

Bijlage 3: Toelichting project praktijkschool, gemengd wonen en activeringscentrum langs de lat van het SVP

Wat willen we bereiken en hoe gaan we dat doen?

Goede **huisvesting van onderwijs** is een wettelijke taak voor een gemeente. In april 2021 heeft de raad voor de vervangende nieuwbouw van de praktijkschool al een krediet ter beschikking gesteld. Destijds is al de “droom” van de praktijkschool beschreven. Er komt er niet zomaar een schoolgebouw, maar een toekomstig concept waarin leerlingen in een veilige en uitdagende omgeving hun talenten kunnen ontwikkelen en zich kunnen klaarstomen voor deelname aan de samenleving en arbeidsmarkt. Middenin Dronten bouwen we deze droom, een plek waar georganiseerd gemengd wonen, meedoen in de maatschappij en kansen voor een ieder voorop staan. Een plek waar huurders met verschillende achtergronden behoeften, talenten en mogelijkheden elkaar versterken.

Vanuit diverse beleids invalshoeken vinden we belangrijk dat een ieder zijn/ haar woonplek kan vinden, daarom willen we ook bijdragen aan de **realisatie van het gemengd wonen** onderdeel.

In Dronten hebben we een inclusieve participatie- en gezonde samenleving voorop staan. Een samenleving waarin iedereen meetelt en we ons veilig voelen. Het project sluit dan ook aan bij de diverse thema's (participatie, zelfredzaamheid, leefbaarheid) en doelstellingen geformuleerd in de 5 themaplannen Sociaal Domein. Daarnaast draagt het ook bij aan de realisatie van een aantal geformuleerde doelstellingen in de prestatieafspraken tussen gemeente met OFW en de ambities van de gemeente aangaande sociale woningbouw en huisvesting van (kwetsbare) doelgroepen. In het woningcomplex boven de praktijkschool komen 61 appartementen, hiervan zijn er 20 bestemd voor bewoners met een kwetsbare achtergrond.

Gezien een bijdrage voor het onderdeel gemengd wonen geen wettelijke taak is en het besluit over de vervanging van de praktijkschool al eerder genomen is volgen we voor de de argumentatie het beleidskader uit het Strategisch Vastgoed Plan (SVP)

Welk beleidsdoel faciliteert het vastgoed en is dit een kerntaak van de gemeente of niet?

Te kort aan woningen in Nederland

De woningnood in Nederland is groot. We horen en zien wekelijks wel artikelen over mensen die niet in aanmerking komen voor een woning. Voor specifieke en kwetsbare doelgroepen is het nog lastiger om in aanmerking te komen voor een passende woning. De landelijke overheid probeert met allerlei maatregelen en subsidies een stimulans te geven aan projecten die bijdragen aan een oplossing. Het project gemengd wonen probeert aan de oplossing een steentje bij te dragen.

Een projectsubsidie voor een uniek project dat bijdraagt aan de ambitie van het college

Een uniek project dat wonen en leren combineert in een gebouw. Maar ook de verbinding tussen diverse doelgroepen en groepen inwoners voorop stelt. Het realiseren van woningen is geen kerntaak van de gemeente, maar draagt wel bij aan de beleidsdoelen van de gemeente.

Een project dat bijdraagt aan de college ambitie van sociale woningbouw en huisvesting voor doelgroepen en aansluit bij thema's als inclusie, eenzaamheid, leefbaarheid en participatie. Het sluit aan bij de doelstellingen geformuleerd in college akkoord, de 5 themaplannen, en sluit aan bij de huisvestingproblemen voor doelgroepen. Onder andere de

doordecentralisatie van de WMO zal ook een groter beroep doen op sociale huisvesting voor kwetsbare doelgroepen.

In de prestatie afspraken tussen gemeente en OFW zijn afspraken gemaakt om specifieke aandacht bij woonruimte verdeling te geven aan kwetsbare groepen.

In het provinciale onderzoek “wonen met zorg in de provincie Flevoland” (Companen december 2022) voorziet men ook een stijging naar de vraag voor woonwonen voor kwetsbare inwoners. Heb daarbij aandacht voor “dragers” en “vragers” in de woonconcepten en/ of in de wijk en zorg voor ontmoetingsruimten zodat op een laagdrempelige wijze ondersteuning, zorg en ontmoeting kan plaatsvinden.

