



COLLEGEBESLUIT

Onderwerp: Doelgroepen en locaties flexwonen in Ridderkerk	College B&W: 10 december 2024	Zaaknummer: 2024-101444

BESLUIT:

1. Kennis te nemen van het rapport van het Expertisecentrum Flexwonen naar doelgroepen en kansen voor flexwonen ('Vraag- en kansenanalyse flexwonen') in Ridderkerk.
2. Met Wooncompas samen te werken om op de locatie Sportlaan-Kievitsweg-Benedenrijweg een flexwonen-locatie te ontwikkelen voor de ontheemden uit Oekraïne, herhuisvesting bij sloop-/nieuwbouw en andere doelgroepen die met spoed behoefte hebben aan woonruimte.
3. De uitbreiding van het aantal woonwagenstandplaatsen op de locatie van Witroka (Westmolendijk 99) op te nemen in de omgevingsverkenning en gebiedsprogramma voor Centrum-Oost.
4. De brief aan de woonwagenbewoners vast te stellen en te versturen.
5. De raadsinformatiebrief vast te stellen en te versturen.

Aldus besloten in de vergadering van het college van burgemeester en wethouders Ridderkerk van 10 december 2024.

Collegevoorstel

Onderwerp: Doelgroepen en locaties flexwonen in Ridderkerk	College van burgemeester en wethouders 10 december 2024	Zaaknummer 2024-101444
Portefeuillehouder C.A. van der Duijn Schouten		Openbaar
E-mailadres opsteller: [REDACTED]@ridderkerk.nl		

Geadviseerd besluit

1. Kennis te nemen van het rapport van het Expertisecentrum Flexwonen naar doelgroepen en kansen voor flexwonen ('Vraag- en kansenanalyse flexwonen') in Ridderkerk.
2. Met Wooncompas samen te werken om op de locatie Sportlaan-Kievitsweg-Benedenrijweg een flexwonen-locatie te ontwikkelen voor de ontheemden uit Oekraïne, herhuisvesting bij sloop-/nieuwbouw en andere doelgroepen die met spoed behoefte hebben aan woonruimte.
3. De uitbreiding van het aantal woonwagenstandplaatsen op de locatie van Witroka (Westmolendijk 99) op te nemen in de omgevingsverkenning en gebiedsprogramma voor Centrum-Oost.
4. De brief aan de woonwagenbewoners vast te stellen en te versturen.
5. De raadsinformatiebrief vast te stellen en te versturen.

Voorstel

Inleiding

Het Expertisecentrum Flexwonen heeft een onderzoek gedaan naar de mogelijkheden voor flexwonen in Ridderkerk. Daarbij is onderzocht voor welke doelgroepen flexwonen een oplossing zou kunnen bieden voor de (tijdelijke) huisvestingsbehoefte. Ook is onderzocht welke locaties in Ridderkerk beschikbaar zijn voor flexwonen.

Beoogd effect

Het samen met Wooncompas realiseren van (tijdelijke) huisvesting voor ontheemden uit Oekraïne, voor bewoners die te maken krijgen met herontwikkeling van hun woningen en voor andere groepen, die een spoedeisende woningvraag hebben, maar die op de huidige woningmarkt te lang op een woning moeten wachten.

Het realiseren van een uitbreiding van het aantal standplaatsen voor woonwagenbewoners, omdat daar behoefte aan is.

Relatie met beleidskaders

Woonvisie 2021 - 2026.

Toewijzingsregels woonwagenstandplaatsen.

Argumenten

1.1. In het rapport is een inventarisatie gedaan naar de doelgroepen voor flexwonen.

Uit het onderzoek (bijlage 1) blijkt dat de vraag per doelgroep verschilt. Ook de prioriteit ligt per doelgroep anders. De belangrijkste doelgroepen voor de Ridderkerkse woningmarkt zijn de volgende:

- a. Arbeidsmigranten: Dit is een specifieke doelgroep met een specifieke, vaak tijdelijke, huisvestingsvraag. Hierover is een separaat rapport verschenen. Dit rapport kent nu een vervolgtraject met Dutch Fresh Port.
- b. Oekraïense ontheemden: De huidige huisvesting van de Oekraïners die de gemeente huisvest is tot uiterlijk eind september 2025 beschikbaar en Wooncompas heeft aangegeven dan niet opnieuw (voldoende) (sloop-)woningen beschikbaar te hebben om de ontheemden uit Oekraïne opnieuw te huisvesten. Daarnaast moeten we rekening houden met een grotere opgave voor het huisvesten van vluchtelingen uit Oekraïne in 2025.
- c. Statushouders: In het realiseren van de taakstelling voor het huisvesten van statushouders hebben we een uitdaging. Hoewel het aantal huisvestingen de laatste tijd een stijgende lijn laat zien, blijft de kans reëel dat we ook in 2024 de taakstelling niet gaan halen. Omdat de verwachting is dat de taakstelling de komende jaren minstens gelijk zal blijven, en er ook nog een flink aantal nareizigers wacht op gezinshereniging zal de vraag naar woningen voor het huisvesten van statushouders ook groot blijven.
- d. Woonwagengewoners: Naar aanleiding van uitspraken van het College voor de Rechten van de Mens (CvdRM) over het recht op leven in familieverband dat woonwagengewoners en hun afstammelingen hebben gekregen, heeft het ministerie van BZK een Beleidskader gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid opgesteld. In dit nieuwe beleidskader wordt aangegeven dat het wonen in familieverband één van de specifieke kenmerken van de cultuur van woonwagengewoners is, en dat het bij de toewijzing van een standplaats wenselijk is om rekening te houden met de mogelijkheid voor woonwagengewoners om in familieverband te kunnen samenleven. Gemeenten moeten de behoefte aan standplaatsen opnieuw in beeld brengen en voorrangbeleid bij toewijzing ontwikkelen. Het toewijzingsbeleid is reeds in 2021 vastgesteld door het college. De bewoners van de Westmolendijk hebben tijdens gesprekken de wens uitgesproken om de locatie met twee standplaatsen uit te breiden. Er staan namelijk twee familieleden (in de eerste graad) op de wachtlijst voor deze locatie.
- e. Herhuisvesting bij sloop- / nieuwbouwprojecten: Bij sloop- en nieuwbouw in het kader van herstructurering heeft Wooncompas de plicht de bewoners die hiermee te maken krijgen vervangende huisvesting aan te bieden. Dat legt een grote druk op de bestaande woningvoorraad. Ingeschat wordt dat voor de projecten die Wooncompas tot en met 2027 uitvoert er zo'n 250 vervangende woningen nodig zijn. Voor 20-25% van de huishoudens kan flexwonen een oplossing zijn. Interessant hierbij is dat de woningen na herstructurering, ingrijpende renovatie of verduurzaming opnieuw kunnen worden ingezet voor andere categorieën spoedzoekers.
- f. Spoedzoekers: De groep spoedzoekers is heel divers. Dat kan gaan om mensen die te maken krijgen met het eindigen van een relatie, economisch daklozen etc. Gemeenschappelijk kenmerk is dat deze groep vaak niet in aanmerking komt voor een woonurgentie. Hun woonbehoefte kan ook heel tijdelijk zijn. Omdat deze groep heel divers is, is het lastig te bepalen welk type huisvesting aansluit op hun woonbehoefte. Een oplossing zou een meer standaard type woning kunnen zijn, waar meerdere typen spoedzoekers mee geholpen zijn.

1.2. In het rapport (bijlage 2) is een inventarisatie gemaakt van de verschillende locaties voor flexwonen.

In eerste instantie is een analyse gemaakt van alle relevante te benaderen organisaties. Dat leidde tot een overzicht van onder andere zorgorganisaties, makelaars, kerken, bouwers, ontwikkelaars en andere ondernemers. De opgehaalde object- en locatie-informatie is daarna besproken met een gemeentelijke werkgroep en met Wooncompas. De informatie is vervolgens verrijkt met de opgehaalde kennis uit deze overleggen. Het resultaat is een overzicht van 42 onderzochte kansen voor flexwonen in Ridderkerk. Deze zijn nader onderzocht en vervolgens is per kans een oordeel gegeven.

Dat leidt tot de volgende resultaten:

- 23 locaties vallen in de categorie 'kansloos'. Zo gaven alle in Ridderkerk actieve zorginstellingen aan voor nu en in de nabije toekomst geen kansen te zien voor flexwonen door vrijkomend vastgoed of locaties. Ook makelaars zien geen kansen voor dit woningmarktsegment.

- 5 locaties vallen in de categorie 'noch kansrijk, noch kansloos'. Voor deze locaties is nog onvoldoende informatie beschikbaar of is het nog te vroeg om een definitief oordeel te kunnen vellen of er kansen voor flexwonen zijn.
- 14 locaties vallen in de categorie 'kansrijk'. Zie ook tabel D in het onderzoeksrapport.

1.3. Er zijn 14 kansrijke locaties voor flexwonen.

De 14 kansen voor flexwonen zijn uitgesplitst naar:

- 8 locaties: deze hebben een omvang tussen de 925 en 19.960 m².
- 6 objecten: deze hebben een omvang variërend tussen de 463m² en 3.017 m².

