



BESLUIT

Onderwerp: Investeringskrediet voor het realiseren van flexwoningen		Zaaknummer: 2024-046147

Het raad van de gemeente Albrandswaard;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders op 21 mei 2024;

BESLUIT:

1. Een investeringskrediet beschikbaar te stellen van maximaal € 5,3 miljoen voor het realiseren van ongeveer 70 flexwoningen op grond van de bijgevoegde businesscase 'flexwoningen Achterdijk' (bijlage 1)
2. De bestemmingsreserve 'Opvang' in te zetten als dekking voor het onder punt 1 genoemde investeringskrediet.

Voorstel

Onderwerp: Investeringskrediet voor het realiseren van flexwoningen	College van burgemeester en wethouders 21 mei 2024	Zaaknummer 2024-046147
Portefeuillehouder Mieke van Ginkel		Openbaar
E-mailadres opsteller: j.wijnmalen@albrandswaard.nl		

Geadviseerd besluit

1. Een investeringskrediet beschikbaar te stellen van maximaal € 5,3 miljoen voor het realiseren van ongeveer 70 flexwoningen op grond van de bijgevoegde businesscase 'flexwoningen Achterdijk' (bijlage 1)
 2. De bestemmingsreserve 'Opvang' in te zetten als dekking voor het onder punt 1 genoemde investeringskrediet.
-

Raadsvoorstel

Inleiding

Ook Albrandswaard heeft een opgave in het kader van het vergroten van de woningvoorraad. Immers de druk op de sociale woningmarkt is onverminderd groot. U heeft de afgelopen tijd dan ook verschillende besluiten genomen voor het realiseren van nieuwbouw.

Door dit voorstel aan u voor te leggen wordt nog een belangrijke stap gezet in het verminderen van die druk op onze lokale woningmarkt. Bij een positief besluit van de gemeenteraad investeert Albrandswaard € 5,3 miljoen voor de realisatie van flexwoningen aan de locatie Achterdijk. Het gaat om 70 woningen van hoge kwaliteit, ruimtelijk goed ingepast die aan een mix van doelgroepen kunnen worden toegewezen. Wij kiezen ervoor deze woningen in eerste instantie toe te wijzen aan statushouders, die Albrandswaard vanwege de wettelijke taakstelling moet huisvesten. Hierdoor ontstaat doorstroming in de bestaande lokale woningvoorraad. Andere doelgroepen, zoals starters en ouderen, hebben daardoor een grotere kans op een woning in hun eigen gemeente. Onder bepaalde voorwaarden is het ook mogelijk om de spoedzoekers die het nu extra zwaar hebben op de woningmarkt een woning toe te wijzen.

Wij brengen de keuzes die wij maken in het kader van het huisvesten van de verschillende doelgroepen ook in bij de Regionale Regietafel (Rotterdam-Rijnmond). Dit is het overlegorgaan waar 13 gemeenten afspraken maken over de huisvesting van statushouders en over de opvang van Oekraïners en asielzoekers. Met de vorming van een nieuw kabinet staat de Spreidingswet onder druk, maar dit heeft geen gevolgen voor het voorstel dat wij nu aan u voorleggen.

Locatie Achterdijk

De locatie aan de Achterdijk in Rhoon biedt concrete mogelijkheden om in de 2^e helft van 2025 flexwoningen te realiseren. Het gaat om een locatie die omsloten wordt door de metrobaan, de Groene Kruisweg en voornamelijk bedrijven. De eerste invulling van deze locatie is opgenomen in de bijgevoegde 'stedenbouwkundige verkenning Achterdijk' (bijlage 2).

Om in de 2^e helft van 2025 flexwoningen te kunnen realiseren aan de Achterdijk, heeft het college voorbereidingen getroffen. Op het moment van het indienen van dit raadsvoorstel is er principe overeenstemming bereikt over grondgebruik met de eigenaar van de locatie. Dit uiteraard onder het voorbehoud van uw besluit om de benodigde financiële middelen ter beschikking te stellen. Ook het overleg met de provincie is opgestart. De locatie ligt buiten bestaand stedelijk gebied en daarom is medewerking van de provincie nodig.

