

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Beleid

Onderwerp:

Nadere studie van locaties voor het realiseren van flexwoningen in de gemeente Deventer.

Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 22-11-2022
Notanummer	: 2022-911
Datum	: 22-11-2022
Programma	: 05-Ruimtelijke ontwikkeling
Portefeuillehouder	: Wethouder De Geest,
Bijlage(n)	: 20221024 Vertrouwelijk bespreekvoorstel gunning appartementen De Tuinen van Zandweerd in relatie tot flexwoningen 1.docx, Flexwonen Locaties Deventer def 25 november 2022.docx, Uitgangspunten communicatie flexwonen november 2022.docx

Parafering

09-11-2022: Programmamanager Ruimtelijke Ontwikkeling17-11-2022: Programmamanager Ruimtelijke Ontwikkeling

Agendering

* 11-11-2022: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

* 17-11-2022: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

Definitieve akkoord

1-12-2022

B & W d.d.: 22-11-2022

Besluit

1. Actief in te zetten op de realisatie van ongeveer 300 flexwoningen op meerdere locaties in Deventer, door de woningcorporaties.
2. De locaties Oude IJsbaan, Roelandflat, Rotonde Oostriklaan – Leonard Springerlaan, Stationsweg/David Wijnveldtweg, Het Vlier 28 en 2 locaties in Steenbrugge aan te merken als mogelijke locaties voor het realiseren van flexwoningen.
3. Voor deze locaties een zorgvuldig communicatietraject met omwonenden en belanghebbenden op te starten.
4. Zo nodig en mogelijk nieuwe locaties in beeld te brengen om deze in te brengen als er locaties van de short list afvallen, en voor mogelijke toekomstige ontwikkelingen.
5. De directie te verzoeken een robuuste projectorganisatie in te richten voor Flexwonen gezien de grote maatschappelijke urgentie van de realisatie van de flexwoningen.
6. De raadsmededeling vast te stellen en aan te bieden aan de raad.

De nota en het besluit openbaar te maken nadat de samenleving is geïnformeerd.

Inleiding

Op 7 november 2018 heeft de raad met de motie Toekomstige uitbreiding woningaanbod Deventer het college unaniem opdracht gegeven om in beeld te

brenge hoe de raad de komende jaren om kan gaan met de toekomstige groei- en woningbehoefte van Deventer in stad en dorpen. Dit traject kreeg de werknaam "Wonen en voorzieningen" en heeft ertoe geleid dat de raad op 22 december 2021 de volgende documenten heeft vastgesteld:

1. De Routekaart versterken arbeidsmarkt en verjongen (met diverse sub routekaarten).
2. Het Woningbouwprogramma dorpen Deventer.
3. Het Voorbereidingskrediet Woningbouw Okkenbroek

Het college heeft op 30 maart 2021 de notitie 'Flexwonen in Deventer: Perspectief op flexibele woonconcepten: kansen en aanpak' vastgesteld. Het college heeft hiermee uitgesproken om actief op zoek te gaan naar één of meerdere locaties voor de realisatie van ongeveer 150 flexwoningen. Op wens van de raad is de wenselijkheid om flexwoningen te realiseren meegenomen in fase 2 van het traject Wonen en Voorzieningen. De Raad heeft hiertoe eenmalig een bedrag van € 75.000,= beschikbaar gesteld bij de voorjaarsnota 2021. De op 22 december 2021 vastgestelde Routekaart versterken arbeidsmarkt en verjongen heeft in de onderliggende Routekaart Wonen in hoofdstuk 1.4 het Flexwonen verankerd. Daarin is opgenomen dat in Q4 2022 in beeld is gebracht op welke manier flexwonen een aanvulling kan vormen op de Deventer Woningmarkt, welke locaties daarvoor geschikt kunnen zijn en hoe deze locaties ingevuld kunnen worden.

Met het bij de VJN 21 ter beschikking gestelde budget is een externe kracht ingezet die gestart is met een inventarisatie van mogelijke locaties. Gelet op de grote werkdruk binnen de organisatie is er geïmproviseerd om dit traject toch op te starten en is een kleine projectgroep gestart. Het Rijksvastgoedbedrijf, de RVO en de Taskforce Versnelling Tijdelijke Huisvesting zijn ingeschakeld om ons van de nodige expertise te voorzien. De corporaties zijn in overleg met ons een marktverkenning gestart: welke partij kan welke eenheden leveren op welk moment en tegen welke prijs?

Met behulp van het expertiseteam van de RVO (Rijksdienst voor Ondernemend Nederland), de woningcorporaties, Eigen Bouw, het kadaster en de provincie hebben wij diverse locaties in beeld gebracht en beoordeeld aan de hand van een matrix die de RVO ook hiervoor gebruikt. Uit deze verkenning zijn 6 kansrijke locaties naar voren gekomen. Deze locaties zijn verspreid gelegen over de gemeente. Op die manier wordt voorkomen dat de druk op een specifieke wijk of buurt te groot wordt. Er moet een zorgvuldig proces worden opgesteld m.b.t. de raad en het communicatietraject met onze inwoners (bij betrokken partijen en communicatie komen wij hierop terug). Er moet een stevige projectgroep worden opgetuigd, gelet op de zorgvuldigheid die dit traject vraagt en gelet op de verschillende betrokken partijen en de complexiteit van de inhoud. De zes locaties zijn:

1. Oude IJsbahn, Rembrandtkade. Dit is een ruime kavel, in eigendom van de gemeente. In de directe omgeving (Tuinen van Zandweerd) vindt woningbouw plaats. Van meet af aan zijn verdere ontwikkelingen op deze plek onderzocht, maar stuitte dat op een geurcirkel vanuit de RWZI. Hier zal nader op moeten worden ingezoomd. Het Rijksvastgoedbedrijf en de RVO hebben aangeboden ons hierbij te willen ondersteunen. Er liggen kansen om hier structureel uit te komen. Flexwoningen zijn hier in verschillende vormen mogelijk, met goede inpassingsmogelijkheden. Rentree wil hier graag aan meewerken. Belangrijk aandachtspunt is het project Tuinen van Zandweerd, gelet op de belangen van de toekomstige bewoners en de rol van de gemeente als verkopende partij. Zie hiervoor ook de bijlage "Verkoop grond voor realiseren appartementen De Tuinen van Zandweerd".
2. Roelandflat. De flat is inmiddels gesloopt en de kavel is uitermate geschikt voor flexwoningen. Gunstig gelegen ten opzichte van voorzieningen. Woonbedrijfleder1 heeft t.z.t. plannen voor deze locatie. De gemeente heeft

hier eigendom, en de gevolgen voor de grondexploitatie zullen in de verdere verdiepingsfase in beeld worden gebracht.

3. Rotonde Oostriklaan – Leonard Springerlaan. Ook dit lijkt in potentie een prima kavel. De grond is van Solis en zij geven aan dat het terrein voor maximaal 5 jaar geschikt zou zijn. Na 5 jaar zouden de flexwoningen dan (eventueel) verplaatst moeten worden. Hierover moeten nog afspraken met Solis gemaakt worden. Zowel Rentree als Eigen Bouw willen dit plan wel gaan oppakken als er goede afspraken met Solis gemaakt kunnen worden.

4. Stationsweg/David Wijnveldtweg. Ook dit is een geschikte ruimte om flexwoningen te plaatsen. Er zal dan nog wel een akoestisch- en lichthinderonderzoek moeten plaatsvinden i.v.m. de sportvelden van SC Colmschate 33.

5. Het Vlier 28. Woonbedrijfleder1 gaat het pand slopen en wil hier flexwoningen neerzetten voor onze doelgroepen en ook voor de herstructurering die in deze wijk zal plaatsvinden. Mooie locatie waarmee een start gemaakt kan worden met het opknappen van de wijk.

6. Steenbrugge, 2 kavels worden hierin meegenomen. De geurcirkel van de Geitenhouderij en de elektriciteitsmasten geven bij 1 kavel de nodige beperkingen. Bij de andere kavel moeten wij rekening houden met de eventuele uitbreiding van de begraafplaats. Deze locaties gaan we nader onderzoeken en samen met de RVO/Rijk bekijken in hoeverre deze beperkingen het realiseren van flexwoningen beperkt.

In alle gevallen zal dit tot discussies in de wijken en buurten leiden. Een goed communicatieplan is gewenst om tijdig alle belangen op tafel te krijgen en om de plannen te optimaliseren.

Daarnaast zijn er diverse subsidies aangevraagd:

a. Op 29 november 2021 hebben wij een beschikking ontvangen op de RHA-aanvraag (Regeling huisvesting aandachtsgroepen). Wij hebben hierop een subsidie van 1 miljoen ontvangen. We moeten deze subsidie voor 31-12-2025 hebben besteed. Dit geeft ons de nodige ruimte om de gelden in te zetten.

b. In oktober is opnieuw subsidie aangevraagd uit de Regeling Huisvesting Aandachtsgroepen. Ditmaal voor 2 miljoen, onder dezelfde voorwaarden, maar afronding uiterlijk 2027. Deze aanvraag is inmiddels ook toegekend.

c. Op 30 september 2022 is er bij de Taskforce Versnelling Tijdelijke Huisvesting een subsidieaanvraag ingediend voor 3,6 miljoen voor in totaal 300 wooneenheden. Deze subsidie moet (indien hij wordt toegekend) in 2023 gedeeltelijk worden gebruikt, een eventueel restant moet dan voor 1 december 2024 gerealiseerd zijn. Gelet op de uitgesproken intentie tussen de woningcorporaties en de gemeente is het realiseren van 300 wooneenheden haalbaar. Dat legt wel druk op het proces. Deze subsidie moet gebruikt worden voor de onrendabele top, maar ook voor kosten die de gemeente moet gaan maken. De gelden kunnen worden overgeheveld naar derden zoals de corporaties. Het gaat dan o.a. om de kosten voor de aanschaf van de woonunits, het bouw- en woonrijp maken van de grond, uitvoeringskosten, exploitatiekosten, onderhoud en beheerkosten.

Exploitatietermijn

Wij gaan voor kwalitatief hoogwaardige huisvesting. Met een exploitatietermijn van 15 jaar is het zeer moeilijk voor de corporaties om de exploitatie rond te krijgen. Gelet op de kwaliteit van de huisvesting is het gewenst om van een termijn van 2 x 15 jaar uit te gaan. De meeste corporaties rekenen ook met dit model. Zij zullen aan de gemeente de garantie vragen dat zij na 15 jaar de units kunnen verplaatsen naar nieuwe locaties binnen de gemeente of regio, óf de periode te verlengen op de huidige locatie met 15 jaar. De gemeente kan hiervoor

de garantie afgeven dat zij er alles aan zullen doen om een geschikte locatie te vinden. Landelijk is dit probleem bekend en het RVO is met het Rijk hierover in overleg. Zij zijn bezig om een garantieregeling in te stellen, dat als het absoluut niet lukt om de flexwoningen binnen de eigen gemeente te herplaatsen, te helpen met een oplossing.

