

RAADSINFORMATIEBRIEF

Zaaknummer: 393739
Documentnummer: 393744

Datum: 4 juli 2023

Portefeuille(s):

Portefeuillehouder(s): P. van Bergen

Contactpersoon: J. Wilting / M. Falkena

Tel.nr.: 615

Emailadres: j.wilting@dronten.nl / m.falkena@dronten.nl

Onderwerp voortgang Flexwonen

Context

- ☒ Afdoening motie 'Flexwonen voor spoedzoekers' / 16 september 2021 en Motie 'snel en flexibel aanbod woningen' / 22 december 2022
- ☐ Afdoening toezegging [commissievergadering/raadsvergadering d.d.]
- ☐ Beantwoording raadsvragen
- ☐ Actuele bestuurlijke aangelegenheid
- ☐ Anders, [te weten...]

Korte samenvatting

In de motie 'Flexwonen voor spoedzoekers' van 16 september 2021 heeft uw gemeenteraad opgeroepen om, vanuit urgente noodzaak, als gemeente aan de slag te gaan met het zoeken naar locaties voor de realisatie van tijdelijke huisvesting voor bijzondere doelgroepen in onze gemeente. In de motie 'Motie snel en flexibel aanbod woningen' van 22 december 2022, vraagt uw raad om in te gaan op de context voor het versnellen van het aanbod van woningen in de gemeente.

Middels deze raadsinformatiebrieft geeft het college weer welke stappen er zijn genomen en met welk resultaat om een eerste invulling te geven aan de bovengenoemde moties, en geeft een doorkijk op welke wijze het college verder aan de wens van de raad wil voldoen.

De gemeente heeft in 2022 verkend met de woningcorporatie Oost Flevoland Wonen, (OFW), welke locaties en voorwaarden geschikt zijn voor flexwoningen. In het kader hiervan heeft het college in het vierde kwartaal van 2022 een subsidie aangevraagd en verkregen, à raison van 1,44 miljoen euro, om 120 flexwoningen te realiseren. Een gedeelte van deze subsidie wordt ingezet om 61 woningen aan het Gangboord in Dronten te verwezenlijken. Deze woningen worden door OFW hier gerealiseerd voor een periode van tien jaar. Deze woningen worden voor 70% toegewezen aan lokale spoedzoekers en voor 30% aan statushouders en ontheemden. Door het toevoegen van deze woningen aan het totale aanbod van OFW zal de druk op de Drontense woningmarkt verlicht worden. Allen zullen verhuurd worden in de sociale categorie.

Het college heeft hiertoe een samenwerkingsovereenkomst met OFW gesloten. Naar verwachting zullen de eerste woningen er in het derde kwartaal van 2024 staan en einde 2024 alle woningen bewoond zijn.

Bijlage(n):

Over de invulling en locaties van de overige woningen, binnen het cohort van 120 flexwoningen, wordt nog nader overlegt met OFW.
Later in dit jaar zal de volledige invulling van de motie aan uw raad worden aangeboden.

Inhoudelijke boodschap

Aanleiding:

De raad heeft in de motie Flexwonen voor spoedzoekers van 16 september 2021 aan het college gevraagd om:

1. Voortvarend en met grote urgentie aan de slag te gaan met de uitwerking van een projectbeschrijving en begroting voor Flexwonen teneinde een aanvraag in te kunnen dienen voor de beschreven Regeling specifieke uitkering voor huisvesting aandachtsgroepen 2021 (Rijkssubsidie ministerie BZK);
2. Breed te zoeken naar locaties die geschikt zijn voor een Flexwonen project in de gemeente, niet alleen naar locaties met bestemming wonen maar ook naar locaties op of in de nabijheid van bedrijventerreinen, gezien genoemde voorwaarden van draagvlak, financiële haalbaarheid en bereikbaarheid voorzieningen;
3. Flexwonen niet alleen mogelijk te maken voor statushouders, maar ook open te stellen voor andere spoedzoekers, zoals andere kwetsbare inwoners met urgentie, voor starters en voor studenten,

Hieronder wordt geschetst hoe het college hier invulling aan heeft gegeven en met welk resultaat.

