

Beslisnota voor de Gemeenteraad

Onderwerp: Versnelde bouw 70 sociale huur-/goedkope koopwoningen inclusief vervangende noodopvang Oekraïense ontheemden Druten

Datum: 16 januari 2024

Voorgesteld besluit

de gemeenteraad besluit:

1. in te stemmen met **scenario 1**
 - a. een positief advies af te geven over de realisatie van 70 sociale huur-/goedkope koopwoningen op de locatie Van der Zandt in Puiflijk.
 - b. 35 van de 70 woningen voor de duur van twee jaar (gebaseerd op de toekenning ministerie en de huidige regeling opvang ontheemden Oekraïne) te reserveren als vervangende noodopvang voor ontheemden uit Oekraïne in Druten.
 - c. de mogelijkheden om de sociale huur- en goedkope koopwoningen met voorrang toe te wijzen aan woningzoekenden, woonachtig in de gemeente Druten optimaal te benutten.
 - d. de beslisnota geheimhouding op te leggen tot woensdag 17 januari 2024 20.00 uur.
 - e. een voorbereidingskrediet van € 35.000,- beschikbaar te stellen uit de algemene reserve.
2. Of in te stemmen met **scenario 2**:
 - a. beschikbaar houden het schip aan de Veerдам in Druten als opvanglocatie voor ontheemden uit Oekraïne voor de duur van twee jaar (gebaseerd op toestemming ministerie en de huidige regeling opvang ontheemden uit Oekraïne).
 - b. de geheimhouding op deze nota op te leggen tot woensdag 17 januari 2024 20.00 uur.

Aanleiding

Het college van de gemeente Druten wil versneld 70 woningen bouwen voor doelgroepen sociale huur/goedkope koop aan de Houtsestraat in Puiflijk. Het bouwen van deze woningen draagt bij aan het verminderen van het woningtekort in onze gemeente voor doelgroepen die hierop zijn aangewezen. Sociale huur/goedkope koop zorgt ervoor dat bijvoorbeeld starters toegang hebben tot passende betaalbare huisvesting. Tevens willen we deze woningen bouwen om voor de duur van de regeling ontheemden Oekraïne (gedurende twee jaar) vervangende huisvesting beschikbaar te hebben. Met de ontwikkelaar is daarom afgesproken dat de gemeente Druten 35 van deze 70 woningen voor de duur van genoemde regeling kan gebruiken als vervangende noodopvang voor ontheemden uit Oekraïne.

De gemeente Druten heeft om het bovenstaande tijdig te kunnen realiseren naar een mogelijkheid gezocht om tot een versnelling van haar woonopgave te komen. Hiervoor is het terrein van fruitteler Van der Zandt uit Puiflijk aangewezen als versnellingslocatie.

Om dit te realiseren wordt een anterieure overeenkomst (SOK) met vastgoedontwikkelaar Van de Klok aangegaan.

De haast van de plannen wordt veroorzaakt doordat de huisvesting van de Oekraïense ontheemden op het cruiseschip voor de lange termijn geen goede en voor de gemeente een financieel risicovolle oplossing is. Hierbij te denken aan het onzelfstandig leven op het schip, de zeer beperkte leefruimte, het met regelmaat terugkerend hoge water en de hoge kosten, waarvan het de vraag is of deze kosten blijvend vergoed worden door de Rijksoverheid. Daarnaast speelt als argument de krapte op de woningmarkt voor sociale huur-/goedkope koopwoningen.

Het college stelt voor om deze twee aanleidingen te combineren en legt daarom het plan voor om versneld 70 sociale woningen te realiseren.

De nieuwe woningen op het terrein van Van der Zandt worden zo gebouwd dat het eventuele ontwikkelingen die volgen uit de Integrale aanpak Puiflijk niet in de weg staan. In deze Integrale aanpak die in 2023 is gestart, ligt de nadruk op het toekomstbestendig maken van het dorp Puiflijk. Hierbij moeten we zorgen voor voldoende en juiste voorzieningen, passend bij de eigenschappen en het toekomstperspectief van het dorp en de wensen van de inwoners. Ook gaat er een verdere reguliere ontwikkeling plaatsvinden ten aanzien van de overige woningbouw in dit gebied. Omdat er maar beperkte ruimte wordt gebruikt voor de 70 sociale huur-/goedkope koopwoningen, is er nog veel vrije ruimte waarin de overige bouwplannen uitgedacht en gerealiseerd kunnen worden.

