

Raadsinformatiebrief

Onderwerp	: Flexwonen
Aanleiding	: woningnood en spreidingswet
Datum	: 23 maart
Portefeuillehouder	: M. de Deugd
Schrijver	: A. de Gooijer

Geachte leden van de gemeenteraad,

Het college heeft besloten de locatie Loopplank met spoed te gaan ontwikkelen en daar 40-60 flexwoningen mogelijk te maken. We hechten veel waarde aan draagvlak van de raad op dit dossier. Het bestaande pand wordt gesloopt. Woonkracht10 heeft zich als partner gemeld om deze flexwoningen te realiseren. Via deze RIB informeren wij uw raad over dit besluit.

In deze RIB besteden wij aandacht aan:

1. De huisvestingsopgave voor spoedzoekers en jongeren
2. De Spreidingswet en regionale bod statushouders
3. De locatiekeuze
4. Woningen en doelgroepen
5. Communicatie en participatie
6. Vervolgproces

1. Huisvestingsopgave voor spoedzoekers en jongeren

De gemeente Alblasserdam blijft achter bij de taakstelling in de huisvesting van zogeheten kwetsbare groepen. Wij werken hierin nauw samen met de gemeente Dordrecht die als centrumgemeente fungeert en ook een deel van onze taakstelling op zich neemt. Alblasserdam moet echter op een aantal andere kwetsbare groepen haar aandeel nemen. Het gaat daarin om spoedzoekers, mensen die meteen een andere woning nodig hebben.

Ook blijkt uit diverse woningonderzoeken dat het aantal betaalbare woningen voor jongeren niet overeenkomt met de behoefte in Alblasserdam. Om er voor te zorgen dat onze jongeren in ons dorp kunnen blijven wonen is het noodzakelijk het woningaanbod tijdelijk een impuls te geven. In afwachting van de realisatie van definitieve woningbouw, onder andere op het Zuidelijk Havengebied, het Wipmolenterrein en Kloos, voegen we zo woningen toe aan de woningvoorraad van Woonkracht10. Hiermee hopen we lucht te geven op een redelijk krappe woningmarkt.

2. De spreidingswet en regionale bod statushouders

Een tweede reden om tijdelijk, extra woningen in Alblasserdam te plaatsen is de landelijke opgave om de huisvesting van vluchtelingen te verspreiden. De asielzoekerscentra (AZC) lopen vol (mensen moeten buiten slapen), omdat de doorstroom stagneert. Mensen die de asielprocedure doorlopen hebben en een vergunning hebben gekregen om zich te vestigen in Nederland (statushouders), vinden geen geschikte, betaalbare woning en blijven noodgedwongen in het AZC.

Het Rijk grijpt in en heeft allereerst een moreel appel op gemeenten gedaan om op korte termijn huisvesting te bieden. Daarnaast is er wetgeving in de maak om gemeenten te verplichten. De zogeheten Spreidingswet is deze week behandeld in de ministerraad en zal naar verwachting op 1 januari 2024 in werking treden. Via deze wet kan het Rijk, gemeenten die te weinig woonruimte aanbieden voor deze doelgroepen (asielzoekers en statushouders), verplichten en zelfs al de locaties aanwijzen. De kans is dan zeker aanwezig dat het Rijk die locaties kiest die wij nu aan het ontwikkelen zijn voor de permanente woningbouw. Door nu zelf dit aanbod te doen, wenden we dit scenario af. Los daarvan vinden wij dat wij onze verantwoordelijkheid moeten nemen in deze landelijke opgave voor een humanitaire oplossing voor de vluchtelinghuisvesting.

Vooruitlopend op deze Spreidingswet hebben gemeenten vanuit de Provincies de opdracht gekregen hun aanbod in deze opgave bekend te maken bij hun provincie. In de regio Zuid-Holland Zuid doen we dat gezamenlijk, onder leiding van burgemeester Aptroot van de Hoeksche Waard. Met elkaar is bekeken wat iedere gemeente kan bieden. Zo heeft de ene gemeente wel een geschikte locatie voor een AZC en kiest de andere gemeente voor huisvesting van minderjarige asielzoekers. Ons aandeel in dit regionale bod is het huisvesten van extra statushouders bovenop onze reguliere taakstelling, te weten 15 personen extra gedurende vijf jaar.