Een investering in maatschappelijke ruimte draagt bij aan sociale cohesie en inclusie.
De maatschappelijk ruimten zijn onderdeel van het gemengd wonen deel en dragen bij aan de ontmoeting en sociale cohesie tussen de diverse bewoners onderling en tussen de bewoners en de leerlingen van de school. Het voorkomt eenzaamheid en geeft de community builder een plek voor de uitvoering van de gezamenlijke activiteiten. Deze investering valt niet onder de kerntaak van een gemeente. De investering geeft de mogelijkheid dat bewoners, welzijnswerkers en ondersteunende werkers over meerdere ruimtes beschikken om bewoners te ontmoeten of om activiteiten te organiseren voor de diverse bewoners. Zodat de integratie en participatie van de inwoners uit diverse doelgroepen plaats vindt. De ruimtes kunnen nu gecreëerd worden in de nieuwbouw van praktijkschool en gemengd wonen. OFW zal beheer en onderhoud van deze ruimtes voor haar rekening nemen.

Wat is de noodzaak (voor de extra bijdrage) voor het uitvoeren van de vastgoedgreep?

Zoals al beschreven is het investeren in woningen geen kerntaak van de gemeente. Om haar maatschappelijke effecten en doelstellingen op sociaal gebied (m.n. huurwoningen voor kwetsbare groepen) te kunnen bereiken en te realiseren wil college het bestaande plan “gemengd wonen” financieel faciliteren. Door een maatschappelijke grondprijs te hanteren voor zowel school als appartementen, een extra bijdrage door middel van een projectsubsidie, de mede investering en aanvragen bij de rijksoverheid voor subsidies kan het plan gemengd wonen gerealiseerd worden.

Welke mogelijkheden/alternatieven zijn er? En welke heeft de voorkeur?

College heeft meerdere mogelijkheden tot (financiële) ondersteuning onderzocht. Daar uit kwam naar voren dat een projectsubsidie de beste mogelijkheid is voor een bijdrage aan het project.

- Een extra korting op de grondprijs is niet mogelijk (precedent schepping).
- Een bijdrage uit fonds kostenverhaal ook niet (het fonds is nog (bijna) niet gevuld).
- Overname van de kosten voor eigenaarschap, grond en aanleg parkeervoorziening behorend bij project is voor college ook geen optie (precedent werking en mogelijkheid tot oneigenlijk gebruik P&R)
- Verlagen parkeernorm: De huidige norm is geldend voor het gehele gebied volgens de parkeernota 2016. Er is echter wel rekening gehouden met dubbel parkeren (parkeervakken overdag beschikbaar voor docenten praktijkschool en in de avond voor bewoners).
- Kwijtschelden leges. Dit is niet mogelijk en dus geen bespreekbare optie voor college.
- Aanvragen subsidies: College heeft een aanvraag ingediend om in aanmerking te komen voor een bijdrage uit de Regeling Huisvesting Aandachtsgroepen (sociaal en medische indicatie) en StartBouwImpuls.
- Verplaatsing van het totale project (school, appartementen en activeringsruimte).
Geen voorkeur voor college: Het huidige concept is uitgewerkt voor de locatie aan het

stationsplein. Enerzijds omdat daar de onderwijszone is gesitueerd en zo de school verbonden blijft met de andere onderwijsinstellingen die er nu al zijn gehuisvest (VMBO en MBO vervolg onderwijs, en de sportfaciliteit) en anderzijds de stationslocatie zo de levendigheid en inrichting krijgt en er niet langer gezocht hoeft te worden naar een alternatieve partij die de locatie wil en kan ontwikkelen.

- Onderdelen van het project loskoppelen. Geen voorkeur van college: Loskoppelen betekent de school op een andere locatie realiseren binnen de onderwijszone en gemengd wonen elders realiseren (nog geen benoembare locatie).
- Geen gemeenschappelijke ruimten realiseren op elke verdieping: Geen voorkeur voor college. Geen gemeenschappelijke ruimten op een verdieping tast het principe van het gemengd wonen aan.

Welke (financiële) consequenties kent het uitvoeren van de ingreep?