De opgave om invulling te geven aan flexwonen is aanvullend op de zoektocht naar reguliere woningbouwlocaties. De verkenning voor flexwoningen zal in een hoger tempo gebeuren en zich richten op tijdelijke locaties. Het gaat om locaties die aanvullend kunnen zijn op de verkenning van de reguliere woningbouw die bovendien het liefst al op zeer korte termijn beschikbaar zijn. Ook op (toekomstige) woningbouwlocaties kunnen flexwoningen gerealiseerd worden in afwachting van de start van de reguliere bouw. Juist door het tijdelijke karakter van flexwonen komen meer locaties in beeld dan bij reguliere woningbouw en kunnen procedures over het algemeen sneller gerealiseerd worden.

De woonruimte voor studenten (samen met Saxion en DUWO) en arbeidsmarkt migranten (verantwoordelijkheid van werkgevers en uitzendbureaus) worden in andere trajecten opgepakt en vallen buiten deze huidige opgave voor flexwonen.

Beoogd maatschappelijk resultaat

De versnelde realisatie van woningen voor de verschillende doelgroepen die met spoed een woning zoeken. De zoektijd voor een sociale huurwoning loopt steeds verder op, er komen minder woningen vrij voor verhuur en de positie van de reguliere woningzoekenden dreigt verder te verslechteren door de toenemende vraag van bijzondere en urgente woningzoekenden. Deze groepen hebben met spoed een woning nodig, maar voldoen niet aan de vereisten van een urgentieverklaring. Voor deze groepen woningzoekenden die met spoed zijn aangewezen op de goedkope huurwoningen kan een flexwoning een oplossing zijn. Het gaat om diverse groepen spoedzoekers zoals jongeren, starters, inwoners met relatieproblemen, statushouders en inwoners die te maken krijgen met een herstructurering. Voor al deze groepen betekent het niet hebben van een woonruimte dat zij niet kunnen starten met het (opnieuw) opbouwen van hun leven.

Kader

- * Woonvisie Deventer 2018
- * Raadsmededeling Flexwonen in Deventer dd 1 april 2021
- * Wonen en Voorzieningen: Raadsbesluit Routekaart versterken arbeidsmarkt en verjongen dd 22 december 2021
- * Verbinden Kader Sociaal Domein
- * Provinciale woonagenda (2021): toevoegen van goedkope en flexibele woonconcepten & taakstelling statushouders
- * Aanpak woningtekort door het Rijk/BZK: versnellingskamer Flexwonen
- * Crisis- en herstelwet
- * Wet ruimtelijke ordening

Betrokken partijen en participatie

In de bijlage "Uitgangspunten communicatie flexwonen" van 28 oktober 2022 zijn de kaders, de doelen, het communicatieniveau, randvoorwaarden en planning van het communicatietraject omschreven. Voor elke locatie wordt de omgeving goed in beeld gebracht en bekeken voor wie de realisatie van flexwoningen iets gaat betekenen. Deze projecten hebben impact op de directe leefomgeving van omwonenden. In samenwerking met de woningcorporaties, wijkmanagers en projectteamleden brengen we deze omgeving en de belangen in beeld en gaan wij in gesprek met belanghebbenden.

Argumenten voor en tegen

De raad heeft aangegeven belang te hechten aan het realiseren van flexwoningen. De corporaties hebben de wens uitgesproken om nog in 2023 in totaal 300 flexwoningen gerealiseerd te willen zien. Zij zijn bereid om de exploitatie op te pakken. Over de voorwaarden waaronder dient verder te worden doorgesproken, afhankelijk van locatie, aantallen en termijn van gebruik.

Om nu een volgende stap te zetten moet er allereerst gefocust worden op een beperkt aantal locaties waarmee we zo snel mogelijk verder aan de slag gaan. Niet iedere locatie is even gemakkelijk te ontwikkelen. Juist om die reden stellen we deze 6 kansrijke locaties voor. Een deel van deze locaties zijn onderdeel van gemeentelijke gebiedsontwikkeling, dit besluit kan daarvoor consequenties hebben. Dit wordt de komende tijd verder uitgewerkt.

De versnelde realisatie van woningen is voor de verschillende doelgroepen die met spoed een woning zoeken. Voor deze groepen woningzoekenden die met spoed is aangewezen op de goedkope huurwoningen kan een flexwoning een oplossing zijn. Gelet op de doelgroepen en de aantallen gaan wij (de woningcorporaties en de gemeente) ervan uit dat er in 2023 minimaal 300 flexwoningen gerealiseerd moeten worden.

Financiële consequenties en dekking

Voor het planproces is € 75.000,= beschikbaar gesteld door de raad bij de voorjaarsnota 2021. Inmiddels zijn er subsidies ontvangen. De huidige kosten kunnen uit deze subsidies worden gedekt. Via een plan van aanpak zal het vervolgproces in beeld worden gebracht, inclusief een kostenraming en de dekking daarvan. Primair zullen deze worden voorzien uit de beschikbare subsidies. Dat houdt in dat de beschikbaar gekomen € 75.000,= in deze fase niet wordt aangewend, en kan terugvallen aan de Algemene Middelen.

De corporaties zullen moeten exploiteren, en hebben die bereidheid in principe uitgesproken. Er moet onderhandeld worden over de kosten die voor de gemeente blijven (bijvoorbeeld bouw- en woonrijp maken, ontsluiting etc.). Subsidies om een gedeelte van de kosten te dekken voor de gemeente zijn aangevraagd.

Openbaarmaking en communicatie

Zie hiervoor de uitgangspunten communicatie flexwonen, deze is als bijlage bijgevoegd.

