

Raadsvoorstel

Portefeuillehouder : L.L.W.C. Laros

Zaakdossiernummer : zk24.01570

Documentnummer : 2024.16616



Onderwerp : Raadsvoorstel over het beschikbaar stellen van middelen voor het bouw- en woonrijp maken van de locatie aan de Dodenauweg ten behoeve van de realisatie van flexwoningen.

Beleidsprogramma : 3.3 Wonen

Aan de raad van de gemeente Loon op Zand,

Inleiding

In het coalitieakkoord "Met lef samen vooruit" is vastgelegd dat we woningen willen bouwen voor alle doelgroepen. Om de druk op de woningmarkt te verlichten en voor woningzoekenden die met spoed op zoek zijn naar een woning zijn we aan de slag gegaan met het project flexwoningen. Na een haalbaarheidsonderzoek voor de flexwoningen is de locatie aan de Dodenauweg in beeld gekomen voor de realisatie van 60-70 flexwoningen. Door het rijk is een specifieke uitkering beschikbaar gesteld met een termijn waarbinnen de bouw van de flexwoningen gestart moet zijn. Ook is door de gemeenteraad op 27 juni j.l. de opdracht aan het college gegeven om de flexwoningen in 2025 te realiseren. Om deze deadlines te kunnen halen is het van belang dat we verder gaan met het project en middelen ter beschikking hebben om de locatie bouw- en woonrijp te maken.

Beslispunten

Wij stellen u voor:

1. een krediet van € 1.000.000 beschikbaar te stellen voor het bouw- en woonrijp maken van de locatie Dodenauweg ten behoeve van de realisatie van flexwoningen. De kapitaallasten van dit krediet zijn reeds opgenomen in de begroting 2025.

Beoogd effect

Voldoen aan de woonbehoefte van verschillende doelgroepen in de gemeente. Dit wordt mogelijk gemaakt onder meer door in te zetten op tijdelijke huisvesting.

Argumenten

1.1 Vanuit de verkenning blijkt dat dit project zal voorzien in de woonbehoefte

Uit het haalbaarheidsonderzoek blijkt dat we door realisatie van tijdelijke huisvesting zullen voorzien in de huisvesting van verschillende doelgroepen die op dit moment tussen wal en schip vallen op de woningmarkt. Verder zullen de woningen in het betaalbaar segment gerealiseerd worden. Daarnaast is er een geschikte gemeentelijke locatie die ingezet kan worden voor dit project.

1.2 De behoefte aan woonruimte bij de doelgroepen is groot

De behoefte aan woonruimte is groot met name bij de doelgroepen spoedzoekers, starters, jongeren, statushouders en Oekraïense vluchtelingen. Dit zijn doelgroepen die op dit moment een kleine kans maken op passende betaalbare woonruimte. Het gaat om woningzoekenden die nu vaak tussen de wal en het schip vallen, omdat ze weinig inschrijffaren hebben opgebouwd of net te weinig verdienen om een woning te kopen. Het gaat vooral ook om een goede mix van deze doelgroepen, met

aandacht voor leefbaarheid en betaalbaarheid. Niet alleen de behoefte aan woonruimte onder statushouders is groot, ook is het van belang dat we het aantal statushouders in huurwoningen beter spreiden over onze kernen. Dit kunnen we met dit project ook bereiken.

1.3 Om de deadline te kunnen halen moeten we starten met bouwrijp maken

Uit de verschillende onderzoeken is naar voren gekomen dat we op de locatie Dodenauweg 60-70 flexwoningen willen realiseren voor een periode van 15 jaar. Hiervoor is door het rijk een specifieke uitkering beschikbaar gesteld met een termijn waarbinnen de bouw van de flexwoningen gestart moet zijn. Ook is op 27 juni j.l. de opdracht aan het college gegeven om de flexwoningen in 2025 te realiseren. Om dit te kunnen realiseren is een krediet noodzakelijk om de locatie bouw- en woonrijp te maken. Het plaatsen van de flexwoningen zal door de verhurende partij worden gedaan. Voor de besluitvorming over dit raadsvoorstel zal u door middel van een raadsinformatiebrief worden geïnformeerd over het project en de uitvoerende partij. Met het bouwrijp maken zal pas worden gestart als er een overeenkomst is gesloten met een uitvoerende partij.