Voor het snel verkrijgen van een bouwtitel wordt voorgesteld om binnen de Omgevingswet een buitenplanse omgevingsplanactiviteit ("BOPA") te doorlopen. Voor deze procedure geldt een bindend adviesrecht voor de gemeenteraad. De gemeenteraad heeft namelijk in het "Besluit bindend adviesrecht en verplichte participatie Omgevingswet gemeente Druten" het oprichten van meer dan twee nieuwe woningen aangewezen als een geval waarvoor bindend advies is vereist. Het college van burgemeester en wethouders vraagt aan de gemeenteraad het bindend advies in dit uitzonderlijke geval in een versnelde procedure af te geven.

In het voornoemde besluit is ook bepaald dat een verplichte vorm van participatie geldt. Dit zal op korte termijn plaatsvinden passend binnen de RO- en BOPA-procedure, toegelicht in bijlage 1.

In het tweede scenario leest u dat er ook nog een ander mogelijkheid voor de opvang van ontheemden uit Oekraïne aanwezig is. Dit scenario stelt voor het cruiseschip te blijven gebruiken als opvanglocatie zolang de regeling noodopvang ontheemden uit Oekraïne van toepassing is (maart 2026). Hierbij accepteren we dan dat de opvang op het schip niet kan bijdragen aan een zelfstandige huisvoering en een dure opvangmogelijkheid is waarbij we niet zeker weten of de meerkosten vergoed blijven worden door het rijk.

De realisatie van een woonlocatie voor noodopvang van ontheemden is een beslissingsbevoegdheid van de burgemeester. Omdat het college draagvlak van de raad van cruciaal belang vindt, vraagt zij instemming op het besluit van het college aan de raad. Dit omdat de raad als vertegenwoordiger van de inwoners van de gemeente Druten een belangrijke rol heeft als raadgever over de stemming van inwoners binnen de gemeente Druten. Daarnaast kan zij mede bewaken dat er sprake is van een evenredige en gelijke verdeling van de opvang van bijzondere doelgroepen over de gemeente Druten.

In dit besluit worden 2 scenario's voorgelegd. Dit omdat het college van mening is dat de raad van Druten een keuzemogelijkheid moet worden voorgelegd, waarbij de raad vanuit haar eigen wijsheid en kennis kan beslissen.

Het college heeft hierbij aangegeven de voorkeur te hebben voor scenario 1. Dit vanuit humanitair oogpunt voor belang van de eigen en nieuwe inwoners.

Eerdere besluiten

Datum	Korte omschrijving eerder genomen besluit (vermeld zo mogelijk het zaaknummer/documentnummer)
31-05-2022	Z/22/077511 Aanwijbsbesluit opvang cruiseschip Veerdam

Gewenst resultaat

Met dit besluit om 70 woningen te bouwen zorgt de gemeente Druten voor een uitbreiding van haar aanbod voor sociale huur/goedkope koop voor reguliere doelgroepen en tijdelijke noodopvang voor ontheemden uit Oekraïne. Het vinden van een evenwicht in betaalbare huisvesting voor meerder doelgroepen draagt bij aan draagvlak voor enerzijds het helpen van ontheemden in nood en anderzijds het oog hebben voor de woonbehoefte van de reguliere doelgroepen voor sociale huur/goedkope koop van de inwoners van de gemeente Druten.

Argumenten

Scenario 1:

1.a Bindend adviesrecht gemeenteraad BOPA-procedure

Voor de BOPA-procedure geldt een bindend adviesrecht voor de gemeenteraad. Dit is toegelicht in bijlage 1: Toelichting RO- en BOPA-procedure.

1.b.1 De noodopvang voor ontheemden uit Oekraïne in de sociale huurwoningen is van tijdelijke aard (gedurende twee jaar).