Onze reguliere taakstelling bedraagt voor de eerste helft van 2023 25 personen en komt in 2023 vermoedelijk boven de 50 uit (in het eerste half jaar van 2023 25 personen, t.o.v. 41 in geheel 2022). Woonkracht10 heeft de afgelopen jaren kunnen voldoen aan de reguliere taakstelling, maar de huidige woningvoorraad is niet meer toereikend voor deze aantallen. Niet voldoen aan de taakstelling (het betreft een wettelijke medebewindstaak) kan uiteindelijk (via de interventieladder van Interbestuurlijk Toezicht) leiden tot een indeplaatsstelling bij taakverwaarlozing door de provincie.

3. Locatiekeuze

Na een quick scan op beschikbare bouwlocaties (bebouwd en onbebouwd) hebben wij met uw raad in vertrouwen gesproken over het voorgenomen besluit en de locaties. Op verzoek van uw raad is een door u aangedragen alternatieve locatie vergeleken met de door het college beoogde locatie. Ook de vraag van uw raad of meerdere kleinere locaties haalbaar zijn hebben wij samen met Woonkracht10 verkend. Onze gezamenlijke inschatting is dat meerdere, kleinere locaties kostbaarder gaan zijn (inefficiency en dubbele kosten) en bovendien vanuit het oogpunt van coördinatie onhandig.

Het onderzoek richtte zich dus op twee locaties, de eerder genoemde Loopplank en het grasveld bij Sportpark Molenzicht. Deze locaties hebben wij met elkaar vergeleken op de volgende aspecten:

- Planning / doorlooptijd
- Kosten
- Beleidsmatige en maatschappelijke impact
- Technische aspecten
- Parkeren en bereikbaarheid

De uitkomst van deze quickscan treft u als bijlage aan. De conclusie is dat beide locaties in principe geschikt zijn voor het realiseren van 40-60 flexwoningen en onderling weinig inhoudelijke verschillen kennen inzake de technische aspecten en parkeren. Ook financieel zijn de verschillen naar verwachting niet substantieel. Hierbij moeten we even een uitstap maken. De Loopplank was in beeld voor de tijdelijke huisvesting van de basisschool het Nokkenwiel tijdens de nieuwbouw. Nu deze locatie niet meer beschikbaar is dient daarvoor een andere locatie gevonden te worden tegen

waarschijnlijk hogere kosten. Om de vergelijking zuiver te houden hebben wij deze kosten toeberekend aan de locatie Loopplank.

Het weegt voor het college zwaar dat uit navraag bij het bestuur van CKC Kinderdijk blijkt dat het bestuur niet positief staat tegenover langdurige bebouwing op hun terrein. Zij verwachten een ledengroei waarbij alle speelruimte nog verder gebruikt gaat worden. Vanuit het vastgestelde sportakkoord is daarnaast (een deel van) het grasveld bij Molenzicht ook in beeld voor de aanleg van een beachvolleybalveld. De sportvoorzieningen bij Molenzicht zijn in dit deel van Alblasserdam feitelijk de enige echte plek waar gesport kan worden. Het gras wordt ook gebruikt door de kinderopvang Wasko.

Met elkaar hebben wij gekozen voor een Fit en groen dorp in de polder. We gaan de komende jaren in het kader van de ruimtelijke puzzel vaker tegen het dilemma groen versus andere ruimtelijke wensen aanlopen. Om nu -nog voordat de inkt droog is van de accentkeuze- al voor langere tijd groen en sport op te offeren terwijl er een alternatief voorhanden is, vindt het college niet getuigen van een betrouwbare overheid. Dit is de belangrijkste reden voor het college om te kiezen voor locatie de Loopplank.