Aanpak en uitvoering

Het college informeert de raad met een raadsmededeling over de 6 kansrijke locaties met de voor- en nadelen. Bij Ruimte Actueel consulteert het college de raad hierover en vraagt commitment om hier mee aan de slag te kunnen gaan. Na de nadere uitwerking van de locaties, legt het college een raadsvoorstel voor aan de raad om bij alle of een deel van de locaties daadwerkelijk over te gaan tot het realiseren van flexwonen. Het uiteindelijke go-no go besluit voor de locaties ligt dus altijd bij de raad.

Als wij met de nodige urgentie deze locaties willen gaan oppakken is het gewenst om te onderzoeken of wij op basis van artikel 6 Chw (Crisisherstelwet) de procedures kunnen gaan opstarten. De gemeente kan dan langer dan 10 jaar afwijken van het bestemmingsplan. Flexwonen is hierbij als experiment benoemd. Bij de procedure, om via de Chw af te wijken van het bestemmingsplan, duurt het vergunningstraject 8 weken.

De drie voorwaarden om van deze procedure gebruik te maken zijn:

- * Er moet geen MER (Milieu Effect Rapportage) noodzakelijk zijn. Met een QuickScan kan dit eenvoudig onderzocht worden. Als er een MER verplicht is geldt automatisch de uitgebreide procedure.
- * De Raad moet een verklaring van geen bedenkingen afgeven. De raad mandateert hiermee het college om de projecten door B&W te laten uitvoeren.
- * Het Ministerie van Binnenlandse Zaken moet toestemming verlenen. Er is contact geweest met het ministerie en als aan bovenstaande voorwaarden wordt voldaan is dat geen probleem.

Voordat dit alles gaat lopen dient er op basis van hoge bestuurlijke prioriteit een robuuste projectgroep te worden ingericht. De gevolgen van die prioritering naar andere projecten moet inzichtelijk worden gemaakt.

RAADSMEDEDELING

Onderwerp	Nadere studie van locaties voor het realiseren van flexwoningen in de gemeente Deventer.		
Nummer	2022-911	Portefeuillehouder	Wethouder De Geest,
Team	DEV-BLD	Datum	22-11-2022

Inleiding

Op verschillende momenten heeft de Raad aangegeven het realiseren van flexwoningen belangrijk te vinden. Het college heeft in april 2021 een Plan van Aanpak Flexwonen opgesteld en bij de Voorjaarsnota 2021 is hiervoor 75.000 beschikbaar gesteld door de raad om dit traject op te starten. Met deze raadsmededeling informeert het college u over de stand van zaken en het voorgestelde vervolg.

Kader

- * Woonvisie Deventer 2018
- * Raadsmededeling Flexwonen in Deventer dd 1 april 2021
- * Wonen en Voorzieningen: Raadsbesluit Routekaart versterken arbeidsmarkt en verjongen dd 22 december 2021
- * Verbinden Kader Sociaal Domein
- * Provinciale woonagenda (2021): toevoegen van goedkope en flexibele woonconcepten & taakstelling statushouders
- * Aanpak woningtekort door het Rijk/BZK: versnellingskamer Flexwonen
- * Crisis- en herstelwet
- * Wet ruimtelijke ordening

Kern van de boodschap

Het college heeft samen met de woningcorporaties de intentie uitgesproken om actief in te zetten op de realisatie van ongeveer 300 flexwoningen op meerdere locaties in Deventer. Daartoe is een intentieovereenkomst opgesteld, die wordt vastgelegd in de prestatieafspraken.

Een 6-tal locaties zal verder worden verkend op haalbaarheid en invulling van flexwoningen. Dat zijn het terrein van de Oude IJsbaan, de voormalige Roelandflatlocatie, een locatie nabij de rotonde Oostriklaan – Leonard Springerlaan, een locatie aan de Stationsweg/David Wijnveldtweg, Het Vlier 28 en 2 locaties in Steenbrugge. Voor deze locaties zal een zorgvuldig communicatietraject met omwonenden en belanghebbenden worden opgestart. Mochten er in de verkenningsfase locaties afvallen omdat deze door welke reden dan ook niet haalbaar blijken, dan zal het college nieuwe locaties in beeld brengen om nader te onderzoeken op verdere mogelijkheden voor flexwoningen.

Na de nadere uitwerking van de locaties, legt het college een raadsvoorstel voor aan de raad om bij alle of een deel van de locaties daadwerkelijk over te gaan tot het realiseren van flexwonen. Het uiteindelijke go-no go besluit voor de locaties ligt dus altijd bij de raad. Het college zal als onderdeel van het raadsbesluit in beeld brengen welke inspanningen en kosten er gemoeid zullen zijn met de verdere uitwerking van dit traject. Indien fracties hierom verzoeken, kan het college deze raadsmededeling toelichten in een raadstafel.

Nadere toelichting

De zoektijd voor een sociale huurwoning loopt steeds verder op, er komen minder woningen vrij voor verhuur en de positie van de reguliere woningzoekenden dreigt verder te verslechteren door de toenemende vraag van bijzondere en urgente woningzoekenden. Deze groepen hebben met spoed een woning nodig, maar voldoen niet aan de vereisten van een urgentieverklaring. Voor deze groepen woningzoekenden die met spoed zijn aangewezen op de goedkope huurwoningen kan een flexwoning een oplossing zijn. Het gaat om diverse groepen spoedzoekers zoals jongeren, starters, inwoners met relatieproblemen, statushouders en inwoners die te maken krijgen met een herstructurering. Voor al deze groepen betekent het niet hebben van een woonruimte dat zij niet kunnen starten met het (opnieuw) opbouwen van hun leven.

