

Afdeling	: Ruimte & Economie	Raadsvoorstel: DJ-776665
Naam opsteller voorstel	: Marianne Arts M.Arts@weert.nl / 0495-575221	Zaaknummer: 772422
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	

Onderwerp

Gebruiksovereenkomst met Wonen Limburg inzake 14 tijdelijke woningen.

Voorstel

1. Wensen en/of bedenkingen kenbaar te maken ten aanzien van de gebruiksovereenkomst met Wonen Limburg ten behoeve van 14 tijdelijke woningen op de locatie van de Zevensprong.
2. *Met het afwijken van het grondprijsbeleid in te stemmen.*

Inleiding

Volgens het bepaalde in artikel 160 van de Gemeentewet berust het dagelijks bestuur van de gemeente bij het college van burgemeester en wethouders voor zover dit niet bij of krachtens de wet aan de raad of aan de burgemeester is opgedragen. Het college is onder andere bevoegd tot privaatrechtelijke rechtshandelingen van de gemeente te besluiten en deze te verrichten. In artikel 169 van de Gemeentewet is onder andere bepaald dat de raad vooraf inlichtingen over de uitoefening van deze bevoegdheid wordt gegeven indien de raad daarom vraagt of indien de uitoefening ingrijpende gevolgen kan hebben voor de gemeente. In het laatste geval neemt het college geen besluit dan nadat de raad in de gelegenheid is gesteld zijn wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen. In dit geval wordt afgeweken van het grondprijsbeleid.

Er is al langere tijd sprake van een grote druk op de huurmarkt. Dit wordt veroorzaakt door de strenge hypotheekbelemmeringen, de beperking van het leenbedrag, meer uitstroom uit maatschappelijke opvang naar zelfstandig wonen en de toename van het aantal eenoudergezinnen. De wachttijden worden daardoor steeds langer.

In het programma 2018-2022 'Weert koerst op verbinding' is de ambitie vastgelegd om tijdelijke woningen te realiseren om de grootste druk te verlichten. In de Prestatieafspraken 2016 is vastgelegd dat de gemeente de gronden voor tijdelijke woningen om niet beschikbaar stelt en dat de gemeente samen met Wonen Limburg kijkt hoe de procedure voorspoedig kan verlopen.

Beoogd effect/doel

Het is nadrukkelijk de bedoeling dat de tijdelijke woningen worden verhuurd aan reguliere woningzoekenden die tot de doelgroep eenoudergezinnen behoren. Betrokkenen zijn ingeschreven als woningzoekenden. Via www.thuisinlimburg.nl kan men reageren op een sociale huurwoning. Hiermee wordt de druk voor genoemde specifieke doelgroep verlicht.

Argumenten

1.1 Wij nemen onze verantwoordelijkheid bij het oplossen van het huisvestingsvraagstuk.
Wij zien het als onze verantwoordelijkheid Wonen Limburg te faciliteren bij het zoeken naar oplossingen voor de huisvestingsproblematiek. Dit doen wij o.a. door voor te stellen de grond voor deze tijdelijke woningen om niet in gebruik te geven. In de gebruiksovereenkomst is vastgelegd dat het gebruik voor een periode van maximaal 10 jaar geldt. Het is mogelijk om deze periode eenmaal met 5 jaar te verlengen.

1.2 Op de locatie van de Zevensprong hebben twee schoolgebouwen gestaan.
De locatie van de Zevensprong heeft een maatschappelijke bestemming. Er hebben twee schoolgebouwen gestaan. Deze gebouwen zijn in 2012 gesloopt. De bouwmogelijkheden zijn nog aanwezig. Wij achten de ruimtelijke impact derhalve aanvaardbaar. De resterende ruimte wordt opnieuw ingericht, in overleg met de wijkraad en belanghebbenden. Het BMX-veldje kan desgewenst gehandhaafd blijven. Er worden waterbergende voorzieningen aangelegd. Deze fungeren tevens als opvangcapaciteit van water uit de omgeving. Verder worden paadjes aangelegd, zodat een klein parkje ontstaat. De bomen blijven allemaal gehandhaafd. Gelet op de beschikbare parkeer capaciteit is er vooralsnog voor gekozen geen extra parkeerplaatsen aan te leggen. Mocht achteraf blijken dat er parkeerdruk ontstaat, dan worden alsnog parkeerplaatsen aangelegd.

1.3 De planvoorraad neemt tijdelijk toe.
Uiteindelijk genereren tijdelijke woningen hun eigen sloop. Op de langere termijn is het saldo zodoende nihil. In de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021 zijn tijdelijke woningen als voorbeeld genoemd om in te spelen op de behoefte. Het betreft een innovatieve woonvorm.

1.4 De druk op de huurmarkt is zo groot dat we open moeten staan voor meerdere oplossingen.
We kunnen ons niet alleen richten op bijvoorbeeld de herbestemming van kantoorgebouwen. We dienen open te staan voor meerdere initiatieven. Dit is nodig vanwege de doorlooptijd van elke ontwikkeling. Het voordeel van de tijdelijke woningen is de snelheid van de ontwikkeling. Verder is de druk op de huurmarkt ongekend hoog. Op eengezinswoningen komen tegenwoordig tot wel 500 reacties.

