

Opdracht Aan de slag met Flexwonen



Status: concept 2
Datum: 3 maart 2023

1. Aanleiding

Het college van B&W, de drie woningcorporaties en huurdersverenigingen hebben voor 2023 Prestatieafspraken vastgelegd. Hiermee ligt er een bestuurlijke opdracht. In deze prestatieafspraken, in de bijlage, is o.a. opgenomen:

Over realisatie van flexwoningen spreken gemeente en corporaties af:

- *In Q1 2023 (uiterlijk 31 maart 2023) komen gemeenten en corporaties in de Liemers overeen op welke locatie(s) 30 flexwoningen gerealiseerd kunnen worden en is er overeenstemming bereikt over de condities. (zie definitie flexwoningen in Bijlage 3). (regie gemeente)*
- *In Q4 2023 leveren de corporaties 30 flexwoningen op (regie: per corporatie)*

2. Doel, resultaat en effect van deze afspraak

Doel

Op korte termijn extra woningen te realiseren voor een tijdelijke periode. Dit om de druk op de woningmarkt te verlagen.

Resultaat van de opdracht in 2023

Wij willen onze visie en ambitie op flexwonen vormgeven, samen met de woningbouwcorporaties. De ambitie is om dit jaar minimaal 30 flexwoningen te realiseren binnen onze gemeente.

Effect

Door snel extra woningen te realiseren kan de druk op de woningmarkt verlaagd worden. Daarnaast worden de woningen ingezet voor bepaalde doelgroepen (spoedzoekers, starters en statushouders), die via deze wijze sneller aan een tijdelijke woning geholpen kunnen worden. Daardoor krijgen de spoedzoekers even lucht om hun leven weer op te bouwen, kan een deel van de taakstelling worden ingevuld en blijft de beschikbaarheid van woningen op de reguliere markt op peil.

3. Afbakening project

Voor het vormgeven van de visie, de locatiecriteriën en locatie keuze en de daarop komende processtappen heeft de gemeente via de Flexpool van de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen hulp gevraagd. Het bureau Over Morgen is met de gemeente aan de slag gegaan voor het maken van een Plan van aanpak voor de uitvoering. Voor het opstellen van het plan is er als eerste een inventarisatie gedaan op relevante onderwerpen van flexwonen. Op basis van de inventarisatie zijn er gesprekken gevoerd, met de woningcorporaties, intern met de vakambtenaren en met enkele collegeleden.

Op basis van de inventarisaties zijn tijdens een collegebrede middag zijn de resultaten gedeeld om zo tot fundamentele keuzes te kunnen komen.

Het college heeft aangegeven dat zij de **locatie** Reisenakker voor de flex woningen wil inzetten. Daarnaast is ook de keuze voor **de doelgroepen** gemaakt namelijk:

- Deel spoedzoekers en starters
 - Deels uit gemeente Zevenaar, deels van buiten de gemeente
 - Voor toewijzing aansluiten bij plaatselijke huisvestingsverordening (meettijd) in combinatie met loten.
- Deel statushouders via plaatselijke huisvestingsverordening (bemiddeling) en;
- 1-2 persoonshuishoudens, omdat daar de hoogste nood is.

Daarbij de onderstaande voorwaarden:

- Gemeente:
 - Levert grond in tijdelijk opstalrecht of erfpacht (ivm WSW borging)
 - Zorgt voor bouw- en woonrijp maken: infrastructuur, nutsvoorzieningen, openbare ruimte
- Corporatie
 - Koopt flexwoningen in en bouwt deze
 - Zorgt voor verhuur
 - Zorgt voor (sociaal) beheer
- Werken met open businesscases en de 'pijn' verdelen (onrendabele top)
- Gezamenlijk zoeken naar alternatieve locatie(s) na exploitatietermijn

Daarnaast zijn er ook nog meerdere voorwaarden die nog besproken moeten worden met Baston Wonen zoals:

- Werken met tijdelijke huurcontracten, aansluiten bij wettelijk kader (max 2 jaar)? Of regulier verhuur? Of een mix aan contracten.
- Sociaal beheer gewenst
 - Wie doet dit: corporatie of gemeente?
- Plegen van onderhoud en zorgen voor 'aankleding' terrein

Tijdens een bestuurlijk gesprek met Baston Wonen en de gemeente op 3 maart 2023 is de intentie uitgesproken om samen aan de slag te gaan met dit project.

Op 8 maart tijdens een raadsinformatieavond wordt de raad door de wethouder en de directeur van Baston Wonen op de hoogte gebracht van de resultaten van de eerste stappen die gemaakt zijn. Overmorgen verzorgt de presentatie van het plan. Deze avond is in principe openbaar. Voor deze avond wordt ook een gezamenlijk persbericht met Baston Wonen opgesteld. Daarnaast een brief om de buurt te informeren.

Op basis van dit alles wordt een plan van aanpak en advies opgesteld door Overmorgen. Dit zodat wij gelijk tot uitvoering kunnen overgaan.

4. Projectorganisatie en taakverdeling

Voor de uitvoering is het nodig om een projectgroep te formuleren bestaande uit vertegenwoordigers van Baston Wonen en Gemeente. Daarnaast te overwegen om een externe partij dit proces te laten begeleiden, bijvoorbeeld bureau Over Morgen. In het plan van aanpak wordt de verdere taakverdeling uitgewerkt.

5. Kwaliteitsbewaking

Wie is regiehouder? En bewaakt het proces? Daarover gaan Baston wonen en de gemeente in gesprek om dat af te stemmen.

6. Informatievoorziening en projectcommunicatie

Het is van belang om een gezamenlijk communicatieplan op te stellen, dit om alle partijen en de omwonenden op de hoogte te houden en mee te laten participeren.

Indicatieve procesplanning

Actie	mrt	apr	mei	jun	jul	aug	sep	okt	nov	dec	jan
Opzetten projectorganisatie	X										
Opstellen businesscase	X	X									
Inventarisatie subsidies en regelingen	X	X									
Civieltechnisch onderzoek	X	X									
Opstellen stedenbouwkundig plan	X	X	X								
Communicatie en participatie	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Vergunningentraject											
Inkooptraject flexwoningen			X	X	X	X					
Voorbereiding bouwrijp maken			X	X	X						
Opstellen toewijzingsvoorwaarden			X	X	X						
Opstellen beheerafspraken			X	X	X						
Overeenkomst tijdelijke erfpacht of opstalrecht						X					
Realisatie bouwrijp maken						X	X	X			
Realisatie flexwoningen									X	X	
Oplevering											X
Start exploitatie											X
Mijlpaal											
1. Teken realisatieovereenkomst				X							
2. Tijdelijke omgevingsvergunning						X					
3. Contractering bouwrijp maken							X				
4. Contractering leverancier flexwoningen							X				
5. Start uitvoering bouwrijp maken							X				
6. Start uitvoering flexwoningen								X	X		
7. Oplevering & evaluatie											X

We willen benadrukken dat dit nog onderling besproken moet worden.