



Tijdelijke woningen

Terrein Gelre ziekenhuizen

Agenda 28 november 2024



1. *Waar komen we vandaan?*
2. *Waar staan we nu?*
3. Uitgangspunten haalbaarheidsonderzoek
4. Participatie
5. Financiën
6. Gevraagd besluit
7. Beoogd effect
8. Argumenten
9. Kanttekeningen en risico's
10. Vervolgstappen

Waar komen we vandaan?

Coalitieakkoord 'Natuurlijk betrokken, gelijk vooruit' (2022-2026):

- langetermijnvisie gemeente Zutphen in Omgevingsvisie
- actualisatie Woonvisie in Volkshuisvestingsprogramma
- tegelijkertijd op korte termijn maatregelen nodig om woningnood aan te pakken
- Eén van die maatregelen is het realiseren van **tijdelijke woningen**

Coalitieprogramma 2022-2026 'Gevarieerd en betaalbaar Wonen':

- Grote vraag naar betaalbare compacte woningen en ambitie om versneld daarin te voorzien

Waar komen we vandaan?

Woondeal met Regio en Rijk

- 100 tijdelijke woningen op korte termijn gerealiseerd vanwege de grote druk op de sociale huurmarkt.

Motie gemeenteraad november 2022

- Opstellen plan met geschikte zoekgebieden in Zutphen voor 100 tijdelijke woningen

Prestatieafspraken Woonbedrijf ieder1 & gemeente

- Inzetten op de realisatie van ca 100 verplaatsbare modulaire tijdelijke woningen
- Woonbedrijf ieder1 reserveert investeringsruimte

Verkenning locatie parkeerterrein naast Gelre ziekenhuizen

- Samenwerking gemeente, woningbouwcorporatie en Gelre ziekenhuizen

Waar staan we nu?

Intentieovereenkomst

Haalbaarheidsonderzoek tot eind 2024

Besluit raad

Samenwerkingsovereenkomst Q1 2025

Waar staan we nu?

Introductie project en samenwerking



Uitgangspunten haalbaarheidsonderzoek



Waar

- Tijdelijke Locatie: braakliggend terrein naast Gelre ziekenhuizen in Zutphen
- Voormalige parkeerplaats

Uitgangspunten haalbaarheidsonderzoek



Wat?

- Tijdelijke woningen voor 25 jaar
- Sociale huur

Voor wie?

- Woningzoekenden, waarvan een deel met spoed een woning zoekt
- Kleine huishoudens (1-3 personen)
- We zetten in op een reguliere sociale woonwijk met aandacht voor leefbaarheid

Inrichting terrein

- Parkeren op eigen terrein
- Bestaand groen zoveel mogelijk behouden
- Inrichting van publieke ruimte is onderdeel van nog te ontwikkelen plan

Leefbaarheid

- Leefbaarheid in de buurt is een belangrijk onderwerp



Dit zijn algemene voorbeelden van tijdelijke woningen

Voortgang haalbaarheidsonderzoek

Afgerond

- koers m.b.t. leefbaarheid en doelgroepen
- koers m.b.t. subsidiemogelijkheden
- traject naar Omgevingsvergunning gestart
- participatietraject (inclusief eerste bewonersavond) gestart
- voorlopige planning aanleg NUTS

Nog af te ronden

- Besluitvorming van de partijen inclusief goedkeuring van College Sanering Zorginstellingen en besturen ieder1 en Gelre
- Definitieve concepten samenwerkings- en erfpachtovereenkomst

Participatie



In deze verkennende fase:
participatieladder stap 1 (informereren) en 2 (raadplegen)

Als haalbaarheid blijkt, is participatie vervolgens onderdeel van de volgende fase: planontwikkeling

Informatieavond voor bewoners 23 oktober



- Eerste informatieavond bewust vroegtijdig georganiseerd
- 150 bewoners aanwezig
- Hoge mate van onzekerheid over wat er gaat gebeuren met hun omgeving
- Veel vragen van bewoners over:
 - Waarom deze locatie? Zijn er geen andere?
 - Passen er wel 100 woningen op zo'n oppervlakte? Wordt het dan geen hoogbouw?
 - We krijgen te maken met extra verkeersdruk en grotere onveiligheid. Wat doet u daaraan?
 - Wie komt er te wonen? Voor welke doelgroep is de bouw? Wordt het geen doorstroomwijk?
 - Wat gebeurt er met het bestaande groen? Komt er meer groen?
 - Hoe worden wij betrokken bij de plannen? Hoe is de inspraak georganiseerd?
 - Waarover mogen wij onze mening geven, waarover meebeslissen?

Financiën



Rollen

- Ieder1 is initiatiefnemer en ontwikkelt en beheert de woningen
- Gemeente draagt bij aan totstandkoming project

Zonder gemeentelijke bijdrage komt project niet van de grond

- Kosten om tijdelijke woningen te realiseren hoger dan huuropbrengsten. Dit komt door:
 - de hoge bouwkosten
 - het feit dat de grond wordt gepacht (en niet gekocht)
 - er geen restwaarde is na 25 jaar.
- Hier tegenover staan lage opbrengsten (sociale huurwoningen) resulterend in een onrendabele top.
- Er zijn geen alternatieve locaties waarop dit aantal woningen voor deze periode geplaatst kan worden.