1.4 Op basis van de stikstof berekeningen kunnen we verder met de volgende fase

Om de flexwoningen te kunnen realiseren moet er een stikstofberekening worden opgesteld waaruit blijkt dat er geen sprake van ontoelaatbare stikstofdepositie. Op basis van het onderzoeksrapport is de Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant met een positief advies gekomen over de realisatie van de flexwoningen conform de gestelde voorwaarden. Dit houdt in dat we op dit vlak groen licht hebben om over te gaan tot realisatie.

Kanttekeningen

1.1 De gesprekken met een verhurende partij zijn nog niet afgerond

We liggen op koers om met een partij de flexwoningen te realiseren op deze locatie. Om de deadlines te kunnen halen en de crisishulp opvang in een zorgvuldig traject te kunnen afbouwen, is het van belang dat we wel verder gaan en vragen we om het krediet beschikbaar te stellen. Voor de besluitvorming over dit raadsvoorstel zal u door middel van een raadsinformatiebrief worden geïnformeerd over het project en de uitvoerende partij. Ongeacht welke partij de woningen zal realiseren zal de locatie altijd bouw- en woonrijp gemaakt moeten worden. Met het bouwrijp maken zal pas worden gestart als er een overeenkomst is gesloten met een uitvoerende partij.

1.2 De aanwezige voorzieningen voor de crisishulp opvang zijn niet allemaal te gebruiken

Op de locatie Dodenauweg is momenteel de crisishulp opvang aanwezig. Hiervoor zijn tijdelijke voorzieningen aangelegd zoals verharding en riolering. De gerealiseerde voorzieningen zijn echter niet geschikt om gedurende 15 jaar te gebruiken. Tevens is het gebruik voor de noodopvang anders dan bij woningen en zijn er voorzieningen die mogelijk tekort komen zoals nutsvoorzieningen en er ontbreekt een verblijfsplek met speelvoorzieningen. Waar mogelijk worden de aanwezige voorzieningen van de crisishulp opvang hergebruikt.

1.3 Voor de realisatie moet een omgevingsvergunning worden aangevraagd

De realisatie van de woningen is gebonden aan een strak tijdspad. Als onderdeel van het project wordt de omgevingsdialoog op korte termijn opgestart. Voor de realisatie is ook een omgevingsvergunning nodig met bijhorende bezwaar- en beroepsprocedure. Deze procedure kan een negatief effect hebben op de realisatie van de woningen binnen de gestelde termijn.

1.4 Onduidelijk is of er voldoende capaciteit voor de stroomvoorziening aanwezig is.

Voor de realisatie van de crisishulp opvang is een stroomvoorziening gerealiseerd. Het is niet duidelijk of deze aanwezige stroomvoorziening voldoende is voor de te bouwen flexwoningen. Hierover worden gesprekken gevoerd met Enexis en de uitvoerende partij. De kosten voor aanpassing van de stroomvoorziening zijn niet opgenomen in het krediet.

1.5 Indien we niet op tijd starten met de bouw van de flexwoningen dan moeten we de subsidie terug betalen.

De realisatie van de flexwoningen is aan een strakke planning gebonden door de ontvangen subsidie van het rijk. Indien we niet voor de gestelde deadline de woningen realiseren dan zullen we de verkregen subsidie moeten terug betalen.

1.6 Er is een duidelijke samenhang tussen de start van de bouw van de flexwoningen en de afbouw van de crisishulp op deze locatie.