1.5 De woningen voorzien in een tijdelijke behoefte.
De tijdelijke woningen hebben een afschrijvingsduur van 30 jaar en worden in deze periode in principe 2x verplaatst, na elke 10 jaar. Ze kunnen derhalve daar ingezet worden waar de behoefte het grootst is. Gelet op de demografische ontwikkelingen is het van belang een deel van de woningvoorraad flexibel te maken zodat niet alle nieuwe woningen een afschrijvingsduur meer hebben van 50 jaar. Tijdelijke woningen zijn zodoende prima om de periode te overbruggen tot de top van het aantal huishoudens, welke voorzien is in 2031 (op basis van de prognose Etil 2017).

1.6 De woningen zijn efficiënt ingedeeld.
Tijdelijke woningen zijn in ontwikkeling en verbeteren voortdurend. Wonen Limburg heeft gekozen voor een ander type dan de Kompaswoningen, namelijk woningen van Barli. De indeling is efficiënter geworden en de woning heeft twee slaapkamers. Afbeeldingen zijn als bijlage bij het voorstel gevoegd.

2.1 Er wordt afgeweken van het grondprijnsbeleid.
In het grondbeleid wordt de regel gehanteerd dat afwijkingen van het grondprijnsbeleid aan de raad worden voorgelegd. In 2016 zijn prestatieafspraken met Wonen Limburg gemaakt. In het bod is destijds aangegeven dat het bij de beslissing omtrent tijdelijke

woningen doorslaggevend is dat de gemeente mee investeert. Verder zijn de benodigde gronden voor de 30 Kompaswoningen in Keent en Leuken ook om niet beschikbaar gesteld (raadsbesluit 27 januari 2016). Voorliggend voorstel is daarmee in lijn.

Kanttekeningen en risico's

1.1 De gemeente loopt inkomsten mis.

De oppervlakte van de door de gemeente in gebruik te geven gronden bedraagt 1.109 m². De gemeentelijke grond betreft nu gronden met de bestemming 'Maatschappelijk'. Deze gronden hebben een waarde van € 150,- per m². Op dit moment zijn de gronden in gebruik als groenvoorziening. Deze gronden hebben een waarde van € 1,- per m². Op het moment dat er tijdelijke woningen worden gebouwd krijgen deze gronden tijdelijk een hogere waarde. Op het moment dat de woningen worden verplaatst vervalt deze waarde weer. Voor de tijdelijk hogere waarde wordt een bedrag van € 171,- per m² gehanteerd. Dit is de bouwgrondprijs voor sociale huurwoningen, prijspeil 2018. Met een rentepercentage bij erfpacht van 3,75% en een oppervlakte van 1.109 m² zou een erfpachtcanon van € 7.111,46 per jaar moeten worden betaald. Deze mogelijk inkomsten zijn niet verwerkt in de begroting. Wonen Limburg neemt met dit project een onrendabele investering van ca. € 263.000,- voor haar rekening. Wij willen dit tekort niet nog groter maken.

Financiële gevolgen

Het voorstel is om de grond om niet in gebruik te geven. Het betreft thans groenvoorziening. Het onderhoud van het openbaar groen op deze locatie kost € 1.570,- per jaar en komt voor rekening van de gemeente. Deze kosten komen te vervallen en beïnvloeden het begrotingssaldo 2020 en volgende jaren voordelig.

Het gebied gelegen tussen de in gebruik te geven gronden van de locatie Zevensprong is betrokken bij de grootschalige rioolvervangingsproject in Moesel. In dit gebied wordt buffercapaciteit voor schoon hemelwater voorzien. De kosten van de herinrichting maken daarmee onderdeel uit van het rioolvervangingsproject.

Duurzaamheid

De woningen worden duurzaam gebouwd. Ze voldoen aan het Bouwbesluit. De kwaliteit is als die van een permanente woning met bijpassende uitstraling. De woningen zijn circulair (her-inzetbaar en/of recyclebaar) en eenvoudig verplaatsbaar. De bouwtijd is kort, daardoor is de overlast beperkt.

Uitvoering/evaluatie

De woningen zijn naar verwachting medio 2020 gereed.

Communicatie/participatie

Op dinsdag 20 augustus 2019 wordt een inloopbijeenkomst gehouden voor omwonenden en de wijkraad Moesel.

Advies raadscommissie

-

Bijlagen

- 1. Overeenkomst met bijlagen
- 2. Situatietekening en afbeeldingen

Bijbehorend ontwerpraadsbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Weert,

secretaris,	de burgemeester,
M.J.M. Meertens	A.A.M.M. Heijmans

Nummer raadsvoorstel: DJ-776665

RAADSBSLUIT

De raad van de gemeente Weert,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 13 augustus 2019

besluit:

1. Wensen en/of bedenkingen kenbaar te maken ten aanzien van de gebruiksovereenkomst met Wonen Limburg ten behoeve van 14 tijdelijke woningen op de locatie van de Zevensprong.
2. *Met het afwijken van het grondprijnsbeleid in te stemmen.*

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 25 september 2019.

De griffier,	De voorzitter,
M.H.R.M. Wolfs-Corten	A.A.M.M. Heijmans