


Huisvesting aandachtsgroepen

Locatie de Weijver en andere
(referentie)locaties

Registratienummer		23.0011827
-------------------	--	------------

Huisvesting aandachtsgroepen

Locatie De Weijver en andere
(referentie) locaties

Versie	Status	Sector	Afdeling	Auteurs	Paraaf
	Definitief		Aanjaagteam woningbouw	Onno Zwart/ Walter Brander	
Vastgesteld door	Datum				Gecontroleerd
B&W	11-07-2023				
Gemeenteraad					

Inhoudsopgave

1	Aanleiding.....	4
2	Tijdelijke en/of flexibele huisvesting.....	4
3	Doorrekening locatie De Weijver.....	5
3.1	Reguliere (corporatie)woningen.....	6
3.2	Tijdelijke woningen (voor maximaal 10 jaar).....	7
3.3	Tijdelijke woningen in de vorm van stacaravans (voor maximaal 10 jaar).....	8
4	Doorrekening tijdelijke woningen op andere locaties.....	9
5	Overwegingen en conclusie.....	10
5.1	Tijdelijke woningen.....	10
5.2	Permanente woningen.....	10
5.3	Conclusies.....	11
6	Advies.....	12
7	Afronding kwartiermaken.....	13

1 Aanleiding

De gemeente Opmeer heeft een taakstelling voor het huisvesten van aandachtsgroepen, waaronder onze eigeninwoners, zoals starters en spoedzoekers, maar ook statushouders en arbeidsmigranten die zich permanent willen vestigen. Hiertoe heeft het college op 14 februari 2023 reeds een plan van aanpak huisvesting aandachtsgroepen vastgesteld. Hierin is tevens nadrukkelijk vastgelegd dat ook de behoefte aan betaalbare woningen van "reguliere woningzoekenden" in Opmeer en dan met name van "jonge starters", meegenomen moet worden. De aandachtsgroepen wordt daarmee uitgebreid met deze specifieke doelgroep.

De voorliggende verkennende studie bevat de resultaten van een eerste programmatische en financiële doorrekening van de locatie De Weijver en van enkele andere (referentie)locaties in Opmeer. Op basis van de bevindingen is het voorliggende adviesrapport opgesteld.

2 Tijdelijke en/of flexibele huisvesting

Het plan van aanpak versnellen woningbouw, behandeld in de beeldvormende raadsbijeenkomst van 13 oktober 2022, wijst uit dat in de komende tien jaar in Opmeer tussen 700 en 900 woningen gerealiseerd kunnen worden. Normaliter is dit toereikend om te voldoen aan de totale woningbehoefte, inclusief die van de aandachtsgroepen.

Bouwen kost echter tijd en gezien de urgente vraag naar woningen voor aandachtsgroepen en lokale starters is daarom ook een andere aanpak nodig. Die kan bestaan uit het zo spoedig mogelijk tot ontwikkeling brengen van enkele locaties met tijdelijke en/of flexibele (verplaatsbare) woningbouw. Door toepassing van de zogenoemde kruimelregeling in de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) of een beroep op de Crisis- en herstelwet (Chw) kunnen de planologische en vergunningprocedures hiervoor versneld worden doorlopen. Door toepassing van deze instrumenten kost bouw van dergelijke woningen aanmerkelijk minder tijd dan voor reguliere woningbouw geldt.

3 Doorrekening locatie De Weijver

Het College van Burgemeester en Wethouders heeft besloten als eerste voorkeur de mogelijkheden te onderzoeken op/bij de reeds bestaande, tijdelijke noodopvanglocatie voor Oekraïense vluchtelingen nabij het sportterrein De Weijver in Hoogwoud. Hier staan een aantal tijdelijke bouwkeetwoningen. De huidige vergunning hiervoor loopt af op 31 maart 2024.

De gemeente beschikt op deze locatie over een eigen grondpositie die zich lijkt te lenen voor (tijdelijke) woningbouw. Het betreft het grasveld dat onderdeel is van het veel grotere kadastrale perceel Q3140. Eventueel kan ook het driehoekige "bosgebiedje" aan de noordzijde van het grasveld in de planvorming worden meegenomen. De sloot aan de noordzijde moet dan wel deels worden verlegd naar parallel aan de weg. Vanwege het te verwachten draagvlak bij de bewoners langs die weg, lijkt het verstandig om een robuuste groenstrook aan te houden. Het effectief te benutten plangebied zou dan ongeveer 9.800 m² groot kunnen zijn.