De huur van de 35 woningen voor de ontheemden uit Oekraïne willen we voor de duur van de regeling afspreken (twee jaar). We verwachten dat hierna de ontheemden huiswaarts kunnen keren. Of dat er een andere woonbehoefte komt, omdat de ontheemdenstatus een keer zal ophouden, waardoor er geen sprake meer zal zijn van noodopvang. De woningen komen dan beschikbaar voor de reguliere doelgroepen sociale huur/goedkope koop.

1.b.2 We kunnen een bijdrage (blijven) leveren aan de opvang van Oekraïense ontheemden.

Uitgangspunt is dat gezorgd wordt voor een goede en passende huisvesting voor de ontheemden uit Oekraïne die al in de gemeente Druten worden opgevangen. Juist omdat deze groep in de gemeente woont, werkt, naar school gaat en daarmee geïntegreerd en geaccepteerd is. Hierbij is ons doel: 'een goede, veilige, gezonde en zelfstandige huisvesting voor ontheemden uit Oekraïne, zonder dat dit ten koste gaat van een prettig en als veilig ervaren leefomgeving in de kernen of wijken'. Op deze wijze leveren wij een bijdrage aan de maatschappelijke en regionale verantwoordelijkheid voor het huisvesten van ontheemde Oekraïners, passend bij de omvang en mogelijkheden van de gemeente Druten.

1.b.3 De tijdelijke huisvesting biedt een alternatief als noodopvanglocatie voor het cruiseschip gelegen in de haven bij de Veerdam.

De huur van het cruiseschip loopt af op 15 mei 2024. We verwachten dat de oorlog dan nog niet voorbij is en dat ontheemden uit Oekraïne nog steeds behoefte hebben aan opvang. De burgemeester draagt de verantwoordelijkheid voor de opvang van ontheemden uit Oekraïne. Door tijdelijk 35 geschikte sociale huurwoningen beschikbaar te stellen als een essentiële basisbehoefte voor de ontheemden uit Oekraïne en daarna voor andere inwoners uit de gemeente, voldoet de burgemeester aan deze opdracht.

1.b.4 De noodopvanglocatie voor Oekraïense ontheemden met 140 plaatsen hoort in het plan van de subregio Rijk van Nijmegen en is daardoor niet vrijblijvend.

Met de subregio Rijk van Nijmegen hebben we een plan ingediend bij de Provinciale regietafel (PRT). In dit plan staat beschreven wat elke gemeente biedt in de totale opvang van vluchtelingen en statushouders. Druten staat in dit plan aan de lat voor 140 opvangplaatsen voor ontheemden uit Oekraïne. Dit plan is niet vrijblijvend en al vastgesteld in alle colleges. Meer capaciteit is voor gemeente Druten niet van toepassing, omdat we met 140 plekken boven onze taakstelling zitten (107 opvangplekken).

1.c.1 Binnen de reguliere doelgroepen voor sociale huurwoningen is de nood hoog voor het vinden van passende en betaalbare woningen.

We komen hierin tegemoet door 70 woningen versneld te ontwikkelen op de ontwikkellocatie Van der Zandt. Daarnaast zet de gemeente Druten ook op andere plekken in de gemeente in op ontwikkeling van sociale huurwoningen, zoals Portier, 't Erf en Introgebouw.

1.c.2 Het realiseren van 70 woningen voor sociale huur/goedkope koop geeft positieve boost aan de Drutense gemeenschap en saamhorigheid

Woningen voor sociale huur/goedkope koop bieden een oplossing voor huisvestingsproblemen voor mensen met lagere inkomens. Door toestemming te geven voor de bouw ervan, draagt de gemeente Druten bij aan het verminderen van het tekort aan betaalbare woonruimte. Dit draagt bij aan bestaanszekerheid doordat mensen hun leven kunnen opbouwen zonder zware woonlasten. Daarnaast bevorderen sociale huurwoningen inclusiviteit en diversiteit, wat bijdraagt aan een gevarieerde en levendige samenleving en een oplossing voor sociale uitsluiting. Tenslotte geldt dat een gezonde woningmarkt met betaalbare huisvesting lokale gemeenschapsgroei stimuleert. Het kan jonge gezinnen aantrekken, de lokale economie stimuleren en bijdragen aan een levendige en duurzame wijk/gemeenschap. Het geeft mensen met verschillende inkomensniveaus en achtergronden (waaronder ontheemden uit Oekraïne) kans om goed en veilig te verblijven.