Proces tot nu toe

Op 7 november 2018 heeft de raad met de motie Toekomstige uitbreiding woningaanbod Deventer het college unaniem opdracht gegeven om in beeld te brengen hoe de raad de komende jaren om kan gaan met de toekomstige groei- en woningbehoefte van Deventer in stad en dorpen. Dit traject kreeg de werknaam "Wonen en voorzieningen" en heeft ertoe geleid dat de raad op 22 december 2021 de volgende documenten heeft vastgesteld:

1. De Routekaart versterken arbeidsmarkt en verjongen (met diverse sub routekaarten).
2. Het Woningbouwprogramma dorpen Deventer.
3. Het Voorbereidingskrediet Woningbouw Okkenbroek

Tijdens het proces van "Wonen en Voorzieningen" heeft de raad wethouder De Geest gevraagd om hierin een visie op flexwonen mee te nemen. Het college heeft daartoe op 30 maart 2021 de notitie 'Flexwonen in Deventer: Perspectief op flexibele woonconcepten: kansen en aanpak' vastgesteld. Het college heeft hiermee uitgesproken om actief op zoek te gaan naar één of meerdere locaties voor de realisatie van ongeveer 150 flexwoningen. Op wens van de raad is de wenselijkheid om flexwoningen te realiseren meegenomen in fase 2 van het traject Wonen en Voorzieningen. De Raad heeft hiertoe eenmalig een bedrag van € 75.000,= beschikbaar gesteld bij de voorjaarsnota 2021. De op 22 december 2021 vastgestelde Routekaart versterken arbeidsmarkt en verjongen heeft in de onderliggende Routekaart Wonen in hoofdstuk 1.4 het Flexwonen verankerd. Daarin is opgenomen dat in Q4 2022 in beeld is gebracht op welke manier flexwonen een aanvulling kan vormen op de Deventer Woningmarkt, welke locaties daarvoor geschikt kunnen zijn en hoe deze locaties ingevuld kunnen worden.

Met het bij de VJN 21 ter beschikking gestelde budget is een externe kracht ingezet die gestart is met een inventarisatie van mogelijke locaties. Gelet op de grote werkdruk binnen de organisatie is er geïmproviseerd om dit traject toch op te starten en is een kleine projectgroep gestart. Het Rijksvastgoedbedrijf, de RVO en de Taskforce Versnelling Tijdelijke Huisvesting zijn ingeschakeld om ons van de nodige expertise te voorzien. De corporaties zijn in overleg met ons een marktverkenning gestart: welke partij kan welke eenheden leveren op welk moment en tegen welke prijs? Inmiddels heeft de gemeente subsidies voor het voorbereiden en realiseren van flexwoningen ontvangen. Uit deze subsidies kunnen de tot op heden gemaakte kosten worden gedekt. Dat houdt in dat het aanvankelijk door de Raad beschikbaar gestelde voorbereidingsbudget kan terugvallen aan de Algemene Middelen.

Voorgestelde locaties

Met behulp van het expertiseteam van de RVO (Rijksdienst voor Ondernemend Nederland), de woningcorporaties, Eigen Bouw, het kadaster en de provincie hebben wij diverse locaties in beeld gebracht en beoordeeld aan de hand van een

matrix die de RVO ook hiervoor gebruikt. Uit deze verkenning zijn 6 kansrijke locaties naar voren gekomen. Deze locaties zijn verspreid gelegen over de gemeente. Op die manier wordt voorkomen dat de druk op een specifieke wijk of buurt te groot wordt. Er moet een zorgvuldig proces worden opgesteld m.b.t. de raad en het communicatietraject met onze inwoners. Er wordt een stevige projectgroep opgetuigd, gelet op de zorgvuldigheid die dit traject vraagt en gelet op de verschillende betrokken partijen en de complexiteit van de inhoud. Het gaat om de volgende locaties:

1. Oude IJsbaan, Rembrandtkade. Dit is een ruime kavel, in eigendom van de gemeente. In de directe omgeving (Tuinen van Zandweerd) vindt woningbouw plaats. Van meet af aan zijn verdere ontwikkelingen op deze plek onderzocht, maar stuitte dat op een geurcirkel vanuit de RWZI. Hier zal nader op moeten worden ingezoomd. Het Rijksvastgoedbedrijf en de RVO hebben aangeboden ons hierbij te willen ondersteunen. Er liggen kansen om hier structureel uit te komen. Flexwoningen zijn hier in verschillende vormen mogelijk, met goede inpassingsmogelijkheden. Rentree wil hier graag aan meewerken. Belangrijk aandachtspunt is het project Tuinen van Zandweerd, gelet op de belangen van de toekomstige bewoners en de rol van de gemeente als verkopende partij.
2. Roelandflat. De flat is inmiddels gesloopt en de kavel is eveneens geschikt voor flexwoningen. Gunstig gelegen ten opzichte van voorzieningen. Woonbedrijfleder1 heeft t.z.t. plannen voor deze locatie. De gemeente heeft hier eigendom, en de gevolgen voor de grondexploitatie zullen in de verdere verdiepingsfase in beeld worden gebracht.
3. Ronde Oostriklaan – Leonard Springerlaan. Dit is ook een geschikte locatie met mogelijkheden. De grond is van Solis en zij geven aan dat het terrein voor 5 jaar beschikbaar is. Na 5 jaar zouden de flexwoningen dan (eventueel) verplaatst moeten worden. Hierover moeten nadere afspraken met Solis gemaakt worden. Zowel Rentree als Eigen Bouw willen dit plan gaan oppakken als er goede afspraken met Solis gemaakt kunnen worden.
4. Stationsweg/David Wijnveldtweg. Ook dit is een geschikte ruimte om flexwoningen te plaatsen. Er zal dan nog wel een akoestisch- en lichthinderonderzoek moeten plaatsvinden i.v.m. de sportvelden van SC Colmschate 33.
5. Het Vlier 28. Woonbedrijfleder1 gaat het pand slopen en wil hier flexwoningen neerzetten voor onze doelgroepen en ook voor de herstructurering die in deze wijk zal plaatsvinden. Kansrijke locatie waarmee een start gemaakt kan worden met het opknappen van de wijk.
6. Steenbrugge. Hierin worden 2 kavels meegenomen. De geurcirkel van een geitenhouderij en de elektriciteitsmasten geven bij 1 kavel de nodige beperkingen. Bij de andere kavel moeten wij rekening houden met de eventuele uitbreiding van de begraafplaats. Deze locaties pakken we op, en samen met de RVO/Rijk gaan we bekijken in hoeverre deze aspecten het realiseren van flexwoningen beperkt.

