



Raadsinformatiebrief

De gemeenteraad van Albrandswaard

Uw brief van:	Ons kenmerk:	2024-055917
Uw kenmerk:	Contact:	Jeannette Wijnmalen
Bijlage(n):	Doorkiesnummer:	
	E-mailadres:	j.wijnmalen@bar-organisatie.nl
	Datum:	18 juni 2024

Betreft: beantwoording vragen raadsvoorstel investeringskrediet flexwoningen

Geachte raadsleden,

INLEIDING

Tijdens Beraad en Advies Welzijn van 10 juni 2024 is het voorstel besproken dat realisatie van flexwoningen mogelijk moet maken in Albrandswaard. In deze raadsinformatiebrief treft u de antwoorden op de gestelde vragen aan en geven wij u een samenvatting van het vervolgproces.

KERNBOODSCHAP

Met deze raadsinformatiebrief geven wij u een overzicht van de gestelde vragen en de daarbij behorende antwoorden. In het vervolgproces gaan wij met omwonenden in gesprek over de invulling van de locatie als ook hun mogelijkheden tot bezwaar en beroep rondom de vergunningverlening.

TOELICHTING

Algemeen

1. Welke gevolgen hebben de landelijke politieke ontwikkelingen op het voorstel?

Spreidingswet

In het Hoofdlijnenakkoord is aangegeven dat de Spreidingswet zal worden ingetrokken. Dit heeft geen gevolgen voor het raadsvoorstel over het investeringskrediet voor de flexwoningen. De flexwoningen worden ingezet voor een mix van statushouders en spoedzoekers, terwijl de Spreidingswet bepaalt hoeveel asielzoekers iedere gemeente moet opvangen.

Afschaffen van voorrang voor statushouders

Ook in het geval statushouders geen voorrangspositie meer zouden hebben bij de toewijzing van sociale woningen door de woningcorporaties, moet de gemeente zich blijven inzetten voor het huisvesten van deze inwoners van Albrandswaard. De taakstelling voor het huisvesten van statushouders blijft en als de gemeente daaraan niet kan voldoen, neemt de provincie uiteindelijk de regie van ons over op onze kosten. Los van deze wettelijke verplichting vindt het college dat het realiseren van flexwoningen een bijdrage levert aan de doorstroming op de lokale woningmarkt en zetten wij ons in om de flexwoningen echt lokaal dus niet regionaal toe te wijzen. Wij verwijzen hiervoor naar het antwoord op vraag 3.

Meer aandacht voor woningzoekenden die in een instelling verblijven

Wij kiezen ervoor de flexwoningen in eerste instantie toe te wijzen aan statushouders en zo mogelijk aan spoedzoekers. Woningzoekenden die vanuit verblijf in een instelling een woning zoeken (en wellicht een urgentieverklaring hebben) profiteren hier ook van. Dit kan zijn doordat zij voor een flexwoning in aanmerking komen of doordat de doorstroming op de woningmarkt op gang komt door het toevoegen van flexwoningen.



Wonen

2. Voor wie zijn de flexwoningen bedoeld?

De flexwoningen zijn bedoeld voor onze eigen inwoners, waarbij wij er in eerste instantie voor kiezen de woningen toe te wijzen aan statushouders en zo mogelijk aan spoedzoekers. Het gaat om flexwoningen van circa 25 tot 30 m² voor kleine huishoudens.

3. Hoe worden de flexwoningen toegewezen?

Het gaat om sociale woningen in de vorm van flexwoningen. Dit betekent dat in principe de toewijzingsregels van onze Verordening Woonruimtebemiddeling van toepassing zijn.

Het in het raadsvoorstel genoemde Verhuurbesluit Specifieke Groepen, dat op 1 juli 2024 in werking treedt, biedt ons de mogelijkheid van de regels van de Verordening af te wijken en de flexwoningen in eerste instantie te laten toewijzen aan statushouders en zo mogelijk aan spoedzoekers. In het Verhuurbesluit is namelijk opgenomen dat een taak die is opgelegd door de Rijksoverheid voorrang heeft op de toewijzingsregels die in de Verordening zijn vastgelegd.