Figuur 1. Beoogde locatie De Weijver in Hoogwoud

(Tijdelijke) woningbouw op deze locatie ligt gevoelig bij de omwonenden en kan zelfs omstreden zijn. Vanwege de problematiek van aandachtsgroepen op zichzelf, maar ook vanwege het onttrekken van de groene, open ruimte en het beëindigen van het huidige gebruik van het terrein. Tijdens de beeldvormende raadsbijeenkomst op 23 februari 2023 is de omwonenden toegezegd – en de randvoorwaarden hiervoor zijn ook vastgelegd in het plan van aanpak huisvesting aandachtsgroepen – dat zij vanaf het begin zullen worden betrokken bij het locatieonderzoek en bij de eventueel daaruit volgende planontwikkeling en -realisatie. Hiervoor zal een open planproces opgestart moeten worden.

Voordat een dergelijk proces wordt opgestart, is het echter verstandig om een beeld te hebben van de mogelijkheden en onmogelijkheden. Daarom is deze eerste, verkennende programmatische en financiële doorrekening gemaakt, bestaande uit een doorrekening van een proefverkaveling met:

- a) reguliere (corporatie)woningen;
- b) tijdelijke woningen (voor een periode van 10 jaar);
- c) stacaravans (voor een periode van 10 jaar).

3.1 Reguliere (corporatie)woningen

Met een externe woningcorporatie zijn verkennende gesprekken gevoerd over de gezamenlijk realisatie van tijdelijke woningen. Deze woningcorporatie ziet uitsluitend mogelijkheden in een "ingroeimodel". Daarbij worden woningen eerst op tijdelijke basis neergezet met het achterliggende doel van een blijvende invulling voor huisvesting. Alleen dan is volgens de woningcorporatie een rendabele exploitatie haalbaar. Het aspect "tijdelijkheid" ziet dan dus meer op de tijdelijkheid van de eerste vergunningverlening dan op de tijdelijkheid van de woningen en de locatieontwikkeling. Die zal namelijk feitelijk "beoogd permanent" zijn.

Dit kan een niet te onderschatten complicatie zijn bij het uitleggen aan en draagvlak verkrijgen bij omwonenden. Anderzijds kan het realiseren van een permanente woonbuurt met nette woningen, een goede inpassing en verzorgde openbare ruimte bijdragen aan het verminderen van eventuele weerstand tegen het huisvesten van aandachtsgroepen en angst voor "verrommeling", noodwoningen e.d. Bovendien zullen de woningen ook plaats bieden aan lokale woningzoekenden. De idee is dat er in deze variant wordt gekozen voor woningen waarvoor in eerste instantie (dat kan via de kruimelregeling) vergunning wordt verstrekt voor 10 jaar. Parallel daaraan is het de bedoeling dat binnen die periode van tien jaar een bestemmingsplan (omgevingsplan) van kracht gaat worden dat van deze locatie een permanente woningbouwlocatie maakt. Hiervoor zal een reguliere planologische procedure doorlopen moeten worden. De aanvankelijk "tijdelijke woningen" kunnen dan blijven staan. Overigens: als dit bestemmingsplan er niet komt, moeten de woningen worden afgebroken.

Voorlopig uitgangspunt is dat de Gemeentelijk woningbedrijf (Gwb) het perceel ontwikkelt en in gebruik neemt. Indien ontwikkeling door het Gwb niet haalbaar blijkt te zijn, zal de gemeente het perceel ontwikkelen en bouwrijpe kavels verkopen aan de externe woningcorporatie. In beide gevallen wordt dan vergunning verstrekt voor het bouwen en exploiteren van woningen voor maximaal tien jaar. Tevens wordt besloten, en bij ontwikkeling door de externe woningcorporatie contractueel overeengekomen, dat de gemeente een inspanningsverplichting heeft om binnen uiterlijk tien jaar een onherroepelijk bestemmingsplan vast te stellen. Verder zullen afspraken moeten worden uitgewerkt en vastgelegd over de wijze van ontvlechting indien er onverhoopt na tien jaar geen bestemmingsplan is.