In alle gevallen zal dit tot discussies in de wijken en buurten leiden. Een goed communicatieplan is gewenst om tijdig alle belangen op tafel te krijgen en om de plannen te optimaliseren.

Subsidies

Daarnaast zijn er diverse subsidies aangevraagd:

a. Op 29 november 2021 hebben wij een beschikking ontvangen op de RHA-aanvraag (Regeling huisvesting aandachtsgroepen). Wij hebben hierop een subsidie van 1 miljoen ontvangen. We moeten deze subsidie voor 31-12-2025 hebben besteed. Dit geeft ons de nodige ruimte om de gelden in te zetten.

b. In oktober is opnieuw subsidie aangevraagd uit de Regeling Huisvesting Aandachtsgroepen. Ditmaal voor 2 miljoen, onder dezelfde voorwaarden, maar

realisatie uiterlijk 2027. Deze aanvraag is inmiddels ook toegekend.

c. Op 30 september 2022 is er bij de Taskforce Versnelling Tijdelijke Huisvesting een subsidieaanvraag ingediend voor 3,6 miljoen voor in totaal 300 wooneenheden. Deze subsidie moet (indien hij wordt toegekend) in 2023 gedeeltelijk worden gebruikt, een eventueel restant moet dan voor 1 december 2024 gerealiseerd zijn. Gelet op de uitgesproken intentie tussen de woningcorporaties en de gemeente is het realiseren van 300 wooneenheden haalbaar. Dat legt wel druk op het proces. Deze subsidie moet gebruikt worden voor de onrendabele top, maar ook voor kosten die de gemeente moet gaan maken. De gelden kunnen worden overgeheveld naar derden zoals de corporaties. Het gaat dan o.a. om de kosten voor de aanschaf van de woonunits, het bouw- en woonrijp maken van de grond, uitvoeringskosten, exploitatiekosten, onderhoud en beheerkosten.

Exploitatietermijn

Wij gaan voor kwalitatief hoogwaardige huisvesting. Met een exploitatietermijn van 15 jaar is het zeer moeilijk voor de corporaties om de exploitatie rond te krijgen. Gelet op de kwaliteit van de huisvesting is het gewenst om van een termijn van 2 x 15 jaar uit te gaan. De meeste corporaties rekenen ook met dit model. Zij zullen aan de gemeente de garantie vragen dat zij na 15 jaar de units kunnen verplaatsen naar nieuwe locaties binnen de gemeente of regio. Of de periode te verlengen op de huidige locatie met 15 jaar. De gemeente kan hiervoor een garantie afgeven. Lukt dit absoluut niet dan kan er gebruik gemaakt worden van de garantieregeling die het Rijk nu aan het opstellen is.

De opgave om invulling te geven aan flexwonen is aanvullend op de zoektocht naar reguliere woningbouwlocaties. De verkenning voor flexwoningen zal in een hoger tempo gebeuren en zich richten op tijdelijke locaties. Het gaat om locaties die aanvullend kunnen zijn op de verkenning van de reguliere woningbouw die bovendien het liefst al op zeer korte termijn beschikbaar zijn. Ook op (toekomstige) woningbouwlocaties kunnen flexwoningen gerealiseerd worden in afwachting van de start van de reguliere bouw. Juist door het tijdelijke karakter van flexwonen komen meer locaties in beeld dan bij reguliere woningbouw en kunnen procedures over het algemeen sneller gerealiseerd worden. Het gaat om diverse groepen spoedzoekers zoals jongeren, inwoners met relatieproblemen, statushouders, inwoners die te maken krijgen met een herstructurering maar ook voor Oekraïners. Voor al deze groepen betekent het niet hebben van een woonruimte dat zij niet kunnen starten met het (opnieuw) opbouwen van hun leven.

De woonruimte voor studenten (samen met Saxion en DUWO) en arbeidsmarkt migranten (verantwoordelijkheid van werkgevers en uitzendbureaus) worden in andere trajecten opgepakt en vallen buiten deze huidige opgave voor flexwonen.

Betrokkenheid raad

Na afronding van het communicatieproces en de nadere uitwerking van de locaties, legt het college een raadsvoorstel voor aan de raad om bij alle of een deel van de locaties daadwerkelijk over te gaan tot het realiseren van flexwonen. Het uiteindelijke go-no go besluit voor de locaties ligt dus altijd bij de raad. Het college zal als onderdeel van het raadsbesluit in beeld brengen welke inspanningen en kosten er gemoeid zullen zijn met de verdere uitwerking van dit traject. Indien fracties hierom verzoeken, kan het college deze raadsmededeling toelichten in een raadstafel.