1.c.3 De extra 70 woningen passen in de wensen die uitgesproken zijn door de inwoners van Druten over Druten 2040

In de opgehaalde feedback onder de inwoners van Puiflijk over Druten2040 is uitgesproken dat er behoefte is aan meer en betaalbare woningen in Puiflijk. Met de versnelde realisatie van de benoemde 70 woningen komen we hierin tegenmoet.

Scenario 2

2.a.1 Het schip verlengen zal vermoedelijk weinig ophef binnen de inwoners van de gemeente Druten geven.

Het schip ligt al ruim een jaar in de haven van de Veerdam waarbij er geen sprake is van enige vorm van overlast dan wel hinder voor direct aanwonenden of overige inwoners van Druten. Het langer laten liggen van het schip aan de Veerdam zal daarom waarschijnlijk niet tot protesten leiden.

2.a.2 Verlengen van het schip is mogelijk

We zullen in dit geval het ministerie navraag moeten doen of zij de verlenging willen bekostigen en de meerkosten willen vergoeden. We zullen waarschijnlijk een akkoord krijgen voor de periode tot en met december 2024 en hierna opnieuw toestemming moeten vragen. Dit omdat we een opvang aanbieden die duurder is dan de beschikbare normvergoeding per ontheemde.

2.a.3 Noodopvang op een cruiseschip voldoet aan de normen voor noodopvang

De noodopvang op het schip voldoet, ondanks het feit dat het voor beperkte eigen leefruimte en onzelfstandig wonen met zich mee brengt.

Tegenargumenten en risico's

Scenario 1

1.a Inwoners van Puiflijk zijn onbekend met de plannen

De inwoners van Puiflijk verwachten een participatietraject waarin de ontwikkeling binnen Puiflijk met betrekking tot de voorzieningenbehoefte en -wensen met hen wordt besproken en dat ze hierin mogen meedenken. We moeten daarom goed uitleggen dat vooruit gaan lopen in een klein stukje van dit plan, geen invloed heeft op dit traject. Input uit het project Integrale aanpak Puiflijk wordt meegenomen in de verdere ontwikkeling van het totale gebied. Het plaatsen van meer woningen binnen Puiflijk op het Van der Zandt terrein geeft een grotere behoefte aan voorzieningen (meer mensen) en daardoor meer mogelijkheden.

1.b Verblijf Richtlijn Tijdelijke Bescherming (RTB) verlengd met 1 jaar

Ontheemden uit Oekraïne kunnen in EU-lidstaten verblijven op grond van de Richtlijn Tijdelijke Bescherming (RTB) voor ontheemden uit Oekraïne. De EU-lidstaten hebben op 28 september 2023 deze bestaande richtlijn met 1 jaar verlengd tot en met 4 maart 2026. Het kabinet werkt momenteel strategische beleidskeuzes uit voor het verblijf en terugkeer van ontheemden uit Oekraïne na 4 maart 2026. Het is nu nog onzeker welke strategische beleidskeuzes er door het kabinet worden gemaakt en wat dit gaat betekenen voor de opvang van ontheemden uit Oekraïne in gemeente Druten.

1.c Met voorrang toewijzing aan lokale woningzoekenden vraagt verdere uitwerking

Op grond van de Huisvestingswet is het mogelijk om maximaal 50% van de sociale huur/betalbare koopwoningen met voorrang toe te wijzen aan lokale woningzoekenden. Voor de toewijzing van nieuwbouw sociale huurwoningen heeft de gemeenteraad hiervoor de mogelijkheden onlangs vastgelegd in Huisvestingsverordening gemeente Druten 2024. De uitvoering hiervan ligt bij de woningcorporaties. Voor goedkope koopwoningen is dit nog niet mogelijk. De huisvestingswet maakt dit pas sinds 1 januari 2024 mogelijk voor woningen met een koopprijs van maximaal € 390.000,- prijspeil 2024. Om dit toe te kunnen passen moet de Huisvestingsverordening aangepast worden. Dit zal nader onderzocht en uitgewerkt moeten worden.