Aanleiding raadsvoorstel

Om flexwoningen te kunnen realiseren is een investeringskrediet nodig. Met dit voorstel vragen wij u daarover een besluit te nemen. Tegelijk met het indienen van dit raadsvoorstel hebben wij de direct omwonenden van de Achterdijk geïnformeerd over het realiseren van flexwoningen op deze locatie. Omwonenden hebben persoonlijk een brief uitgereikt gekregen (zie hiervoor bijlage 3). In de brief nodigt de gemeente de omwonenden ook uit voor een gesprek.

Beoogd effect

Het realiseren van sociale woningen in de vorm van flexwoningen aan de Achterdijk in Rhoon om de doorstroming op de woningmarkt op gang te brengen.

Argumenten

1.1 Het toevoegen van sociale woningen in de vorm van flexwoningen zorgt voor doorstroming op de woningmarkt.

Door deze woningen in te zetten voor een mix van statushouders en spoedzoekers, hebben andere woningzoekenden, zoals starters en ouderen een grotere kans op een passende woning in de bestaande sociale voorraad in Albrandswaard.

De huisvesting van statushouders en spoedzoekers moet worden bekostigd uit de reguliere begroting van Albrandswaard. De gemeente ontvangt hiervoor geen (extra) financiële middelen van andere overheden, waardoor een budget neutrale businesscase niet haalbaar is gebleken. Wij stellen u dan

ook voor een investeringskrediet van maximaal € 5,3 miljoen ter beschikking te stellen. Voor de verdere onderbouwing verwijzen wij u naar het kopje 'financiën'.

2.1 De bestemmingsreserve 'Opvang' kan vrij worden besteed.

De bestemmingsreserve 'Opvang' bedraagt op dit moment op dit moment € 1.195.764,- en kan vrij worden besteed. Daaronder valt dus ook het realiseren van flexwoningen voor statushouders en spoedzoekers. In de jaarrekening 2023 hebben wij u voorgesteld een bedrag van € 2.706.300,- aan de reserve 'Opvang' toe te voegen. Het dan nog resterende benodigde bedrag verwachten wij in 2024 over te houden van de rijks gelden voor de Opvang van Oekraïners.

Wij stellen u dan ook voor de bestemmingsreserve 'Opvang' in te zetten voor de dekking van het investeringskrediet van maximaal € 5,3 miljoen.

Overleg gevoerd met

Wooncompas als woordvoerder van de woningcorporaties die voor Albrandswaard werken.

Kanttekeningen

1.1 Flexwoningen zijn noodzakelijk voor het huisvesten van statushouders in Albrandswaard

Albrandswaard staat sinds begin 2024 op trede 2a van het provinciale toezicht, omdat de taakstelling van 2023 niet geheel is behaald. De taakstelling voor het huisvesten van statushouders kan in 2024 e.v. niet worden voldaan binnen de bestaande sociale woningvoorraad. De taakstelling is daarvoor te groot in verhouding tot het aantal per jaar vrijkomende woningen. Als de gemeente geen flexwoningen realiseert, betekent dit dat de provincie uiteindelijk maatregelen neemt voor de huisvesting van statushouders op kosten van de gemeente. De gemeente heeft dan geen invloed meer op de manier waarop de huisvesting wordt gerealiseerd en op de kosten daarvan.

Uitvoering/vervolgstappen

Nadat u het investeringskrediet ter beschikking heeft gesteld, wordt de rest van 2024 gebruikt voor het sluiten van een overeenkomst met de eigenaar van de grond, het verrichten van de benodigde onderzoeken en verdere afstemming met de provincie. In de 1^e helft van 2025 worden de ruimtelijke procedures doorlopen. Deze procedures gaan niet sneller dan anders. Snelheid zit alleen in het feit dat de beroepsprocedure korter is. De daadwerkelijke plaatsing van de flexwoningen is gepland voor de 2^e helft van 2025.