Door u is middels een motie in de raadsvergadering van 27 juni j.l. de start van de bouw gekoppeld aan de beëindiging van de crisishulp op deze locatie. Beide trajecten moeten goed op elkaar worden afgestemd. Het project van de afbouw van het CNO moet zorgvuldig gebeuren waarbij er nauw contact is met de verschillende instanties en communicatie een duidelijk aandachtspunt is.

Financieel

We hebben van het Rijk een specifieke uitkering ontvangen van € 720.000 inclusief BTW. De gelden kunnen worden ingezet voor de aanschaf van de woningen, het bouw- en woonrijp maken van de grond, uitvoeringskosten en planontwikkelingskosten (max 10% van de aangevraagde bijdrage), exploitatiekosten en onderhoud/beheerkosten. Aan deze specifieke uitkering zijn verschillende voorwaarden verbonden zoals de termijn en dat er samengewerkt moet worden met een woningcorporatie. De termijn die was gesteld is realisatie van de woningen op 31 mei 2025. In verband met de afbouw van de crisishulp en het zorgvuldige traject dat hierbij moet worden doorlopen is bij het ministerie is een verzoek ingediend om de termijn te verlengen tot en met het 3^e kwartaal 2025. In de uitwerking van de businesscase is de subsidie voor € 660.000 opgenomen als bijdrage voor de bouw van de woningen. Het overige bedrag wordt gebruikt voor de voorbereidingskosten die momenteel voor het project worden gemaakt zoals het stikstofonderzoek en de uitwerking van de businesscase. De subsidie zetten we dus niet in voor het bouw- en woonrijp maken van de locatie.

Voor het bouw- en woonrijpmaken van de locatie hebben we een krediet nodig van € 1.000.000. Met een afschrijvingstermijn van 15 jaar betekent dit een kapitaallast van € 72.000 per jaar.

Voortgang

Na het beschikbaar stellen van het krediet zal de verdere technische uitwerking van het bouw- en woonrijp maken plaats vinden. Zodra een partij bereid is gevonden de ontwikkeling van de flexwoningen op te pakken zal op basis van de in te dienen vergunningsaanvraag een omgevingsdialoog worden opgestart. U wordt tussentijds door ons geïnformeerd over de voortgang. Het doel is en blijft om in 2025 de woningen te realiseren. Dit is echter ook afhankelijk van de bezwaar- en beroepsprocedure die hoort bij de omgevingsvergunning die moet worden aangevraagd. Tegelijkertijd met de verdere uitwerking van het project zal de uitwerking van de afbouw van de crisishulp worden voorbereid. Beide trajecten moeten zorgvuldig op elkaar worden afgestemd en gecommuniceerd.

Communicatie

We voeren met de omgeving een omgevingsdialoog. De omgevingsdialoog bestaat uit een kennismakingsbijeenkomst, een klankbordgroep vanuit de bewoners die participeert in het ontwerpproces en een informatiebijeenkomst op het moment dat de plannen concreet zijn. De uitnodiging richt zich op een groter gebied dan alleen de aangrenzende bewoners van het Koningsdiep.

Er is een samenhang tussen de start van de bouw van de flexwoningen en de afbouw van de crisishulp. De communicatie met de bewoners van de crisishulp, de verschillende instanties en de omwonenden zal uitgebreid worden vormgegeven.

Bijlagen

- 2024.16686 schets locatie flexwoningen
- 2024.16665 kostenraming bouw- en woonrijp maken

Het college van burgemeester en wethouders;
de secretaris,

de burgemeester,

C.A. de Haas

H.A.G. Ronnes

Ontwerpbesluit

De raad van de gemeente Loon op Zand;

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 29 oktober 2024, nummer. 2024.16663

b e s l u i t :

1. een krediet van € 1.000.000 beschikbaar te stellen voor het bouw- en woonrijp maken van de locatie Dodenauweg ten behoeve van de realisatie van flexwoningen. De kapitaallasten van dit krediet zijn reeds opgenomen in de begroting 2025.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Loon op Zand van Raadsbesluit d.d. (wordt ingevuld door Griffie).

De raad voornoemd,

voorzitter,

griffier,