De Verordening Woonruimtebemiddeling kent een regeling voor woningtoewijzing aan personen met een urgentieverklaring. De urgentie wordt alleen afgegeven voor de gehele regio Rotterdam en geldt daarom van Lansingerland tot Hellevoetsluis.

Statushouders zijn in de Verordening Woonruimtebemiddeling gelijkgesteld aan personen met een urgentieverklaring.

Van spoedzoekers is volgens het college niet alleen sprake bij personen met een urgentieverklaring, maar ook als het gaat om inwoners van Albrandswaard die bij de toewijzing van sociale woningen tussen wal en schip vallen. Het gaat om situaties van sociale noodzaak, waarin een maatwerkoplossing aan de orde is. Ook voor deze groep kunnen de flexwoningen worden toegewezen op grond van het eerder genoemde Verhuurbesluit. Er moet wel sprake zijn van personen die gelet op hun inkomen in aanmerking komen voor een sociale huurwoning.

Voor alle duidelijkheid merken wij nog op dat er geen wettelijke mogelijkheden meer zijn voor het afsluiten van tijdelijke huurcontracten.

4. Tijdens de bijeenkomst over de nieuwe woningverordening is in tegenstelling wat in B&A is meegedeeld dat mensen na aanvaarden van een woning wel hun positie op de woningzoekendelijst kunnen behouden. Kan het college uitleggen hoe deze verwarring komt?

Er is geen sprake van een tegenstrijdigheid. In de Verordening Woonruimtebemiddeling 2024, die ter vaststelling geagendeerd staat voor behandeling in de raadsvergadering van 1 juli 2024, is voorlopig de regeling voortgezet die op dit punt al 4 jaar in Albrandswaard geldt. In die regeling behouden inwoners geen inschrijfduur na het aanvaarden van een woning.

De nieuwe Verordening, die gaat gelden vanaf 2025 en die de komende maanden in de regio Rotterdam wordt opgesteld na evaluatie van het geldende systeem, biedt waarschijnlijk wel de ruimte om inschrijfduur te behouden na het aanvaarden van een woning.

5. Wanneer verwacht u dat de 70 flexwoningen gerealiseerd kunnen worden? Is dat nog in 2024? Zo ja, hoe zit het dan met het behoud van je positie op de woningzoekendelijst?

De verwachting is dat de flexwoningen na een positief besluit van de raad in de 2^e helft van 2025 kunnen worden gerealiseerd. Wij verwijzen u hiervoor ook naar de beantwoording van vraag 21. De verwachting is dat dan de nieuwe Verordening, die de komende maanden wordt opgesteld, in werking is getreden.



6. Gaat het college de mogelijkheid in de nieuwe huisvestigingsverordening gebruiken om de positie op de wachtlijst te behouden? Hoe worden wij daarin meegenomen?

Deze mogelijkheid wordt in de regio bij het opstellen van de nieuwe Verordening betrokken. De vaststelling van de nieuwe Verordening is een bevoegdheid van de raad.

7. Is het mogelijk om dit voor alleen Albrandswaarders welke een flexwoning accepteren te organiseren en niet voor de regio? Waarom wel, waarom niet?

Wij verwijzen hiervoor naar het antwoord op vraag 6. Een specifieke oplossing voor Albrandswaarders in een flexwoning is dan niet nodig.

8. Wat gebeurt er als de flexwoning te klein wordt (gezinsuitbreiding)?

De bewoners van de flexwoningen hebben dan dezelfde positie als andere woningzoekenden in Albrandswaard om door te stromen naar een passende woning.