Deze locaties zijn beoordeeld op hun potentie voor de huisvesting van de doelgroepen van flexwonen. Een aantal locaties is geschikt (te maken) voor de huisvesting van één of meerdere doelgroepen. Om deze locaties te ontwikkelen is nader onderzoek nodig en moeten vervolgens concrete stappen worden gezet. Voor een aantal doelgroepen kan worden samengewerkt met Wooncompas.

2.1. De locatie Sportlaan - Rotterdamseweg is kansrijk om te ontwikkelen voor meerdere doelgroepen.

In bijlage 3 is een notitie opgenomen over deze locatie. Tevens is inzicht gegeven in wat er nog gedaan en onderzocht moet worden om deze locatie te kunnen ontwikkelen.

2.2. Wooncompas heeft aangegeven hiermee aan de slag te willen gaan.

Er is tevens inzet nodig vanuit de gemeente om dit te realiseren.

3.1. Hierdoor kan de woonfunctie op deze locatie zorgvuldig worden ingepast in het gebied.

In bijlage 4 is een notitie opgenomen over deze locatie. Er is inzicht gegeven in de onderzoeken die gedaan moeten worden en de te doorlopen procedures. Als het onderzoek is uitgevoerd naar de kosten voor de uitbreiding van deze locatie dan zal hiervoor een voorstel aan de gemeenteraad moeten worden gedaan. Tevens zal de huur met Witroka moeten worden opgezegd. Dit zal naar verwachting per 1 januari 2028 zijn.

4.1. De woonwagenbewoners willen graag weten waar ze aan toe zijn.

5.1. Hiermee wordt de raad geïnformeerd.

Overleg gevoerd met

Portefeuillehouder Omgevingswet, beleidsadviseur ruimtelijke ordening, beleidsadviseur wonen, beleidsadviseur milieu, stadsecoloog, gebiedsmanager, projectleider civiel, Wooncompas.

Kanttekeningen

2.1. Het realiseren van (tijdelijke) woningen vereist ook het doorlopen van de benodigde ruimtelijke procedures.

De snelheid van dit proces is mede afhankelijk van het verloop van deze procedures. De aanschaf van tijdelijke woningen moet worden aanbesteed. Ook het verloop van deze procedure is van invloed op de termijn waar binnen de locaties voor tijdelijke woningen kunnen worden gerealiseerd.

2.2. Prioriteit geven aan dit project betekent mogelijk iets voor andere projecten.

Momenteel is het aanbod van ruimtelijke projecten groter dan de organisatie aan kan met de huidige bezetting in de ruimtelijke keten. Het geven van prioriteit aan het realiseren van flexwoningen kan daarom gevolgen hebben voor andere ruimtelijke projecten. Eind januari zal met het college de uiteindelijke ruimtelijke prioritering bepaald worden.

3.1. Het gaat nog minimaal 4 jaar duren voordat de ruimtelijke procedures voor de uitbreiding van de woonwagenstandplaatsen zijn afgerond.

Ook zal er een voorstel aan de raad moeten worden gedaan voor de inrichting van de locatie. Daarna moet de locatie worden ingericht en er zullen afspraken met Wooncompas worden gemaakt over het beheer en verhuren van deze standplaatsen. Dit betekent dat de twee gezinnen op de wachtlijst nog 5 jaar moeten wachten tot zij een plekje hebben. Dit zullen zij zeer ongewenst vinden.

Uitvoering/vervolgstappen

Na besluitvorming door het college zullen er met Wooncompas afspraken worden gemaakt om de procedures te gaan doorlopen en de locatie Sportlaan-Kievitsweg-Benedenrijweg te ontwikkelen.

Evaluatie/monitoring

Er zal een projectplan voor de realisatie van de locaties voor flexwonen worden opgesteld waarin ijkpunten en beslismomenten worden opgenomen.

Financiële informatie

Voor de realisatie van de tijdelijke huisvesting voor de ontheemden uit Oekraïne is budget beschikbaar. Naar verwachting is een bedrag van € 150.000,- benodigd voor onderzoeken, projectleiding en inzet van medewerkers. Voor het realiseren van flexwonen zijn ook subsidies vanuit het Rijk beschikbaar. Onderzocht zal worden welke subsidiemogelijkheden er voor dit project kunnen worden benut.