Een verkennende grondexploitatieberekening geeft inzicht in de ruimtelijke en financiële mogelijkheden van de locatie. Hiervoor is het volgende proefverkavelingsmodel gebruikt.

In de proefverkaveling van figuur 2 kunnen 58 woningen worden gerealiseerd, verdeeld in 2 tweelaagse blokken met 44 sociale huurappartementen en 1 blok met 14 grondgebonden woningen. Voorts is rekening gehouden met 70 parkeerplaatsen. Aan de noordoostzijde wordt het gebied ontsloten via de Charles van der Nootstraat. Aan de zuidzijde zijn fiets- en voetgangersontsluitingen naar De Weijver mogelijk.

De GREX (grondexploitatie) in deze variant is niet sluitend. Tegenover circa € 1,5 miljoen aan kosten (exclusief inbrengwaarde grond) staat een grondopbrengst (verkoop aan corporatie) van ruim € 800.000. Het tekort is ten laste van de gemeente als grondeigenaar.

De gecombineerde VEX (vastgoedexploitatie) en BEX (beheerexploitatie) resulteert over een exploitatieperiode van 50 jaar in een exploitatietekort van afgerond € 2 miljoen. Deze kosten komen ten laste van het Gwb dan wel de externe woningcorporatie (onrendabele top).



Figuur 2. Proefverkaveling locatie De Weijver.

3.2 Tijdelijke woningen (voor maximaal 10 jaar)

In de variant met tijdelijke woningen is er van uitgegaan dat de gemeente het gehele project voor eigen rekening en risico realiseert en voor een exploitatieperiode van 10 jaar. Na afloop van deze periode worden de woningen verwijderd en het terrein weer teruggebracht in de huidige staat. Alle kosten hiervoor zijn ingerekend. Tevens is ingerekend dat de woningen na 10 jaar een restwaarde hebben van 50% van de bouwkosten en dat deze restwaarde door verkoop ook wordt verkregen.

In deze variant zijn maximaal 96 woningen (allemaal in twee lagen) mogelijk. Hierbij is gekozen voor een zeer sobere (want tijdelijke) ruimtelijke opzet, met gebruikmaking van de bestaande ontsluiting.



Figuur 3. Configuratie tijdelijke woningen locatie De Weijver.

Het gecombineerde GREX/VEX/BEX resultaat sluit na 10 jaar (en inclusief verkoop van de woningen na 10 jaar tegen 50%) in een tekort van -/- € 6,3 miljoen. Uitgaande van 96 woningen bedraagt het deficit € 66.000 per woning.

Hoewel de exacte opzet hiervan nog niet bekend is, heeft het Rijk een Herplaatsingsgarantie aangekondigd. Deze regeling is bedoeld om het risico op geen restwaarde na afloop van de eerste exploitatieperiode van tijdelijke woningen te voorkomen. Volgens deze regeling zou 60% van het tekort gedekt gaan worden door het Rijk. Uitgaande van de toepassingsmogelijkheid van deze regeling zou een tekort resteren van -/- € 2,5 miljoen.

3.3 Tijdelijke woningen in de vorm van stacaravans (voor maximaal 10 jaar)

In deze variant is een zeer sobere, rechttoe rechtaan invulling met stacaravans doorgerekend: 42 stacaravans die voor een periode van maximaal 10 jaar worden geëxploiteerd (tegen een huur van € 400/maand). Na afloop van deze periode worden de caravans verwijderd en het terrein weer teruggebracht in de huidige staat. Alle kosten hiervoor zijn ingerekend.



Figuur 4. Tijdelijke plaatsing stacaravan locatie De Weijer.

Het gecombineerde GREX/VEX/BEX resultaat van de variant met stacaravans sluit na 10 jaar met een tekort van -/- € 2,3 miljoen. Uitgaande van de plaatsing van 42 stacaravans bedraagt het deficit -/- € 55.000 per woning (stacaravan).