9. Hoeveel statushouders moet Albrandswaard in 2024 huisvesten?

Voor 2024 bedraagt de taakstelling voor de gemeente Albrandswaard 47 personen + een achterstand van 11 personen uit 2023 = in totaal 58. Op dit moment hebben wij 13 personen gehuisvest. De te huisvesten personen worden door het COA specifiek aan Albrandswaard gekoppeld. Daarop heeft de gemeente geen invloed.

Ruimtelijke Ordening

10. Is het mogelijk de flexwoningen te verdelen over kleine locaties in Albrandswaard?

Nee dat is niet mogelijk. Bij meerdere kleine locaties wordt het tekort groter en dus de businesscase nog nadeliger. Ook maakt dit de exploitatie door de woningcorporatie lastiger. Spreiding over meerdere locaties draagt naar de mening van het college niet bij aan het vergroten van het draagvlak.

11. Is er overeenstemming met de grondeigenaar?

De gemeente heeft een principe overeenstemming met de eigenaar over het gebruik van de locatie. Wij houden rekening met een marktconforme vergoeding, die vanaf 2025 in de gemeentelijke begroting moet worden verwerkt. Met de eigenaar zal eerst een Intentieovereenkomst en later een Pacht- of Huurovereenkomst gesloten worden. Er is geen sprake van een toezegging voor definitieve woningbouw na afloop van de exploitatieperiode van de flexwoningen.

12. Waarom kiezen we niet voor de locatie aan de Rhoonsedijk?

De wethouder heeft voorafgaand aan Beraad en Advies van 10 juni 2024 gesproken met de grondeigenaar. Een vervolggesprek is gepland. Vooralsnog blijft de conclusie dat op deze locatie geen 70 flexwoningen passen, inclusief de bijbehorende parkeerplaatsen. Het is niet mogelijk te komen tot een acceptabele businesscase.

13. Kunnen wij uitleg krijgen over de te onderzoeken 23 andere locaties? Waarom er voor deze locaties niet is gekozen? Wij hebben vanuit de fractie gevraagd naar een aantal andere locaties. Daar van wordt steeds aangegeven dit is niet mogelijk, kunt u dat uitleggen waarom deze locaties niet geschikt zijn? Hoe kan het dan dat het college 2 keer met een andere locatie komt dan de eerder genoemde 23?

Voor de toelichting op de lijst van 23 locaties verwijzen wij u naar de raadsinformatiebrief van 23 mei 2023. De lijst en de gebruikte wegingsfactoren per locatie is als bijlage toegevoegd.

Van deze lijst zijn 2 kansrijke locaties verder uitgewerkt. Het betreft de locatie Stationsstraat, tussen de Molendijk en Intratuin, en de locatie Albrandswaardsedijk, naast SV Poortugaal. Deze locaties zijn nog steeds in beeld voor de mogelijke huisvesting van starters en ouderen op een langere termijn. In de afgelopen maanden is het college in gesprek gekomen met de eigenaar van de locatie Achterdijk. Deze locatie biedt de mogelijkheid om in 2025 ongeveer 70 flexwoningen te realiseren, die op een kwalitatief goede manier ruimtelijk kunnen worden ingepast.

Voor de locatie Rhoonsedijk verwijzen wij u naar het antwoord op vraag 12.

14. Een klein gedeelte van de locatie Achterdijk ligt buiten Bestaand Stads- en Dorpsgebied. De provincie moet toestemming geven. Hoe verloopt het overleg met de provincie?

Het overleg met de provincie is opgestart. De provincie is altijd kritisch als er gebouwd wordt buiten Bestaand Stads- en Dorpsgebied. Dat is ook bij deze locatie het geval. Er moet gekeken worden naar o.a. een oplossing voor vermindering van groen door het plaatsen van de flexwoningen op deze locatie.