Scenario 2**2.a.1 *Verblijf op het schip geeft beperkte eigen leefruimte***

De ruimte op het cruiseschip is zeer beperkt. De tweepersoonsslaapcabines moeten worden gedeeld en de algemene ruimte is voor iedereen toegankelijk. Dit betekent dat er nauwelijks ruimte is om zich terug te trekken.

Doordat het schip al bijna twee jaar als noodopvang in gebruik is, wordt dit steeds meer als hinderlijk en belastend ervaren door de ontheemden.

2.a.2 *Er is geen mogelijkheid tot zelfstandig uitvoering geven aan huisvoering*

Op het cruiseschip is geen mogelijkheid om zelf te koken en te bepalen wanneer men wil eten. Er is een centrale keuken waar drie keer per dag maaltijden worden uitgeserveerd. Om de draad op te pakken van het leven in een vreemd land, is het helpend dit zoveel mogelijk zelfstandig te kunnen doen. Dit betekent zelf boodschappen doen, zelf de kosten hiervoor te dragen en te budgetteren, en zelf te koken en te eten wanneer men wil.

2.a.3 *We geven meer geld uit aan noodopvang dan het normbedrag beschikbaar gesteld per ontheemde door de overheid.*

De overheid compenseert het bedrag dat we aan meerkosten hebben doordat het schip duurder is dan het berekende norm bedrag per ontheemde. Toch ontslaat ons dit als gemeente niet van onze maatschappelijke verantwoordelijkheid om zuinig om te gaan met gemeenschapsgeld.

2.a.4 *Het ministerie geeft voor de vergoeding van het schip alleen toestemming voor 2024.*

Omdat het schip ver boven de normvergoeding zit, krijgen we alleen maar toestemming voor de duur van 2024. Dit betekent dat we niet zeker weten of de kosten van het schip hierna volledig gefinancierd gaan blijven worden door het ministerie. Dit kan betekenen dat het schip als noodopvang onbetaalbaar wordt.

Financiële gevolgen**Scenario 1**

De financiële verplichting die we als gemeente aangaan met deze overeenkomst is een tweejarige huurovereenkomst waarbij we 35 woningen huren voor de opvang van 140 ontheemden uit Oekraïne. De huurprijs past binnen de nieuwe normvergoeding die we per 1 januari 2024 van het Rijk ontvangen voor de opvang van ontheemden uit Oekraïne. We hebben van het ministerie via mail de garantie gekregen dat ze de bekostiging voor onze gemeente in stand houden voor de door ons voorgestelde huurperiode van 2 jaar. De hoogte van de vergoeding wordt jaarlijks vastgesteld in de landelijke regeling. Het ministerie heeft daarnaast ingestemd met een extra vergoeding voor o.a. het afwerken van vloeren en wanden van de 35 woningen zodat deze direct woonklaar zijn.

Daarnaast lopen de kosten van het schip ook in 2024 langer door. Met het verlagen van het bedrag van de bekostigingsregeling door het ministerie per 1 januari 2024 is het gat tussen de werkelijke kosten van het schip en de normvergoeding vergroot. We hebben het ministerie gevraagd om in te stemmen met de bekostiging van het schip tot en met september 2024 op basis van werkelijk gemaakte kosten. De bekostigingsregeling voorziet in deze manier van financieren maar daarbij is afstemming vooraf nodig. Hierop is positief gereageerd door het ministerie.

Indien de raad positief besluit over deze nota moet de gebiedsontwikkeling op de locatie Van der Zandt vanuit de gemeente begeleid worden. Hiervoor wordt een plan van aanpak worden opgesteld. Vooruitlopend daarop dient een voorbereidingskrediet van € 35.000,- beschikbaar gesteld te worden om de gemeentelijke kosten te dekken vanuit de algemene reserve.