4. De woningen en doelgroepen

De woningen die Woonkracht10 wil realiseren blijven maximaal 15 jaar op die locatie staan. Vanwege deze tijdelijkheid is vooralsnog geen bestemmingsplanwijziging nodig, uiteraard wel een omgevingsvergunning. De woningen zijn bedoeld voor mensen die moeilijk passende woonruimte kunnen vinden. Het gaat om zogenoemde 'doorstroomwoningen'. Hiermee wordt bedoeld dat de bewoners zo snel als mogelijk doorstromen naar een normale, permanente woning om zo weer ruimte te bieden aan anderen.

De 40-60 flexwoningen zijn voor meerdere doelgroepen bedoeld.

Onze verwachting is dat we een evenredige mix van statushouders, jongeren en spoedzoekers kunnen huisvesten. Dit hangt echter wel af van het aanbod en het uiteindelijke toewijzingsbeleid van WK10. We bekijken ook of de nieuwe huisvestingsverordening mogelijkheden biedt om inwoners uit Alblasserdam uit deze doelgroepen voorrang te kunnen verlenen.

Voor al deze doelgroepen geldt dat het volwassenen zijn, alleenstaand of stellen. Kinderen mogen immers conform wetgeving niet in tijdelijke woonruimte gehuisvest worden. De units van WK10 zijn ook niet geschikt voor bewoning van grotere groepen.

5. Communicatie en participatie

We hechten waarde aan een zorgvuldig communicatieproces. In dit dossier zien wij aan de voorkant, gelet op de urgentie, geen ruimte voor een participatieproces over de locatie anders dan informeren. Wij informeren de betrokkenen zowel schriftelijk als mondeling, bieden ruimte voor gesprek en reactie, zowel collectief als individueel.

Onze strategie is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

- We willen dat inwoners het nieuws zoveel mogelijk rechtstreeks van de gemeente horen. Op die manier hebben we het meeste grip op de boodschap en kunnen we de reacties het beste monitoren;
- We informeren omwonenden zo snel mogelijk, elke keer zodra er vanuit het gemeentelijke proces nieuwe informatie is;
- We informeren omwonenden gelijktijdig en luisteren goed naar hun vragen en opmerkingen;
- De overige inwoners en pers & media volgen daarna.

De communicatieplanning voor nu is:

- Informeren betrokkenen (brief) 23 maart 2023
- Persbericht: 23 maart 2023 (z.s.m. na betrokkenen)
- Openstelling website met Q&A: 23 maart 2023
- Inloopavond direct belanghebbenden Rederij: 27 maart 2023
- Openbare raad: 28 maart 2023

Het is belangrijk de rollen van de gemeente en WK10 in het participatieproces te duiden. WK10 is uiteindelijk de initiatiefnemer die samen met omwonenden en belanghebbenden het traject verder gaat vormgeven via de leidraad participatie initiatiefnemers vanuit de Omgevingswet. De gemeente informeert nu over de locatiekeuze en het vervolgproces, de invulling van dat proces ligt bij WK10. Uiteraard monitoren we dat goed en voeren regelmatig het gesprek met WK10. Een goed en zorgvuldig communicatie- en participatieproces is in ons beider belang.

6. Vervolgproces

Op dit moment start het communicatieproces en maken we vervolgafspraken met WK10. Nadere afspraken moeten gemaakt worden over de samenwerking, kosten en andere beheeraspecten. Ook zal er een omgevingsvergunning moeten worden aangevraagd met de daarbij horende ruimtelijke procedure inclusief bezwaarmogelijkheden. We informeren uw raad regelmatig over de voortgang.

7. Tot slot

Met de bouw van flexwoningen nemen wij onze verantwoordelijkheid voor de ontstane landelijke problematiek. Wij realiseren geen asielzoekerscentrum, maar dragen bij door extra statushouders te huisvesten. Wij hebben in de korte tijd die ons is gegeven, getracht zorgvuldig alle belangen af te wegen, waarbij ook een huisvestingsoplossing voor jongeren en spoedzoekers is betrokken.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,

de secretaris
S. van Heeren

de burgemeester
J.Heikoop