Aanpak en Uitvoering na een positief raadsbesluit

Als de gemeente met de nodige urgentie deze locaties willen gaan oppakken is het

gewenst om te onderzoeken of wij op basis van artikel 6 Chw (Crisisherstelwet) de procedures kunnen gaan opstarten. De gemeente kan dan langer dan 10 jaar afwijken van het bestemmingsplan. Flexwonen is hierbij als experiment benoemd. Bij de procedure, om via de Chw af te wijken van het bestemmingsplan, duurt het vergunningstraject 8 weken.

De drie voorwaarden om van deze procedure gebruik te maken zijn:

- * Er moet geen MER (Milieu Effect Rapportage) noodzakelijk zijn. Met een QuickScan kan dit eenvoudig onderzocht worden. Als er een MER verplicht is geldt automatisch de uitgebreide procedure.
- * De Raad moet een verklaring van geen bedenkingen afgeven. De raad mandateert hiermee het college om de projecten door B&W te laten uitvoeren.
- * Het Ministerie van Binnenlandse Zaken moet toestemming verlenen. Er is contact geweest met het ministerie en als aan bovenstaande voorwaarden wordt voldaan is dat geen probleem.

Gegevens locaties

Locatie : Oude IJbaan
Straatnaam: Rembrandtkade
Eigendom: gemeente Deventer
Oppervlak: 14.500 m²



Aandachtspunten

- Geurcirkel RWZI
- Loopt nu participatietraject (realiseren moestuinen) voor mensen met een achterstand op de arbeidsmarkt

Uitwerken

- Gesprekken met het waterschap
- Regels m.b.t. milieu/geurcirkel uitwerken
- Rentreë geïnteresseerd om deze locatie samen met gemeente verder uit te werken.

Gegevens locaties

Locatie : Roelandflat
Straatnaam:
Eigendom: Gemeente Deventer
Oppervlak: 2.000 m²

Aandachtspunten

- Woonbedrijf Ieder1 heeft plannen voor deze wijk.
- Kansen voor permanente woningbouw na afloop flexwonen

Uitwerken

- Samen met Woonbedrijf Ieder1 het businessplan uitwerken



Gegevens locaties

Locatie : Rotonde Oostriklaan

Straatnaam: Oostriklaan – Leonard Springerlaan

Eigendom: St. Zorggroep Solis

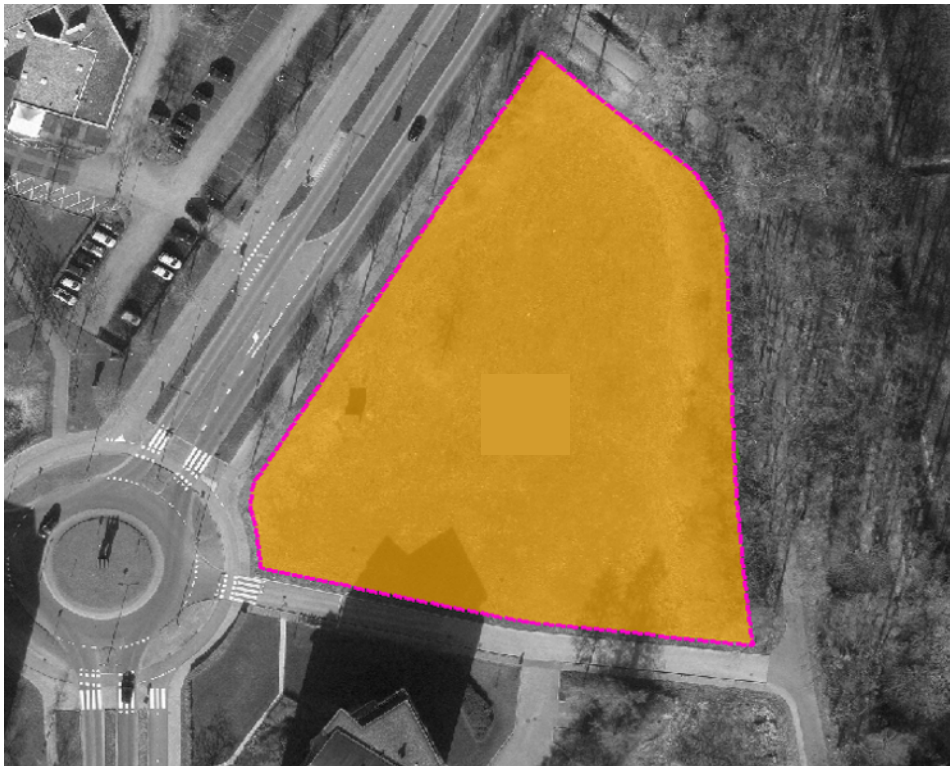
Oppervlak: 6.000 m²

Aandachtspunten

- Grond verkocht aan Solis maar plannen liggen stil
- Eigen Bouw wil onderzoeken of deze locatie voor hen geschikt is samen met de gemeente en Solis

Uitwerken

- Het gesprek met Solis oppakken
- Gesprek met Eigen Bouw oppakken en businessplan uitwerken
- Onderzoeken hoe lang de locatie beschikbaar is.



