

Informatienota voor de raad

Datum 18 februari 2022

Onderwerp	Woonunits naast de Herberg
Versienummer	V1.0

Portefeuillehouder Ed Anker en Dorrit de Jong

Informant M. Numan
Afdeling Proces-, Programma- en Projectmanagement
Telefoon 038 498 2508
Email M.Numan@zwolle.nl
Bijlagen

Wij stellen u voor kennis te nemen van:

1. De uitkomsten van de verkenning om tijdelijk drie tot vijf (maximaal 15 jaar) woonunits te plaatsen op de kavel naast de Herberg aan de Nijverheidsstraat.
2. Het voornemen van het college om medewerking te verlenen aan de tijdelijke vestiging van 5 woonunits naast de Herberg voor de benoemde doelgroep;

Datum

18 februari 2022

[Toelichting op het voorstel](#)**Inleiding**

Op 18 november 2020 heeft het college ingestemd met het voorstel de kavel (3160) naast de Herberg aan de Nijverheidsstraat te verkennen als mogelijkheid voor het plaatsen van drie tot vijf tijdelijke woonunits. De verkenning is in 2021 uitgevoerd in samenwerking met woningcorporatie SWZ en zorgpartijen Limor, RIBW GO en Leger des heils.

De beoogde doelgroep verblijft nu al vele jaren in de Herberg of slapen buiten. Deze mensen hebben een duidelijke huisvestingsvraag waar tot nu toe geen aanbod voor is. Verwacht wordt dat deze groep eenmaal tot rust komend in een omgeving die bij hen past, beter in staat is te herstellen van hun jarenlange dakloosheid. Dit past in de visie Herstel begint met een (t)huis, en de brede aanpak dak- en thuisloosheid door het ministerie van VWS. De methodische aanpak vindt plaats d.m.v. Housing First, een bewezen effectieve methode. Door deze groep uit de Herberg te plaatsen wordt er meer tijd en ruimte gecreëerd voor mensen die kortdurend nachtopvang nodig hebben. Op dit moment maakt de beoogde doelgroep voor een deel gebruik van het aanbod van dagactivering van Zwolle Actief. Dit beslaat echter geen zeven dagen per week daginvulling, waardoor deze groep overdag meestal op straat te vinden is. Eenmaal een eigen plek zal dit naar verwachting afnemen.

Met deze informatienota brengen we uw raad op de hoogte van de uitkomsten van de verkenning om drie tot vijf tijdelijke (max 15 jaar) woonunits te plaatsen op de kavel naast de Herberg aan de Nijverheidsstraat.

Kernboodschap

Het college is voornemens medewerking te verlenen aan de tijdelijke vestiging van 5 woonunits voor een doelgroep waar nu geen huisvestingsaanbod voor is.

Consequenties

1.1 De uitkomsten van de verkenning zijn samengevat:

De woonunits zijn ruimtelijk goed inpasbaar op de kavel. Er kunnen 5 woonunits geplaatst worden met een onderlinge afstand van circa 6 meter.



Datum

18 februari 2022

Op basis van de verkenning worden planologisch mogelijkheden gezien de woonunits voor een periode van 15 jaar te plaatsen. De ontwikkeling moet dan wel voldoen aan vigerende wet- en regelgeving. Met name geluid en externe veiligheid zijn relevant voor deze locatie en stellen eisen aan de inrichting van de binnen- én buitenruimte. De huidige bestemming is Gemengd-1. Bij een termijn van 15 jaar is een bestemmings- of omgevingsplanwijziging of een project omgevingsvergunning noodzakelijk. Initiatiefnemer SWZ is verantwoordelijk voor de aanvraag en de bijbehorende onderzoeken.

Bij verhuur van de kavel aan initiatiefnemer SWZ voor een periode 15 jaar wordt het zuidelijke deel van de kavel uit de verkoop gehaald.

Voor het gebied tussen Zwartewaterallee, Burgemeester Roelenweg, Nijverheidsstraat en Monteverdilaan, wordt de gebiedsvisie Holtenbroek Zuid opgesteld. Voorgesteld wordt ook het noordelijk deel van de kavel uit de verkoop te nemen in afwachting van de gebiedsvisie.

De omgeving is overwegend neutraal/positief ten opzichte van de woonunits, maar er zijn ook geluiden van weerstand. Dit heeft te maken met de mate van overlast die er al ondervonden wordt door overlastgevers (niet alleen bewoners van de Herberg). Het is de verwachting van de zorgpartijen dat de bewoners van de woonunits deze overlast niet verergeren door 'rond te hangen' in de omgeving, omdat zij een eigen woning hebben en daardoor niet of veel minder op straat zullen 'hangen'.

Er zijn zorgen geuit over de mogelijk aanzuigende werking van de woonunits. Deze zorgen zijn reëel en daarom moeten er goede afspraken gemaakt worden in het bestaande beheerplan, dat door gemeente, SWZ, zorgpartijen en belanghebbenden met elkaar wordt geactualiseerd. Hiertoe is door de genoemde partijen al een eerste aanzet gemaakt.

De termijn waarop de woonunits geplaatst zouden kunnen worden, hangt samen met het moment waarop de 28 units die tijdelijk naast de Herberg geplaatst zijn i.v.m. COVID-19, worden weggehaald. Ook na de COVID-19 pandemie zullen de 28 units blijven staan, tot de verbouwing van de Herberg is afgerond. Op dit moment is het streven dat de verbouwing van de Herberg in kwartaal 4 van 2022 wordt uitgevoerd. Mits de vergunning wordt verleend, kunnen de 5 woonunits in het tweede kwartaal van 2023 worden geplaatst.