Verleende subsidie:

In het laatste kwartaal van 2022, heeft het college, in samenspraak met OFW, een aanvraag ingediend voor de subsidieregeling 'Stimuleringsregeling Flex- en Transformatiewoningen'. Dit is toegekend in december van dit jaar. De aanvraag was voor 120 flexwoningen met als totaal een subsidiebijdrage van 1,44 miljoen.

Samenwerkingsovereenkomst:

Het college heeft gewerkt aan het tot stand brengen van een samenwerkingsovereenkomst met OFW. Flexwonen is een nieuw concept voor corporaties. Dit betekent dat in deze samenwerkingsovereenkomst is gezocht naar het mitigeren van risico's bij beide partijen en naar het optimaal inzetten van de beschikbare middelen. Uiteindelijk heeft dit proces geresulteerd in een samenwerkingsovereenkomst die gedeeltelijk invulling geeft aan de verleende subsidie, de eerste circa 60 woningen. De gemeente en OFW zijn nog in overleg over de invulling van de overige circa 60 woningen.

Project Gangboord:

De gemeente heeft, in samenspraak met OFW, locaties onderzocht die mogelijk een tijdelijke invulling kunnen krijgen. Hierbij is gekeken naar, naast stedenbouwkundige inpassing, ook de beheersbaarheid van de locatie gedurende de exploitatie van deze woningen.

Deze locatie is een zichtlocatie in het centrum. Dit betekent dat aan de uitstraling van de woningen hogere eisen gesteld worden dan bij niet zichtlocaties, dit ondanks dat het een tijdelijke invulling betreft. De woningen zelf voldoen aan nieuwbouweisen, permanente bouw. Dit betekent dat ze verplaatst kunnen worden naar een andere locatie, na de eerste periode van tien jaar. De bedoeling is om dit dan een permanente locatie te laten zijn, zodat de woningen behouden blijven voor de Drontense woningmarkt.



Aan deze randvoorwaarde voldeden de flexwoningen van het Rijksvastgoedbedrijf niet. De woningen zijn bekeken door OFW in samenspraak met de gemeente en zijn om deze reden niet geschikt geacht voor de locatie Gangboord.

Vele leveranciers van flexwoningen zitten aan hun maximale productiecapaciteit om aan de vraag te voldoen. Gelet op de gestelde randvoorwaarden is een selectie gemaakt voor een leverancier. Deze leverancier heeft zogenaamde productie slots (realisatie van de woningen) gereserveerd voor OFW, zodat de laatste woning in oktober 2024 geleverd kan worden.

Doelgroepen:

Het project Gangboord is primair bedoeld voor Drontenaren die al geruime tijd een woning zoeken. Deze zogenaamde spoedzoekers (woningzoekende met lange zoekduur) komen om verscheidende redenen niet aan een reguliere sociale huurwoning. Te denken hierbij valt aan scheidingen, jongeren onder de 23 of mensen die naar Dronten komen om een maatschappelijke functie te vervullen. Ruim de helft van het aantal te realiseren woningen zal naar deze doelgroep gaan. Hiernaast zal er ruimte zijn voor statushouders/onthemden. Deze doelgroep heeft voorrang op de reguliere sociale huurmarkt, het huisvesten van deze groep heeft dus een direct positief gevolg voor de overige Drontenaren op de wachtlijst van OFW. Er zijn ook een beperkt aantal plekken voor maatschappelijke opvang.

Participatie:

Er is in een vroegtijdig stadium gesproken met het Almere college en de Moskee. Het project heeft impact voor beide organisaties en daarom zijn ze vroeg betrokken bij dit proces. Beide zijn positief over de ontwikkeling en begrijpen de maatschappelijke noodzaak voor het neerzetten van deze tijdelijke woningen.-

Als initiatiefnemer, neemt OFW het participatietraject over. De gemeente zal uiteraard nauw betrokken blijven bij dit proces.

Hierbij houden we rekening met de vakantieperiode. Om zoveel mogelijk mensen de kans te geven om bij deze inloopbijeenkomst aanwezig te zijn, zal deze na de vakantieperiode, begin september, georganiseerd worden. Omwonenden, in een ruimte cirkel, ontvangen hiervoor voor het zomerreces een uitnodiging.