Financiën

Voor de onderbouwing van het investeringskrediet is in een geheime bijlage de 'businesscase flexwoningen Achterdijk' toegevoegd aan dit voorstel (bijlage 1). Op een hoofdlijn bestaat het investeringskrediet uit:

- Inrichten gebied 1.250.000
- Bijdrage vastgoed 2.787.110
- Bijdrage einde looptijd 875.000

Hierbij zijn de belangrijkste uitgangspunten:

- het realiseren van ongeveer 70 flexwoningen aan de Achterdijk in Rhoon
- voor de flexwoningen een exploitatietermijn van 15 jaar aanhouden op basis van de huidige wetgeving
- rekening houden met de omstandigheid dat het Rijk op grond van de nu geldende regeling na afloop van de exploitatieperiode 60% van de restwaarde voor haar rekening neemt
- beheer en exploitatie plaats laten vinden door de voor Albrandswaard werkende woningcorporaties op basis van het Verhuurbesluit Specifieke Groepen dat op 1 juli 2024 in werking gaat, met als doel dat alle flexwoningen kunnen worden toegewezen aan een mix van statushouders en spoedzoekers, die voor een sociale huurwoning in aanmerking komen
- de te realiseren flexwoningen sober en doelmatig uit te voeren

Naast het investeringskrediet worden voor het onderzoek van de locatie Achterdijk kosten verwacht van € 350.000,-. Deze onderzoekskosten, die gedeeltelijk al zijn gemaakt in de voorbereiding van het raadsvoorstel (bijvoorbeeld voor het opstellen van de bijlagen), kunnen ten laste worden gebracht van

de rijksmiddelen opvang Oekraïners in het lopende exploitatiejaar 2024. Ook hier is sprake van vrij besteedbare middelen die mogen worden aangewend voor dit doel.

Het totaal te investeren bedrag bedraagt: €5.262.110,-

Tot slot worden de grondkosten (pacht) van de locatie vanaf 2025 opgenomen in de reguliere begroting.

Inclusiviteitstoets

n.v.t.

Communicatie/participatie na besluitvorming

Tegelijk met het indienen van dit raadsvoorstel hebben wij de direct omwonenden van de Achterdijk geïnformeerd over het realiseren van flexwoningen op deze locatie. Persoonlijk is aan omwonenden een brief uitgereikt (zie hiervoor bijlage 3). In de brief nodigt de gemeente de omwonenden ook uit voor een gesprek. Het voorliggende voorstel is een voorstel op hoofdlijnen. De verdere uitwerking zal plaatsvinden met de omwonenden.

Voor een Q en A met de meest gestelde vragen verwijzen wij u naar de website van de gemeente: www.albrandswaard.nl/flexwoningen-vragen

Voorstel

Inleiding

Ook Albrandswaard heeft een opgave in het kader van het vergroten van de woningvoorraad. Immers de druk op de sociale woningmarkt is onverminderd groot. U heeft de afgelopen tijd dan ook verschillende besluiten genomen voor het realiseren van nieuwbouw.

Door dit voorstel aan u voor te leggen wordt nog een belangrijke stap gezet in het verminderen van die druk op onze lokale woningmarkt. Bij een positief besluit van de gemeenteraad investeert Albrandswaard € 5,3 miljoen voor de realisatie van flexwoningen aan de locatie Achterdijk. Het gaat om 70 woningen van hoge kwaliteit, ruimtelijk goed ingepast die aan een mix van doelgroepen kunnen worden toegewezen. Wij kiezen ervoor deze woningen in eerste instantie toe te wijzen aan statushouders, die Albrandswaard vanwege de wettelijke taakstelling moet huisvesten. Hierdoor ontstaat doorstroming in de bestaande lokale woningvoorraad. Andere doelgroepen, zoals starters en ouderen, hebben daardoor een grotere kans op een woning in hun eigen gemeente. Onder bepaalde voorwaarden is het ook mogelijk om de spoedzoekers die het nu extra zwaar hebben op de woningmarkt een woning toe te wijzen.

Wij brengen de keuzes die wij maken in het kader van het huisvesten van de verschillende doelgroepen ook in bij de Regionale Regietafel (Rotterdam-Rijnmond). Dit is het overlegorgaan waar 13 gemeenten afspraken maken over de huisvesting van statushouders en over de opvang van Oekraïners en asielzoekers. Met de vorming van een nieuw kabinet staat de Spreidingswet onder druk, maar dit heeft geen gevolgen voor het voorstel dat wij nu aan u voorleggen.

Locatie Achterdijk

De locatie aan de Achterdijk in Rhoon biedt concrete mogelijkheden om in de 2^e helft van 2025 flexwoningen te realiseren. Het gaat om een locatie die omsloten wordt door de metrobaan, de Groene Kruisweg en voornamelijk bedrijven. De eerste invulling van deze locatie is opgenomen in de bijgevoegde 'stedenbouwkundige verkenning Achterdijk' (bijlage 2).

