gesteld, een afhankelijkheid zien. Het exploitatietekort vanuit de huursituatie in de eerste twee jaren is dermate negatief dat dit slechts door middel van een flinke gemeentelijke bijdrage mogelijk gemaakt kan worden.

Op dit moment zijn we in gesprek met het Ministerie van BZK om een belangrijk deel van het tekort te subsidiëren vanuit de stimuleringsregeling flex- en transformatiewoningen. Deze regeling heeft als doel om door te pakken en om kansrijke projecten vlot te trekken. Het ministerie is adequaat ingesprongen op ons verzoek om de door ons opgestelde casus te belichten en denkt met ons mee om een eventuele aanvraag uit Rijswijk zo kansrijk mogelijk te laten zijn. Door de aflopende overeenkomst met het COA zijn we echter in een complexe situatie beland.

Voor een succesvolle subsidieaanvraag moeten zowel de eerste als de tweede fase van het Centrum voor Flexibel Wonen met commitment van alle partijen in een businesscase zijn uitgewerkt. Hoewel wij verwachten dit in een relatief korte periode te kunnen realiseren, zal aanvraag en toekenning naar verwachting niet slagen binnen de termijn waarop het COA duidelijkheid moet hebben over de toekomst van de locatie, zodat zij de bewoners vóór 1 december 2022 op ordentelijke wijze kan verhuizen naar een andere locatie. Wanneer het COA uiterlijk medio oktober 2022 geen garantie voor de huisvesting van statushouders in een flexlocatie in Rijswijk heeft zal het vanaf dat moment de bewoners gaan verhuizen en starten met de ontmanteling van de locatie aan de Lange Kleiweg. Hierdoor vervalt dan automatisch de eerste fase van het Centrum voor Flexibel Wonen en daarmee de grond voor de subsidieaanvraag.

Om deze reden vragen wij uw raad om garant te staan voor het gehele exploitatietekort in de eerste fase. Dit ontslaat ons niet van de verplichting om snel met de corporaties de tweede fase te realiseren die voor hen noodzakelijk is om akkoord te gaan met dit voorstel. Gezien de onduidelijkheid over de eventuele rijkssubsidie en het ontbreken van financiële dekking binnen de gemeentebegroting stellen wij voor de uitkomsten te verwerken in de eerste halfjaarrapportage 2023.

Na positieve besluitvorming door uw raad over vernoemde kaders en een akkoord van de deelnemende partijen zullen wij de details van dit voorstel in samenwerking met alle betrokken partijen verder uitwerken en op basis van een sluitende businesscase een overeenkomst sluiten waarin alle afspraken voor de toekomst worden vastgelegd.



9. Communicatie

Wanneer alle partijen akkoord gaan met het realiseren van een Centrum voor Flexibel Wonen zullen wij een communicatieplan opstellen om een transparante en tijdige informatievoorziening te realiseren naar de diverse doelgroepen. Dit betreft zowel de huidige bewoners van het azc alsmede de (potentiële) toekomstige bewoners en belanghebbenden in de omgeving van de locatie (bewoners en bedrijven).

Burgemeester en wethouders,

de secretaris,

de burgemeester (wnd),

P.M. Schuit

mr.drs. G.A.A. Verkerk



De gemeenteraad van Rijswijk,
Bijeen in openbare vergadering op 20 september 2022
Gelezen het voorstel van
d.d. (datum), nr.

BESLUIT:

1. Voor de jaren 2023 en 2024 een Centrum voor Flexibel Wonen te realiseren op de locatie Lange Kleiweg 80;
2. Voor de jaren 2025 tot minimaal 2033 een Centrum voor Flexibel Wonen te realiseren op een nader te bepalen locatie;
3. In te stemmen met het resterende tekort op de businesscase en hiertoe:
 - a. de grond aan de locatie Lange Kleiweg 80 om niet ter beschikking te stellen
 - b. een bedrag van maximaal € 1.182.000,- beschikbaar te stellen voor de eerste fase (€ 591.000 per jaar)

Aldus besloten door de Raad van de gemeente Rijswijk, in zijn openbare vergadering van 20 september 2022.

De gemeenteraad,
de griffier,

de voorzitter,

J.A. Massaar, bpa

mr.drs. G.A.A. Verkerk