Juridische zaken

- Voor het realiseren van locaties voor de uitbreiding van de woonwagenstandplaatsen en het plaatsen van tijdelijke woningen moeten ruimtelijke procedures worden doorlopen.
- De overeenkomst voor de huur van de grond met Witroka moet per 1 januari 2028 worden opgezegd (nadat er een bestuurlijk gesprek met Witroka is gevoerd).
- De gemeente is eigenaar van de grond Rotterdamseweg-Sportlaan. De grond werd in ieder geval tot 2016 verpacht aan firma Groenenboom via een geliberaliseerde pachtovereenkomst. Dit betekent dat voor een eventuele verlenging expliciet weer een nieuwe overeenkomst moest worden afgesloten. Op dit moment is nog onduidelijk of dit ook daadwerkelijk heeft plaatsgevonden. Er is een eenzijdig ondertekende overeenkomst tot 3 januari 2020. Gezocht wordt nog of deze ook door het college is bekrachtigd en of er daarna een verlenging heeft plaatsgevonden.
- Met Wooncompas moeten afspraken worden gemaakt over de samenwerking om te komen tot deze tijdelijke locatie. Ook zullen er afspraken gemaakt moeten worden over het gebruik van de grond.

Duurzaamheid en Ecologie

Bij de realisatie van de locaties voor tijdelijke woningen zal aandacht worden besteed aan de mogelijkheden om duurzaam te bouwen en de mogelijkheden zullen worden onderzocht om de tijdelijke woningen later op een andere locatie te kunnen herplaatsen.

Inclusiviteitstoets

Met het realiseren van tijdelijke woningen wordt de woningmarkt toegankelijk gemaakt voor groepen woningzoekenden die nu moeilijk aan een woning komen.

Communicatie/participatie na besluitvorming

Bij het ontwikkelen van de locatie Benedenrijweg-Kievitsweg-Sportlaan en de uitbreiding van de locatie voor de woonwagens is communicatie met de omgeving belangrijk voor het krijgen van draagvlak.

De woonwagenbewoners worden geïnformeerd over het proces. Zowel de bewoners van de locatie Westmolendijk en de locatie Staalstraat en degenen op de wachtlijst worden betrokken bij de omgevingsverkenning en het gebiedsprogramma Centrum-Oost.

De vogelvereniging wordt op de hoogte gebracht van het aflopen van de huur van het perceel.

Overige PIJOFACH zaken

Bij het realiseren van beide locaties komen diverse aspecten aan de orde op het vlak van ruimtelijke ordening, volkshuisvesting, milieu, communicatie etc. Dit vraagt inzet vanuit de ambtelijke organisatie. Er is al een projectteam voor de uitbreiding van de woonwagenstandplaatsen.

Er moet nog een projectteam worden ingericht voor de locatie Sportlaan - Rotterdamseweg met daarin meerdere disciplines waaronder wonen, verkeer, RO, milieu, stedenbouw, civiel, beheer, klimaatadaptatie e.d.

Collegebesluiten op de gemeentelijke website

Het college besluit met Wooncompas samen te werken om op de locatie Sportlaan-Rotterdamseweg een flexwonen-locatie te ontwikkelen voor diverse doelgroepen, waaronder de ontheemden uit

Oekraïne en spoedzoekers. Het college besluit om de uitbreiding van de woonwagenstandplaatsen op locatie Westmolendijk 99 (vogelvereniging Witroka) op te nemen in de omgevingsverkenning en het gebiedsprogramma Centrum-Oost. Hierover wordt de raad geïnformeerd.

Burgemeester en wethouders van Ridderkerk,

de secretaris,

de burgemeester,

mw. M. Kitselar

dhr. C.A. Oosterwijk

Bijlagen

1. RIB flexwonen - DEFINITIEF
2. Vraag- en kansenanalyse flexwonen in Ridderkerk.pdf
3. Memo locaties Boomgaard en Sportlaan-Rotterdamseweg - DEFINITIEF
4. Memo uitbreiding standplaatsen op locatie Witroka
5. Bewonersbrief bewoners woonwagenstandplaatsen Westmolendijk - 101
6. Bewonersbrief bewoners woonwagenstandplaatsen Westmolendijk - 102
7. Bewonersbrief bewoners woonwagenstandplaatsen Westmolendijk - 103
8. Bewonersbrief bewoners woonwagenstandplaatsen Westmolendijk - 104
9. Bewonersbrief bewoners woonwagenstandplaatsen Westmolendijk - 105
10. Bewonersbrief bewoners woonwagenstandplaatsen Westmolendijk - 106
11. RIB flexwonen - OUD
12. Bewonersbrief bewoners woonwagenstandplaatsen Westmolendijk - OUD
13. Memo locaties Boomgaard en Sportlaan-Rotterdamseweg - OUD