Om in de 2e helft van 2025 flexwoningen te kunnen realiseren aan de Achterdijk, heeft het college voorbereidingen getroffen. Op het moment van het indienen van dit raadsvoorstel is er principe overeenstemming bereikt over grondgebruik met de eigenaar van de locatie. Dit uiteraard onder het voorbehoud van uw besluit om de benodigde financiële middelen ter beschikking te stellen. Ook het

overleg met de provincie is opgestart. De locatie ligt buiten bestaand stedelijk gebied en daarom is medewerking van de provincie nodig.

Aanleiding raadsvoorstel

Om flexwoningen te kunnen realiseren is een investeringskrediet nodig. Met dit voorstel vragen wij u daarover een besluit te nemen. Tegelijk met het indienen van dit raadsvoorstel hebben wij de direct omwonenden van de Achterdijk geïnformeerd over het realiseren van flexwoningen op deze locatie. Omwonenden hebben persoonlijk een brief uitgereikt gekregen (zie hiervoor bijlage 3). In de brief nodigt de gemeente de omwonenden ook uit voor een gesprek.

Beoogd effect

Het realiseren van sociale woningen in de vorm van flexwoningen aan de Achterdijk in Rhoon om de doorstroming op de woningmarkt op gang te brengen.

Argumenten

1.1 Het toevoegen van sociale woningen in de vorm van flexwoningen zorgt voor doorstroming op de woningmarkt.

Door deze woningen in te zetten voor een mix van statushouders en spoedzoekers, hebben andere woningzoekenden, zoals starters en ouderen een grotere kans op een passende woning in de bestaande sociale voorraad in Albrandswaard.

De huisvesting van statushouders en spoedzoekers moet worden bekostigd uit de reguliere begroting van Albrandswaard. De gemeente ontvangt hiervoor geen (extra) financiële middelen van andere overheden, waardoor een budget neutrale businesscase niet haalbaar is gebleken. Wij stellen u dan ook voor een investeringskrediet van maximaal € 5,3 miljoen ter beschikking te stellen. Voor de verdere onderbouwing verwijzen wij u naar het kopje 'financiën'.

2.1 De bestemmingsreserve 'Opvang' kan vrij worden besteed.

De bestemmingsreserve 'Opvang' bedraagt op dit moment op dit moment € 1.195.764,- en kan vrij worden besteed. Daaronder valt dus ook het realiseren van flexwoningen voor statushouders en spoedzoekers. In de jaarrekening 2023 hebben wij u voorgesteld een bedrag van € 2.706.300,- aan de reserve 'Opvang' toe te voegen. Het dan nog resterende benodigde bedrag verwachten wij in 2024 over te houden van de rijks gelden voor de Opvang van Oekraïners.

Wij stellen u dan ook voor de bestemmingsreserve 'Opvang' in te zetten voor de dekking van het investeringskrediet van maximaal € 5,3 miljoen.

3.1 Geheimhouding is nodig i.v.m. de onderhandelingspositie van de gemeente

De businesscase geeft de baten en lasten aan voor het realiseren van ongeveer 70 flexwoningen op de locatie Achterdijk. Het openbaar maken van de businesscase schaadt de onderhandelingspositie van de gemeente ten opzichte van marktpartijen en de grondeigenaar.

Overleg gevoerd met

- Portefeuillehouder
- Wooncompas als woordvoerder van de woningcorporaties die voor Albrandswaard werken.

Kanttekeningen

1.1 Flexwoningen zijn noodzakelijk voor het huisvesten van statushouders in Albrandswaard

Albrandswaard staat sinds begin 2024 op trede 2a van het provinciale toezicht, omdat de taakstelling van 2023 niet geheel is behaald. De taakstelling voor het huisvesten van statushouders kan in 2024 e.v. niet worden voldaan binnen de bestaande sociale woningvoorraad. De taakstelling is daarvoor te groot in verhouding tot het aantal per jaar vrijkomende woningen. Als de gemeente geen flexwoningen realiseert, betekent dit dat de provincie uiteindelijk maatregelen neemt voor de huisvesting van statushouders op kosten van de gemeente. De gemeente heeft dan geen invloed meer op de manier waarop de huisvesting wordt gerealiseerd en op de kosten daarvan.