Financiën



Gevraagde bijdrage

- €1.279.000 te activeren als investeringsbijdrage in activa van derden voor het plan tijdelijke woningen waarvan de kapitaallasten in de begroting zijn verwerkt onder de noemer 'cofinanciering relevante fysieke investeringen'.
- € 200.000,- voor kosten voor communicatie en participatie en eventuele eenmalige extra inrichtingskosten van de publieke (openbare) ruimte en dit bedrag te dekken uit de reserve Betaalbaar wonen.
- toekomstige kosten beheer en onderhoud na de oplevering van de woningen en met het openbaar worden van het terrein

Voorkomen staatssteun

- Gemeente mag niet zo maar meebetalen aan het bouwen van huurwoningen, omdat er strikte regels aan staatssteun verbonden zijn.
- We gaan hier uit van compensatie voor 'het leveren van een Dienst van Algemeen Economisch Belang (DAEB)'. Hiermee is het onder strikte voorwaarden – mogelijk om subsidie en activa te verstrekken.

Financiën



Subsidies

- Mogelijk kunnen wij voor een deel van de woningen gebruik maken van subsidieregelingen.
- Dit hangt samen met wie de toekomstige huurders zijn van de tijdelijke woningen.
- Wij hanteren bij toewijzing in principe het bestaande beleid, tenzij het voor een subsidieregeling noodzakelijk is om dit aan te passen.

Gevraagd besluit



Het college stelt de raad voor :

1. kennis te nemen van het plan om 100 tijdelijke woningen te realiseren op het terrein naast het Gelre ziekenhuis voor de duur van 25 jaar.
2. onder voorbehoud van de ondertekening van de samenwerkingsovereenkomst met Gelre Ziekenhuizen en Woonbedrijf ieder1 € 1.279.000,- te activeren als investeringsbijdrage in activa van derden voor het plan tijdelijke woningen waarvan de kapitaallasten in de begroting zijn verwerkt onder de noemer 'cofinanciering relevante fysieke investeringen'.
- 3 .onder voorbehoud van de ondertekening van de samenwerkingsovereenkomst met Gelre Ziekenhuizen en Woonbedrijf ieder1 € 200.000,- beschikbaar te stellen voor kosten voor communicatie en participatie en eventuele eenmalige extra inrichtingskosten van de publieke (openbare) ruimte en dit bedrag te dekken uit de reserve Betaalbaar wonen.
4. de begroting dienovereenkomstig te wijzigen

Beoogd effect



Voor de duur van 25 jaar 100 tijdelijke woningen realiseren op het terrein van Gelre Ziekenhuizen waarbij de bouw, de verhuur en het beheer wordt uitgevoerd door Woonbedrijf ieder1 en daarmee een bijdrage leveren aan de vermindering van acute woningnood in gemeente Zutphen.

Argumenten

1. Om het huidige woningtekort aan te pakken, is het noodzakelijk om de komende jaren versneld meer woningen te bouwen.
2. Met deze tijdelijke woningen zorgen we ervoor dat er meer woonruimte beschikbaar komt voor kleine huishoudens die op zoek zijn naar een sociale huurwoning.
3. Tijdelijke woningen zorgen er ook voor om als 'ventiel' de druk op het woning tekort iets te verlagen.

Voorbehouden

Samenwerkingsovereenkomst

- Bij ondertekenen samenwerkingsovereenkomst weten wij of het plan definitief doorgaat
- Om deze reden vragen wij u akkoord te gaan onder voorbehoud van de ondertekening van deze samenwerkingsovereenkomst.
- Gelre ziekenhuizen en woonbedrijf ieder1 brengen als haalbaarheid blijkt, het plan met de bijbehorende overeenkomsten ter besluitvorming bij hun besturen

Goedkeuring College Sanering Zorginstellingen

- Voor Gelre Ziekenhuizen is het College Sanering Zorginstellingen bevoegd om te besluiten over het in pacht uitgeven van de grond. Hoewel de verwachting is dat er goedkeuring komt, is die op het moment nog niet ontvangen.

Kanttekeningen en risico's

1. Het College Sanering Zorginstellingen heeft nog geen goedkeuring gegeven
2. De Raad van Commissarissen van Woonbedrijf ieder1 heeft nog geen definitieve goedkeuring afgegeven
3. Het proces verloopt minder snel dan gewenst
4. Voor gemeentelijke bijdragen aan Woonbedrijf ieder1 gelden regels m.b.t. staatssteun

Vervolgstappen



- **Voorlopige planning**
 - **Nu:** haalbaarheidsonderzoek (o.a. financiële haalbaarheid, doelgroepen en voorzieningen)
 - **Eind 2024:** uitkomsten haalbaarheidsonderzoek
 - **Begin 2025:** besluit gemeente en woonbedrijf ieder1 óf de plannen worden uitgevoerd
 - **Eind 2026:** start aanleg (ondergrondse) voorzieningen
 - **2027:** oplevering woningen



Bedankt
voor uw
aandacht.