Gegevens locaties

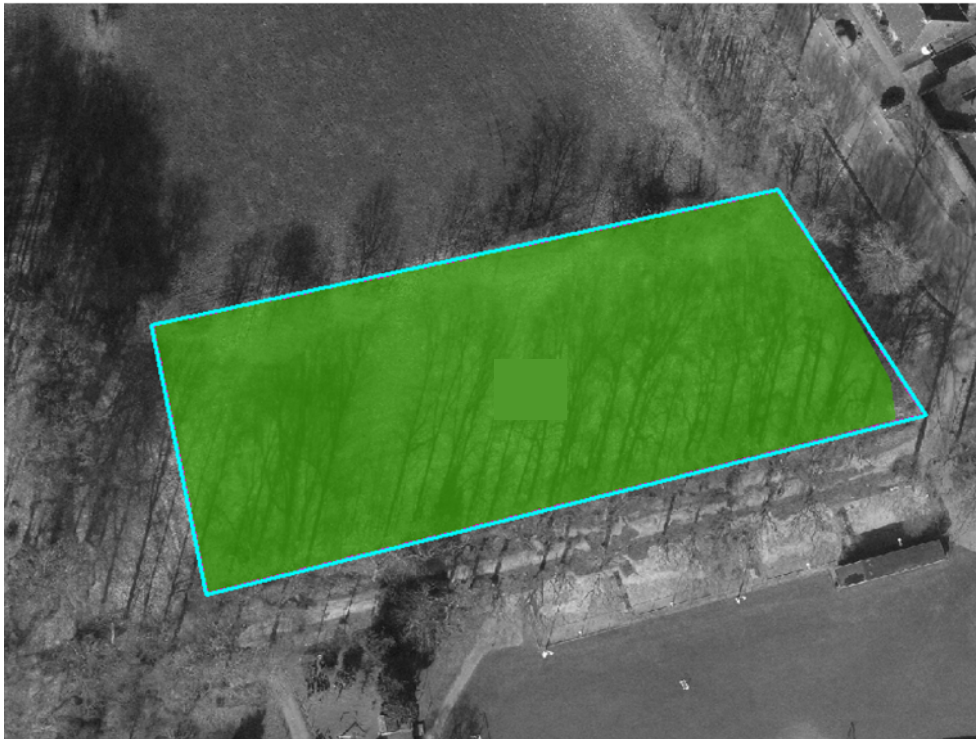
Locatie : ten noorden van SV Colmschate '33
Straatnaam: Stationsweg / David Wijnveldtweg
Eigendom: Gemeente Deventer
Oppervlak: 5.200 m²

Aandachtspunten

- Afstand tot sportvelden
- Wandelgebied

Uitwerken

- Samen met Rentree dit verder oppakken
- Akoestisch- en lichthinderonderzoek uitvoeren



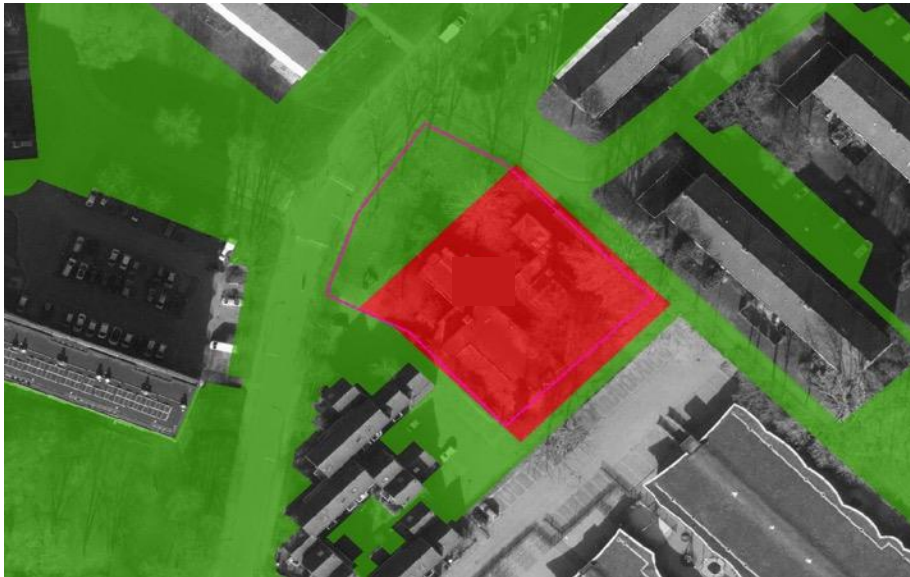
Gegevens locaties

Locatie : Jongerenklooster/Borgele

Straatnaam: Het Vlier 28

Eigendom: St. Woningbedrijf leder1

Oppervlak: 2.300 m2



Aandachtspunten

- Woonbedrijf leder1 heeft plannen voor deze wijk en met het gebouw.

Uitwerken

- Samen met Woonbedrijf leder1 het businessplan uitwerken
- Slopen en z.s.m. duidelijkheid scheppen, actie ligt bij Woonbedrijfleder1

Locatie : Steenbrugge 1
Straatnaam: ten zuiden van crematorium/ten westen van Raalterweg
Eigendom: Gemeente Deventer
Oppervlak: 32.269 m²

Aandachtspunten

- Vrije kavel, te gebruiken voor flexwoningen
- Geurcirkel geitenhouderij

Uitwerken

- Mogelijkheden of beperkingen geitenhouderij
- Woonbedrijf leder1 geïnteresseerde partner



Of locatie : Steenbrugge 2

Straatnaam: ten westen van crematorium en Raalterweg

Eigendom: Gemeente Deventer

Oppervlak: 14.947 m²

Aandachtspunten

- In de toekomst misschien uitbreiding van het kerkhof, beide opties zijn waarschijnlijk goed met elkaar te verenigen

Uitwerken

- Deze samen met locatie Steenbrugge 1 oppakken en uitwerken en kijken welke locatie het beste te gebruiken is voor het realiseren van flexwoningen
- Woonbedrijflider1 geïnteresseerde partner.