Het totale tekort wat OFW heeft opgegeven voor het onderdeel gemengd wonen, gemeenschappelijke ruimten en activeringscentrum is 5 miljoen euro. Door aanpassingen en rationalisaties in gebouw heeft OFW dit tekort kunnen terug brengen naar een tekort van 2 miljoen euro. In overleg met college heeft een aanpassing in bouwprogramma plaatsgevonden, dat leverde een bijdrage van ruim 600.000 euro op. De investering in de maatschappelijke ruimten is begroot op 400.000, deze wil de gemeente voor haar rekening nemen. Dan blijft er nog een tekort van 1 miljoen te financieren. College stelt voor hiervan de helft voor haar rekening te willen nemen en dit in de vorm van een projectsubsidie (van 500.000) toe te kennen. Dit wel onder voorbehoud dat deze bijdragen past binnen de geldende regels voor staatssteun.

Er blijft dan nog een tekort van 500.000 euro over. Een eventuele toekenning vanuit de aangevraagde subsidies kan dit tekort verkleinen. Op 4 oktober hebben we vanuit ministerie vernomen dat we € 170.000,00 euro aan subsidie ontvangen vanuit de Regeling Huisvesting Aandachtsgroepen. Dat verkleint het tekort naar 330.000 euro. OFW heeft aangegeven het raadsbesluit af te wachten, maar niet op voorhand door dit restant tekort het project te willen stoppen.

Gezien bovenstaande argumenten voor het project gemengd wonen en de aandacht van de rijksoverheid voor projecten gericht op woningbouw voor kwetsbare doelgroepen heeft college subsidie aangevraagd vanuit de Regeling Huisvesting Aandachtsgroepen. Voor de huisvesting van kwetsbare groepen kan de gemeente samen met de ontwikkelaar (in dit geval OFW) een beroep doen op financiële ondersteuning.

Ook is een aanvraag ingediend voor een bijdrage via de regeling Start BouwImpuls. Zodra de uitkomst van de aanvragen duidelijk is , laten wij u dat weten.

Participatie en informatie

Vanaf 2018 zijn de partijen als Almere College, OFW, Kwintes en gemeente al in gesprek over het concept, de locatie en over de uitstraling van het gebouw. Docenten en leerlingen zijn betrokken bij de opzet en inrichting van het schoolontwerp. De locatie is het verlengde van de onderwijszone, die geheel sinds 2010 voor onderwijsgebouwen bestemd is. Voor huisvesting in de plint zijn geen andere partijen gevonden dan Kwintes, zij zullen een dagbesteding/ activeringscentrum openen. Met de partijen gehuisvest in het Perron (Almere College, Ichthus College en Landstede) worden wensen geïnventariseerd en nadere afspraken gemaakt over de parkeer en verkeersafwikkeling passend bij de huidige opzet. Nadat financiering duidelijk is, kan een definitief ontwerp worden opgesteld en wordt voor bedrijven, instellingen en omwonenden een informatie bijeenkomst georganiseerd. Hier worden zorgen en wensen geïnventariseerd tav gebouw, ruimtelijke inrichting, verkeer en bouwproces. In een tweede bijeenkomst wordt teruggekoppeld hoe er met de geuite zorgen en wensen gedaan is.

Samenhang met regio en andere beleidsdoelen

Gemengd wonen in samenhang met landelijk beleid:

Project sluit aan bij de initiatieven en stimulansen die de landelijke overheid inzet om de woningnood aan te pakken. Daarbij wordt ook nadrukkelijk gekeken naar extra woningen voor kwetsbare aandachtsgroepen (Zie Regeling Huisvesting Aandachtsgroepen RHA, waaruit een subsidie bijdrage is aangevraagd).

Gemengd wonen in samenhang met regionaal beleid:

In het al eerder aangehaalde door de provincie geïnitieerde onderzoek van Companen (onderzoek wonen met zorg in Flevoland, december 2022) wordt ook verwezen naar meer nieuwbouw voor kwetsbare groepen. Voor de provincie concludeert men dat Door een gebrek aan (betaalbare) woningen blijven mensen nu langer dan noodzakelijk in dure opvangvoorzieningen of in voorzieningen voor Beschermd Wonen. Er moeten dus meer sociale huurwoningen beschikbaar komen in alle gemeenten, zodat mensen dicht bij hun netwerk kunnen (blijven of gaan) wonen.

Vervolgproces

Nu er bekend is wat de financiën voor het project zijn, zijn er de volgende grote stappen te nemen.

Afronden VO-fase	Q1'24
DO-fase	Q2 '24
DO+-fase	Q3 '24 (incl. schoolvakantie)
Aannemersselectie	afronding Q3 '24
Omgevingsvergunning	Q3 '24
Realisatiefase	Q4 '24 – Q1 '26
Inhuizing	Q2 '26