15. Welke verkeersoplossingen zijn er?

Het onderzoek naar verkeersoplossingen is gestart. Er zijn 3 oplossingsrichtingen in beeld gebracht. Op dit moment is er een lichte voorkeur voor gedeeltelijke verplaatsing van het fietspad, achter de bestaande woningen langs, evenwijdig aan de metrolijn, het toevoegen van een weg naar de locatie van de flexwoningen en het toevoegen van verkeersdrempels. We gaan over mogelijke oplossingen in overleg met de direct omwonenden om te bezien hoe we hun aandachtspunten kunnen meenemen. Dit alles natuurlijk binnen de geldende wettelijke voorschriften.

Veiligheid

16. De omwonenden van de Achterdijk ervaren nu al overlast door verkeersovertredingen en andere veiligheidskwesties. Welke actie onderneemt het college hierop?

Op 20 juni 2024 hebben de direct omwonenden van de Achterdijk de gelegenheid hierover in gesprek te gaan met de burgemeester en met de teamchef van de politie.

17. Vindt er een veiligheidsanalyse van de locatie plaats?

Ja, deze analyse wordt meegenomen bij alle onderzoeken die moeten worden gedaan.

Financiën

18. Op basis van welke regeling neemt het Rijk na afloop van de exploitatieperiode 60% van de restwaarde van de flexwoningen voor haar rekening?

Dit staat in de Regeling tegemoetkoming herplaatsing flexwoningen (RTHF). Voor verdere informatie verwijzen wij u naar de bij het raadsvoorstel gevoegde geheime businesscase.

19. Met welk besluit heeft de raad het krediet van € 350.000,- ter beschikking gesteld?

U neemt hierover een beslissing door in te stemmen met het voorgelegde voorstel. De kosten van het onderzoek van locatie de Achterdijk maken onderdeel uit van het gevraagde investeringskrediet. Om een goed onderbouwd raadsvoorstel aan u te kunnen voorleggen zijn ook kosten gemaakt. Het college is bevoegd voor deze kosten de rijksmiddelen voor de opvang van Oekraïners van het lopende begrotingsjaar 2024 te gebruiken. Deze gelden zijn vrij besteedbaar en mogen voor het verrichten van onderzoeken worden aangewend.

20. Is het gevraagde investeringskrediet toereikend?

Ja, dit bedrag is toereikend. Voor de onderbouwing verwijzen wij u naar de geheime businesscase.



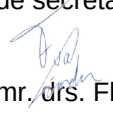
Vervolgproces

21. Kan het college zorgen voor een uitgewerkt procesvoorstel per portefeuille?

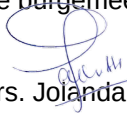
In het raadsvoorstel staat onder het kopje 'uitvoering/vervolgstappen' de hoofdlijn van het vervolgproces. Na een positief raadsbesluit wordt deze hoofdlijn verder uitgewerkt in een concreet plan van aanpak voor het realiseren van de flexwoningen. Hieronder zetten wij alvast punten op een rij:

- oktober 2024: de raad informeren over het plan van aanpak voor het realiseren van de flexwoningen, inclusief een planning voor:
 - o het afsluiten van overeenkomsten met de grondeigenaar en de woningcorporatie
 - o een communicatie/participatieplan
 - o inzicht in de onderzoeken die in 2024 worden gedaan
 - o een planning van de ruimtelijke procedure die moet worden doorlopen. Daarin nemen wij ook op wanneer de raad in de procedure wordt betrokken. Voor het verlenen van een Omgevingsvergunning via een zogenaamde Buitenplanse Omgevings Plan Activiteit (BOPA) heeft de raad namelijk het recht een advies uit te brengen, omdat het gaat om een plan van meer dan 6 woningen
- 2^e helft van 2024: verrichten van de benodigde onderzoeken
- 1^e helft 2025: doorlopen van de ruimtelijke procedures
- 2^e helft 2025: verwachte daadwerkelijke plaatsing van de flexwoningen

Met vriendelijke groet,
het college van de gemeente Albrandswaard,
de secretaris,


mr. drs. Florus van der Linden

de burgemeester,


drs. Jolanda de Witte