Voor de zomer gaat OFW, tezamen met de gemeente, met direct omwonende in gesprek. Dit zullen één-op-één gesprekken zijn.

Plangebied:

Het plangebied is hieronder aangegeven. Dit project is aanleiding om ook de doorstroming van fietsverkeer te versimpelen en de veiligheid te verbeteren. De ontsluiting van het gebied zal gerealiseerd worden via een nieuwe afslag aan de Educalaan





Binnen dit gebied zullen twee tijdelijke gebouwen verreizen van vier lagen, met in totaal 61 appartementen. Gekozen is om in de uitstraling niet deze tijdelijkheid te kunnen aflezen.



De hierboven staande artist impressie geeft een beeld hoe het project eruit komt te zien. In de uitwerking hiervan zal het gebied zelf worden vormgegeven en zullen de twee gebouwen mogelijk nog verschuiven. Het is de ambitie om de bouwmassa's te plaatsen in een groene setting die aansluit op de bestaande groenstructuren, o.a. de robuuste groenstrook langs De West.

Groene long – ecologische verbinding:

De groene omgeving maakt het ook mogelijk dat de vergroeningsambities van het centrumgebied (creëren 'groene long' tussen de 2 bouwmassa's) kunnen worden uitgevoerd binnen de duur van dit flexwonen project.

Dit project vormt hiermee een wezenlijke schakel om het centrum met groene longen te verbinden met de ecologische landschap structuurvisie i.o. Zoals beschreven in het Beleid biodiversiteit, dat door uw raad in 2022 is vastgesteld. Ook wordt hier uitvoering gegeven aan 'natuur inclusief werken is de norm', zoals is vastgesteld door uw raad.



Ruimtelijke procedure:

Om het project aan het Gangboord ruimtelijk mogelijk te maken is het college voornemens om de “kruimelgevallenregeling”, zoals opgenomen in artikel 4, bijlage II van het Bor, toe te passen. Dit betekent dat het college een ontheffing geeft op de vigerende bestemming (maatschappelijk) voor een periode van tien jaar.

Beoogde invulling motie december 2022, ‘Motie snel en flexibel aanbod woningen’

In het kader van de beoogde invulling van de motie Flexwonen voor spoedzoekers is tevens een eerste invulling gegeven aan deze motie. Een flexwoonconcept kan immers bijdrage aan het oplossen van het tekort aan woningen in Dronten. Aspecten die hier meespelen zijn:

- Deregulering;
- Snelle bouwmethoden en de voorwaarden daarvoor;
- Betaalbaarheid;
- Duurzaamheid;
- Geschikte locaties.

Zoals hierboven geschetst, hebben al deze aspecten binnen het project Gangboord een concrete invulling gekregen. Voor de overige projecten zal op dezelfde wijze gezocht worden naar een optimale verhouding tussen deze aspecten.

Financiële consequenties

Naar verwachting zal de verkregen subsidie de benodigde investeringen dekken. Het project flexwonen aan het Gangboord, zal niet gerealiseerd worden op gronden die onderdeel zijn van een lopende grondexploitatie.

Dit project kent voor Oost Flevoland Woondiensten een onrendabele investering, ondanks dat de gemeente geen grondkosten rekent voor het gebruik van de grond. Doordat de woningen verplaatsbaar zijn, zijn de realisatiekosten per vierkante meter hoger dan bij permanente bouw.

Vervolg

Het college zal de raad later dit jaar nader informeren over de verdere uitvoering van de motie. Dit gebeurt door het opstellen van een raadsinformatiebrief of door het aanleveren van een raadsvoorstel.

In de verdere uitwerking richting de uitvoering van de motie, de invulling van de overige circa 60 woningen, zullen de selectie van aan te wijzen locaties (en de beoogde planperiode hierna), en de betrokkenheid van inwoners, belangrijke onderdelen zijn.

Wij gaan ervan uit u op dit moment voldoende te hebben geïnformeerd.



De Secretaris,
J.D. Pruim



De Burgemeester,
drs. J.P. Gebben