4 Doorrekening tijdelijke woningen op andere locaties

Voor een vergelijk met locatie De Weijver is de in paragraaf 3.2 beschreven variant van tijdelijke woningen voor een periode van 10 jaar, doorgerekend voor de volgende locaties in Opmeer:

- Hoogwoud-Noord;
- Ijsbaan te Hoogwoud.
-

Ook voor deze locaties zijn sobere proefverkavelingen op vergelijkbare wijze als bij de Weijver ingerekend voor een tweelaagse invulling met tijdelijke woningen voor maximaal 10 jaar.



Figuur 5. Configuratie tijdelijke woningen.

Dit resulteert in het volgende overzicht.

Tabel 1. Overzicht tijdelijke woningen.

Locatie	Aantal woningen	Gecombineerd GREX/VEX/BEX resultaat	Kosten gemeente	Deficit per woning
Hoogwoud-Noord	144	€ 10,4 miljoen	ingerekenende inbrengwaarde grond door gemeente € 30/m ² (€ 450.000)	€ 72.000
Ijsbaan Hoogwoud	48	€ 3,7 miljoen	<u>geen</u> inbrengwaarde grond meegenomen	€ 77.000

Indien bij de alternatieven in Tabel 1 de aangekondigde rijksregeling Herplaatsingsgarantie wordt ingerekend dan resteren de volgende tekorten:

- Hoogwoud-Noord: -/- € 4 miljoen -/- € 28.000 per woning;
- Ijsbaan Hoogwoud: -/- € 1,4 miljoen -/- € 29.000 per woning.

Overigens is de grond in al deze modellen na 10 jaar weer "vrij beschikbaar" voor welke andere toekomstige ontwikkeling dan ook. De daaraan te relateren grondwaarde is dan voor de gemeente als grondeigenaar.

5 Overwegingen en conclusie

De kernvraag die moet worden beantwoord is de volgende: hoe belangrijk c.q. noodzakelijk wordt het gevonden om snel (dat wil zeggen binnen zes maanden) over tenminste 50 woningen te beschikken en hoeveel is dat de gemeente in financiële zin waard?

Gelet op de voortgang is in deze rapportage geen ruimtelijke analyse noch afweging gemaakt van/tussen de verschillende locaties. De meer of mindere geschiktheid van de locaties is niet onderzocht dan wel betrokken bij de doorrekeningen. De doorrekeningen in deze rapportage wijzen uit dat in alle gevallen een exploitatietekort ontstaat: "tijdelijke woningen realiseren en exploiteren kost gewoon geld".

5.1 Tijdelijke woningen

De varianten met tijdelijke woningen voor maximaal 10 jaar laten alle een stevig financieel tekort zien. Het is aannemelijk om te veronderstellen dat dit dus geen haalbare kaart is. Een besluit om tijdelijke woningen te realiseren zal dan ofwel betekenen dat er op een bepaalde locatie niet maximaal 10 jaar, maar bijvoorbeeld maximaal 20 of 25 jaar geëxploiteerd zal worden ofwel dat er een tweede en mogelijk derde locatie moeten worden aangewezen waarnaar de woningen na 10 jaar (respectievelijk na 20 jaar) verplaatst moeten worden om verder te exploiteren.

Met deze beschouwing is het niet onlogisch om nader te onderzoeken of in het toekomstige woningbouwgebied Hoogwoud-Oost een plaats zou kunnen worden gevonden/aangewezen voor het plaatsen van tijdelijke woningen. Naar verwachting zal dit gebied minder weerstand oproepen dan de andere, bestudeerde locaties en daarnaast zijn de tijdelijke woningen te beschouwen als "ingroeiwoningen", die deels ook voor een bepaalde periode geïntegreerd kunnen worden in de gefaseerde wijkontwikkeling. Voor de gewijzigde ontwikkeling van Hoogwoud-Oost zal wel de Samenwerkingsovereenkomst (SOK) tussen de gemeente en ontwikkelcombinatie Klok/Kuin/USP voor Hoogwoud-Oost moeten worden herzien. Deze herziene SOK vormt vervolgens de basis voor de op te stellen anterieure overeenkomst.

Indien de ontwikkeling van Hoogwoud-Oost op enig moment vergt dat de woningen verplaatst moeten worden, zou Hoogwoud-Noord een tijdelijke volgende plek kunnen zijn.