Uitvoering/vervolgstappen

Nadat u het investeringskrediet ter beschikking heeft gesteld, wordt de rest van 2024 gebruikt voor het sluiten van een overeenkomst met de eigenaar van de grond, het verrichten van de benodigde onderzoeken en verdere afstemming met de provincie. In de 1^e helft van 2025 worden de ruimtelijke

procedures doorlopen. Deze procedures gaan niet sneller dan anders. Snelheid zit alleen in het feit dat de beroepsprocedure korter is. De daadwerkelijke plaatsing van de flexwoningen is gepland voor de 2^e helft van 2025.

Financiële informatie

Voor de onderbouwing van het investeringskrediet is in een geheime bijlage de 'businesscase flexwoningen Achterdijk' toegevoegd aan dit voorstel (bijlage 1). Op een hoofdlijn bestaat het investeringskrediet uit:

- Inrichten gebied 1.250.000
- Bijdrage vastgoed 2.787.110
- Bijdrage einde looptijd 875.000

Hierbij zijn de belangrijkste uitgangspunten:

- het realiseren van ongeveer 70 flexwoningen aan de Achterdijk in Rhoon
- voor de flexwoningen een exploitatietermijn van 15 jaar aanhouden op basis van de huidige wetgeving
- rekening houden met de omstandigheid dat het Rijk op grond van de nu geldende regeling na afloop van de exploitatieperiode 60% van de restwaarde voor haar rekening neemt
- beheer en exploitatie plaats laten vinden door de voor Albrandswaard werkende woningcorporaties op basis van het Verhuurbedluit Specifieke Groepen dat op 1 juli 2024 in werking gaat, met als doel dat alle flexwoningen kunnen worden toegewezen aan een mix van statushouders en spoedzoekers, die voor een sociale huurwoning in aanmerking komen
- de te realiseren flexwoningen sober en doelmatig uit te voeren

Naast het investeringskrediet worden voor het onderzoek van de locatie Achterdijk kosten verwacht van € 350.000,-. Deze onderzoekskosten, die gedeeltelijk al zijn gemaakt in de voorbereiding van het raadsvoorstel (bijvoorbeeld voor het opstellen van de bijlagen), kunnen ten laste worden gebracht van de rijksmiddelen opvang Oekraïners in het lopende exploitatiejaar 2024. Ook hier is sprake van vrij besteedbare middelen die mogen worden aangewend voor dit doel.

Het totaal te investeren bedrag bedraagt: €5.262.110,-

Tot slot worden de grondkosten (pacht) van de locatie vanaf 2025 opgenomen in de reguliere begroting.

Juridische zaken

Een overeenkomst met de grondeigenaar moet nog worden uitgewerkt.

Duurzaamheid

n.v.t.

Inclusiviteitstoets

n.v.t.

Communicatie/participatie na besluitvorming

Tegelijk met het indienen van dit raadsvoorstel hebben wij de direct omwonenden van de Achterdijk geïnformeerd over het realiseren van flexwoningen op deze locatie. Persoonlijk is aan omwonenden een brief uitgereikt (zie hiervoor bijlage 3). In de brief nodigt de gemeente de omwonenden ook uit voor een gesprek. Het voorliggende voorstel is een voorstel op hoofdlijnen. De verdere uitwerking zal plaatsvinden met de omwonenden.

Voor een Q en A met de meest gestelde vragen verwijzen wij u naar de website van de gemeente: www.albrandswaard.nl/flexwoningen-vragen

Bijlagen

1. GEHEIME Bijlage 1 Businesscase tijdelijke huisvesting Albrandswaard-.pdf
2. Bijlage 2 Stedenbouwkundige verkenning - Flexwonen - Kleidijk Achterdijk.pdf
3. Bijlage 3 Bewonersbrief Achterdijk-Kleidijk.docx
4. Brief inspreker Oproep tot goed nadenken over het plaatsen van 70 flexwoningen aan de Kleidijk.pdf
5. Technische vragen door CDA Albrandswaard inzake investeringskrediet flexwoningen en woonruimte bemiddeling, nieuwe huisvestingsverordening
6. 2024-057050 Burger brief inzake besluit 70 sociale huurwoningen
7. 2024-057050 Burger brief inzake besluit 70 sociale huurwoningen (geanonimiseerd)
8. Raadsinformatiebrief 2024 055917 beantwoording vragen raadsvoorstel investeringskrediet flexwoningen