

RAADSVOORSTEL

Onderwerp: investeringskrediet voor het realiseren van flexwoningen		Agendapunt:
Commissie:		e-mailadres opsteller: 5.1,2E @bar-organisatie.nl
Portefeuillehouder: Richard Polder		Openbaar
BBVKenmerk:	Raadsvoorstelnr.:	Raadsbesluitnr.:

ONDERWERP

Investeringskrediet voor het realiseren van flexwoningen

GEADVISEERDE BESLISSING

De raad voor te stellen:

1. Een investeringskrediet beschikbaar te stellen van maximaal € 3,5 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.

Het college besluit:

3. De businesscase 'flexwoningen Achterdijk' op grond van artikel 5.1., tweede lid, aanhef en onder b, van de Wet Open Overheid geheim te verklaren en toe te zenden aan de gemeenteraad

INLEIDING

Met de raadsinformatiebrief van 19 maart 2024 hebben wij u geïnformeerd over het huisvestingsvraagstuk en flexwoningen in Albrandswaard. Kernboodschap van deze raadsinformatiebrief was dat de opgave m.b.t. de huisvesting en opvang van de verschillende doelgroepen (o.a. statushouders, Oekraïense vluchtelingen en asielzoekers) enorm groot is en de ruimte in Albrandswaard beperkt.

Doelgroepen flexwoningen

Het college vindt dat een oplossing voor urgent woningzoekenden noodzakelijk is. Daarom willen wij in Albrandswaard 70 flexwoningen realiseren met een mogelijke uitbreiding van nog eens 70. Dit verlaagt de druk op de woningmarkt, vooruitlopend op de realisering van nieuwbouw. Wij kiezen ervoor de flexwoningen te gebruiken voor de huisvesting van statushouders, zodat Albrandswaard aan de wettelijke taakstelling voldoet. Ook spoedzoekers komen voor deze woningen in aanmerking. Andere woningzoekenden hebben op die manier een grotere kans om voor de vrijkomende woningen in de bestaande (sociale) voorraad in aanmerking te komen.

De bovengenoemde prioriteit bepaalt ook de inzet van het college op de Regionale Regietafel (Rotterdam-Rijnmond) waar 13 gemeenten afspraken maken over de huisvesting van statushouders en over de opvang van Oekraïners en asielzoekers.

Locatie Achterdijk

Het college is van mening dat de locatie aan de Achterdijk in Rhoon concrete mogelijkheden biedt 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 in principe overeenstemming bereikt over grondverkoop 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. Op dit moment stelt de provincie als voorwaarde dat de groen/natuurwaarde van de locatie op een andere plek in Albrandswaard wordt gecompenseerd.

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 informeren wij de direct omwonenden van de Achterdijk over het realiseren van flexwoningen op deze locatie.

BEOOGD EFFECT

Het realiseren van flexwoningen aan de Achterdijk in Rhoon als bijdrage aan het verminderen van de urgente woningnood van vergunninghouders en spoedzoekers.

ARGUMENTEN

1.1 Het realiseren van flexwoningen voor statushouders is nodig om op korte termijn de druk op de woningmarkt te verlagen.

Albrandswaard kan op deze manier aan de wettelijke taakstelling voor het huisvesten van statushouders voldoen en andere doelgroepen hebben een grotere kans om in aanmerking te komen voor vrijkomende sociale woningen in de bestaande voorraad.

De huisvesting van statushouders en spoedzoekers moet echter 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 € 3,5 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 € 2.309.300,- aan de reserve 'Opvang' toe te voegen. De reserve is dan met een bedrag van € 3.505.064 voldoende voor de dekking van het benodigde maximale investeringskrediet.

Wij stellen u dan ook voor de bestemmingsreserve 'Opvang' in te zetten voor de dekking van het investeringskrediet van maximaal € 3,5 miljoen. Dit naast de mogelijkheden die de recent door u vastgestelde Verordening Bestemmingsreserve betaalbare en bereikbare woningen Albrandswaard 2023 biedt om per te realiseren sociale (flex)woning een bijdrage van maximaal € 10.000,- toe te kennen.

Alleen voor college

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.

KANTTEKENINGEN

1.1 Zonder flexwoningen kan Albrandswaard niet voldoen aan de taakstelling voor het huisvesten van statushouders.

In de raadsinformatiebrief van 19 maart 2024 hebben wij al aangegeven dat Albrandswaard sinds begin 2024 op trede 2a van het provinciale toezicht staat, 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.

OVERLEG GEVOERD MET

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

FINANCIËN

Voor de onderbouwing van het investeringskrediet is in een geheime bijlage de 'businesscase flexwoningen Achterdijk' toegevoegd aan dit voorstel (bijlage 1). De belangrijkste uitgangspunten van de businesscase zijn:

- het realiseren van ongeveer 70 flexwoningen aan de Achterdijk in Rhoon
- voor de flexwoningen een exploitatietermijn van 15 jaar aanhouden
- rekening houden met de omstandigheid dat het Rijk op grond van de nu geldende regeling na afloop van de exploitatieperiode 40% van de kosten voor haar rekening neemt

- beheer en exploitatie plaats laten vinden door de voor Albrandswaard werkende woningcorporaties op basis van tijdelijke huurcontracten (voor maximaal 2 jaar) met als doel dat alle flexwoningen kunnen worden toegewezen aan statushouders
- 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, 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.

Jaarlijkse lasten?

COMMUNICATIE

De omwonenden van de Achterdijk worden tegelijk met het indienen van dit raadsvoorstel geïnformeerd over de realisatie van flexwoningen aan de Achterdijk. Het betreft de direct omwonenden van de locatie. Wij verwijzen hiervoor naar de bij dit voorstel gevoegde communicatie-inzet (bijlage 3). Voorafgaand aan de behandeling van het raadsvoorstel gaat het college in gesprek met deze omwonenden.

UITVOERING

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 er geen bezwaar- en of beroepsprocedures hoeven te worden gevoerd. De daadwerkelijke plaatsing van de flexwoningen is gepland voor de 2^e helft van 2025.

BIJLAGEN

1. Geheime bijlage 'businesscase Achterdijk'
2. Stedenbouwkundige verkenning Achterdijk
3. Communicatie-inzet Achterdijk (actie Jacqueline)