5.2 Permanente woningen

De variant met *permanente woningen* op de locatie De Weijver is (voor de gemeente) financieel het meest gunstig. De gemeente draagt het grondexploitatietekort, maar de woningen zullen uiteindelijk rendabel te exploiteren zijn. Indien in dit model nog enkele optimaliseringen worden aangebracht, bijvoorbeeld door ook een aantal (sociale) koopwoningen op te nemen, zal het resultaat van de grondexploitatie nog kunnen worden verbeterd. Deze invulling biedt de meeste ruimtelijke kwaliteit en duidelijkheid aan de omwonenden en voegt permanente woningen toe aan de woningvoorraad (en draagt in die zin dus bij aan het structureel oplossen van het woningtekort). Tegelijkertijd wijkt deze variant het meest af van het begrip "tijdelijke huisvesting". In de communicatie vraagt dit om een zorgvuldige aanpak voor het verkrijgen van draagvlak.

5.3 Conclusies

Uitgaande van de informatie uit de vorige hoofdstukken en de overwegingen in voorgaande paragrafen, kan vanuit het optiek van de combinatie van financiën en de maatschappelijke behoefte aan huisvesting het volgende worden geconcludeerd:

1. Tijdelijke locaties met tijdelijke huisvesting zijn niet haalbaar vanuit het optiek van financiën, volkshuisvesting en exploitatie (tekorten: € 67.000 – 77.000 per woning, exclusief rijksregeling Herplaatsingsgarantie);
2. Op grond van de Crisis- en herstelwet kan korte termijn worden gestart met het proces voor de realisatie van permanente huisvesting;
3. Locatie De Weijver biedt het beste perspectief vanuit grondpositie en oppervlakte voor de realisatie van woningen.

6 Advies

Uitgaande van de overwegingen en conclusies in voorgaande hoofdstuk kan het volgende advies worden gegeven:

1. Op grond van de Crisis- en herstelwet op korte termijn starten met een participatietraject voor de ontwikkeling van een permanente woninglocatie nabij De Weijver in Hoogwoud voor verschillende aandachtsgroepen;
2. Versnelling van de realisatie van de huisvesting door gebruikmaking van prefab-woningen die voldoen aan het bouwbesluit;
3. Haalbaarheidsonderzoek door het Gemeentelijke woningbedrijf naar de zelfrealisatie en exploitatie van woningen op de onder 1 genoemde locatie;
4. Bij een negatieve uitkomst van het onder 4 genoemde haalbaarheidsonderzoek, een intentieovereenkomst aan te gaan met een andere woningcorporatie voor de ontwikkeling en exploitatie van woningen op de onder 1 genoemde locatie;
5. Alle belanghebbenden te informeren over en te betrekken bij de ontwikkeling van woningen op locatie De Weijver in Hoogwoud.

7 Afronding kwartiermaken

Met deze verkennende notitie is het werk van de kwartiermakers op dit dossier afgerond. De volgende fase van het opzetten en in uitvoering nemen van een of meerdere locatiestudies in een open planproces met de omwonenden, kan worden opgepakt door het aanjaagteam woningbouw nadat dit volledig in werking is getreden in samenwerking met de staande organisatie van de gemeente.

Om de opgave van tijdelijke huisvesting te realiseren zal een bestuursopdracht nodig zijn met daarin opgenomen:

1. Doelbeschrijving;
2. Bepaling van te onderzoeken locatie(s);
3. Governance: bestuurlijk en ambtelijk opdrachtgeverschap;
4. Haalbaarheidsonderzoek Gemeentelijk woningbedrijf naar zelfrealisatie woningbouw;
5. (Eventueel) te sluiten samenwerkingsovereenkomst met de externe woningcorporatie;
6. Werkorganisatie:
 - o Aanstellen projectleider;
 - o Instellen ambtelijke werkgroep;
 - o Inhuur stedenbouwkundige;
 - o Inhuur juridische en planeconomische expertise;
7. Communicatie / participatie:
 - o Opstellen participatie- en communicatieplan;
 - o Inrichten open planproces;
 - o Informeren en betrekken gemeenteraad;
8. Kostenraming en dekking;
9. Planning;
10. Risico's: bestuurlijk, financieel, juridisch/planologisch.