Scenario 2

We hebben toestemming van het ministerie om het schip te verlengen voor de tot september 2024. De kosten van het schip liggen ver boven de normvergoeding van het Rijk. Uiteindelijk kunnen we aanspraak maken op de uitzonderingsbepaling van de bekostigingsregeling en zullen we alle kosten vergoed krijgen. De bevoorschotting vindt echter plaats op basis van de normvergoeding. Dat betekent dat we als gemeente altijd een grote som geld moeten voorfinancieren, welke we een jaar later aangevuld krijgen na het indienen van de verantwoording via de SISA-regeling bij de jaarrekening. Deze verantwoording vergt meer inzet van de accountant en van de ambtelijke organisatie dan bij een regeling die binnen de normvergoeding van het ministerie past. Indien we het schip langer willen behouden, moeten we over gaan tot een Europese aanbesteding om te voldoen aan de wettelijke verplichtingen. Dit vergt een behoorlijke capaciteit van onze organisatie.

Communicatie

Scenario 1

We willen het gehele plan van de versnelde bouw van de 70 woningen zorgvuldig communiceren, ook omdat het de tijdelijke noodopvang van ontheemden uit Oekraïne betreft. Op woensdag 17 januari worden de direct aanwonenden van de locatie waar de 70 woningen worden gebouwd, per brief geïnformeerd en uitgenodigd voor een besloten informatiebijeenkomst. Ook de Oekraïense ontheemden worden die dag geïnformeerd. De opgelegde geheimhouding wordt daarna op woensdag 17 januari 20.00 uur opgeheven. Na 20.00 uur wordt er extern gecommuniceerd, waaronder naar de pers.

Scenario 2

Indien we overgaan tot een verlenging van het schip worden de direct aanwonenden van de Veerdam, de ontheemden uit Oekraïne en andere betrokkenen, zoals Stichting de Veerdam zo snel mogelijk geïnformeerd. OP woensdag 17 januari zullen we de aanwonende van de veerdam en betrokken organisaties aan de veerdam via een brief informeren over het verlengen van het schip.

Na het openbaar worden van de beslisnota gaan we ook extern communiceren dat het schip verlengd wordt en waarom hiervoor gekozen is door het college en de raad.

Uitvoering of Vervolgstappen

Na een positief besluit door de raad wordt de overeenkomst met Van de Klok getekend en vragen zij een vergunning aan volgens de BOPA procedure. De raad wordt gevraagd om besluitvorming volgens de regels van deze procedure (zie bijlage 1).

De direct omwonenden worden per brief op 17 januari geïnformeerd en uitgenodigd voor een besloten informatievond over het plan voor de 70 woningen. Deze bijeenkomst vindt plaats op 23 januari.

Daarna volgen bijeenkomsten volgens de BOPA procedure.

Op donderdag 1 februari 2024 is er een bijeenkomst met de inwoners van Puiflijk over de vervolgstappen van de Integrale aanpak Puiflijk. Het eerste deel van deze bijeenkomst zal toelichting gegeven worden over de 70 woningen en de invulling van deze woningen (noodopvang/sociale huur/goedkope koop).

Uitvoering van deze beslissing vraagt om gedegen inzet van onze medewerkers, maar ook van de ketenpartners en externe partijen.

Inwonersparticipatie

Wij maken - als onderdeel van het haalbaarheidsonderzoek (stakeholder) – een omgevingsanalyse en participatieplan, behorende bij de BOPA-procedure. Na besluitvorming gaan we dit uitvoeren.

Geheimhouding

In een ingelaste raadsbijeenkomst lichten we de beslisnota toe en beantwoorden we vragen. Om direct aanwonenden als eerste te kunnen informeren , vragen we de raad om de geheimhouding op de stukken pas op te heffen nadat zij een besluit genomen hebben (bijlage 2).

Bijlage:

1. Toelichting op de RO- en BOPA-procedure
2. Z/24/212118 Opheffen geheimhouding Beslisnota versnelde bouw 70 sociale woningen
3. Z/22/077511 Aanwijsbesluit opvang cruiseschip Veerdam
4. Houtskoolschets
5. Foto's woningen Puiflijk - Plattegrond en referentiebeelden