2.1 Met dit voorstel wordt een oplossing geboden voor een doelgroep voor wie al jaren naar een plek gezocht wordt

Het is niet de verwachting dat deze groep uitstroomt naar een reguliere woning. De behoefte aan een bijzondere woonvorm zal dus blijven. Het is de vraag welke woonvorm dat te zijner tijd zal zijn. De gemeente, zorgpartijen en woningcorporatie gaan met elkaar een inspanningsverplichting aan om na de periode van 15 jaar een andere woonplek voor deze doelgroep gevonden te hebben.

3.1 In de overeenkomst worden afspraken vastgelegd t.a.v. het vervolgtraject

Zorgpartijen en woningcorporatie SWZ zijn ook akkoord en voornemens het vervolgtraject gezamenlijk te doorlopen. In de vervolgfase moeten afspraken uitgewerkt worden en vastgelegd in een nieuw af te sluiten samenwerkingsovereenkomst tussen gemeente, SWZ en zorgpartijen en een huurovereenkomst tussen gemeente en SWZ over het gebruik van de grond. Huur wordt in rekening gebracht overeenkomstig de op dat moment actuele grondprijzennota. Naar verwachting worden de overeenkomsten in het tweede kwartaal van 2022 gesloten.

Risico's

- geen haalbare business case door woningcorporatie en zorgpartijen
- vergunningverlening (m.n. geluid en externe veiligheid)

Datum

18 februari 2022

- het is nog onduidelijk wat de gevolgen van het Didam-arrest zijn voor deze plannen. Uitgezocht moet worden of partijen op dezelfde voet met elkaar kunnen doorpraten, en of voorgenomen contractvorming op deze manier mogelijk is
- geen overeenstemming met betrokken partijen in de vervolgfase
- vertraging wanneer de verbouwing van de Herberg uitloopt of gefaseerd wordt uitgevoerd

Financiën

De verkenning is gezamenlijk met woningcorporatie SWZ en de zorgpartijen LIMOR, RIBW en Leger des Heils uitgevoerd. Ook de vervolgfase wordt gezamenlijk uitgevoerd. De gemeente betaalt haar eigen uren. Voor de vervolgfase wordt rekening gehouden met € 30.00,- aan apparaatskosten. Deze komen ten laste van het budget Holtenbroek div. initiatieven (kostenplaats 54000609).

De kavel wordt tijdelijk uit de verkoop gehaald. De netto jaarlast is momenteel ca. € 10.000 en opgenomen in de begroting. Hier staan jaarlijkse huurinkomsten tegenover conform gemeentelijk sociaal beleid en er wordt een huurafhankelijk opstalrecht gevestigd. Door de huuropbrengst daalt de netto jaarlast naar € 5.000. Er vanuit gaande dat ook de maaikosten halveren, dalen de jaarlasten (verder) naar € 2.500. Door de langjarige huur is de gemeente hieraan wel gebonden, terwijl bij een verkoop de jaarlast zou vrijvallen.

De overige kosten zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Denk daarbij aan het uitvoeren van onderzoeken, kosten voor de ruimtelijke procedure en/of vergunningverlening (leges) en het aanleggen van voorzieningen t.b.v. de woonunits (water, elektriciteit).

Naar aanleiding van de verkennende fase verwacht SWZ een onrendabele top. De exacte hoogte daarvan dient in de vervolgfase te worden vastgesteld, op basis van de dan actuele prijzen en de begin 2022 gezamenlijk benoemde parameters. De gemeente geeft hierop een bijdrage van 50% van de onrendabele top, tot maximaal de huur van de grond. Hiervoor is inmiddels bij de gemeente geld gereserveerd. O.a. via de Regeling huisvesting Doelgroepen (een regeling van het rijk) is een bijdrage van €25.000,- beschikbaar. Het overige deel is beschikbaar vanuit het budget Wonen en Zorg.

De regeling Flexibele huisvesting van de provincie beoogt woningen voor spoedzoekers te creëren. Het is mogelijk voor woningcorporaties of gemeenten een aanvraag te doen. Op basis van de gesprekken met de provincie zou een aanvraag kansrijk kunnen zijn. De regeling draagt bij aan de kosten van het realiseren van de woningen en voorzieningen, maar financiert niet de planbegeleidingskosten (apparaatskosten).

Communicatie

Er is in de verkenning (eerste helft 2021) een belronde gedaan met omwonenden, bedrijven, organisaties en vastgoedeigenaren uit de directe omgeving.

Na besluitvorming van het college, inzake het voornemen om medewerking te verlenen aan het tijdelijk vestigen van 5 woonunits, worden de personen/belanghebbenden die in het voortraject benaderd zijn worden geïnformeerd via een directe mailing. De bewoners in Dieze en Holtenbroek worden geïnformeerd via de wijkbladen. De begeleidingscommissie van de Herberg wordt geïnformeerd door het toezenden van de stukken en eventueel een toelichting in het periodieke overleg. Tot slot zal er een persbericht opgesteld worden.

In de communicatie worden de tijdelijke woningen aangeduid als 'Woonunits naast de Herberg'. Zodra de woonunits er daadwerkelijk komen, wordt in overleg met de nieuwe bewoners gekeken of en welke nieuwe naam wenselijk is.

Vervolg

- informeren omgeving (continue)
- Maart-april 2022 uitvoeren benodigde onderzoeken, aannemerskeuze en optimaliseren plan

Datum 18 februari 2022

- Maart – juni 2022 uitwerken afspraken en vastleggen in overeenkomsten en actualiseren van het beheerplan
- Juli- Dec 2022: planologische procedure
- Q4 2022: (interne) verbouwing Herberg
- Q2 2023: start en oplevering bouw (mede afhankelijk van tijdpad verbouwing van de Herberg)

Openbaarheid

Dit voorstel is openbaar

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

voorzitter, Peter Snijders

secretaris, Dick Emmer