



Voorstel

Aan: College van B&W

Van: , Projectleiding Ruimtelijke Ontwikkeling

Zaaknummer: Z/22/142212

Documentnummer: DOC-24937231

Portefeuillehouder: wethouder Van der Wulp

Datum: 12 december 2024

Vertrouwelijkheid: vertrouwelijk

Voor het vertrouwelijke deel van de agenda i.v.m. communicatie naar omgeving en ontwikkelaar

Onderwerp

Woningbouwlocatie Laan van Westmolen/Maasweg Mijnsheerenland

Beslispunten:

1. Te stoppen met de tijdelijke huisvesting op de locatie Laan van Westmolen/Maasweg Mijnsheerenland.
2. Initiatiefnemer gedurende 100 dagen in de gelegenheid stellen om een voorstel in te dienen voor permanente woningbouw (inclusief 2/3^e deel betaalbaar, 30% sociale huurwoningen en 10% bijzondere woonvormen) op de locatie Laan van Westmolen/Maasweg Mijnsheerenland, onder de aanvullende randvoorwaarde dat aangesloten wordt bij de Woondeal en door en op kosten van initiatiefnemer een ontsluiting op de provinciale rotonde (N489) wordt gerealiseerd.
3. De gemeenteraad met de raadsinformatiebrief te informeren over de stand van zaken met betrekking tot het realiseren van tijdelijke woningen.

Inleiding

Samen met HW wonen onderzoeken wij de mogelijkheden om -naast alle reguliere woningbouw- op korte termijn ook 100-150 tijdelijke woningen te realiseren. Hiervoor ontvangen wij een subsidie van het Rijk. Wij spreiden dit aantal woningen over verschillende dorpen. Eén van de locaties betreft de locatie Laan van Westmolen/Maasweg Mijnsheerenland. Het huidige plan op deze locatie kent drie achtereenvolgende fases: (1) ontwikkeling van tijdelijke woningen, (2) permanente woningbouw in het resterende plangebied en (3) na 15 jaar de ontwikkeling van permanente sociale huurwoningen op de plek van de tijdelijke woningen.

Door het onderzoek naar de ontsluiting van de nieuwbouw en Mijnsheerenland en door inbreng van omwonenden loopt de planning van dit plan uit. Ook is het zo dat vanwege de bodemgesteldheid er een lange periode van voorbelasting nodig is. De huidige planning van de tijdelijke woningen (fase 1) in het project loopt door tot en met begin 2027. Omdat het plan hierdoor meer past bij reguliere woningbouw, past het plan niet meer binnen de projectopdracht voor tijdelijke huisvesting. De projectopdracht houdt in dat er *snel* voorzien wordt in tijdelijke huisvesting.

Daarnaast is het niet mogelijk gebleken om met deze planning dit project binnen de subsidietermijn te realiseren.

Beoogd effect

Duidelijkheid geven aan de initiatiefnemer en de omgeving welk vervolg gegeven wordt aan het project.

Argumenten

1.1 De doorlooptijd van het plan past niet binnen de projectopdracht Tijdelijke Huisvesting



De planning van de tijdelijke woningen in het project Mijsheerenland loopt door tot en met begin 2027. Deze planning past niet binnen de projectopdracht en de ambitie voor tijdelijke huisvesting in gemeente Hoeksche Waard. De opdracht voor het project Tijdelijke Huisvesting (collegebesluit *Start project tijdelijke huisvesting*: 5 april 2022) is om *snel* verlichting te bieden voor het woningtekort. Dit omdat er behoefte is aan een flexibele woningvoorraad in de vorm van tijdelijke huisvesting voor mensen die op *korte termijn* een woning nodig hebben. De doelgroepen voor tijdelijke huisvesting zijn jongeren/starters die echt niet meer thuis kunnen blijven wonen, gescheiden ouders die snel een woning nodig hebben en statushouders. Een flexibele woningvoorraad zorgt er daarnaast voor dat we ook goed kunnen inspelen op ontwikkelingen in de wereld, zoals met de vluchtelingencrisis vanuit Oekraïne.

Het collegebesluit resulteerde in de ambitie om in 2022 samen met HW Wonen 100 tot 150 tijdelijke woningen te realiseren voor een periode van 10 tot 15 jaar. Dit is vastgelegd in een voorovereenkomst met HW Wonen op 8 december 2022. Ook vroeg de gemeente een subsidie aan bij Binnenlandse Zaken (BZK) voor de realisatie van 120 tijdelijke woningen die uiterlijk in 2024 zouden worden opgeleverd.

1.2 De ontwikkelaar/grondeigenaar wil gemaakte afspraken herzien, dit zorgt voor vertraging

In de intentieovereenkomst met de ontwikkelaar/grondeigenaar (31 juli 2023) maakten wij afspraken over volgorde van de drie fases van het plan. Hierbij start een procedure tot het wijzigen van het omgevingsplan voor de permanente deel (fases 2 en 3) pas nadat de omgevingsvergunning voor de tijdelijke woningen onherroepelijk is. De realisatie van de tijdelijke woningen (fase 1) is voor de gemeente en provincie voorwaardelijk om permanente woningen te kunnen realiseren.

 wil nu de afspraken zoals vastgelegd in de intentieovereenkomst herzien. Ze willen in ieder geval voor alle fases één ruimtelijke procedure volgen. Met als argument dat zij meer zekerheden willen hebben voor de financiële haalbaarheid van hun plan (zekerheden over het terugverdienen van hun voorinvesteringen). Het volgen van één ruimtelijke procedure betekent echter een langere doorlooptijd voor het realiseren van tijdelijke huisvesting. Het instellen van beroep tegen onderdelen van het plan (bijvoorbeeld ontsluiting) kunnen zorgen voor vertraging voor tijdelijke huisvesting.

En als we tegemoet komen aan de wens voor één ruimtelijke procedure dan zullen daar ook nieuwe afspraken en risico's bij horen die potentieel nadelig zijn voor de gemeente (denk aan nadeelcompensatie). Het onderhandelen over een nieuwe overeenkomst zal daarom tijd kosten en zorgt voor vertraging in het plan.

1.4 De subsidietermijn voor de tijdelijke huisvesting in dit project is overschreden

Voor dit project ontvingen wij een subsidie van het rijk (BZK). De subsidie is nodig om de tijdelijke woningen mogelijk te maken. Door de vertraging in het plan is de uiterste subsidietermijn overschreden. We moesten de tijdelijke woningen in 2024 opleveren en konden maximaal één jaar uitstel krijgen. De subsidie voor dit project kan daardoor niet behouden blijven en moeten wij terugstorten.

2.1 De gemeente is op voorhand niet tegen een nieuw voorstel voor alleen permanente woningbouw op deze locatie



In 2022 is een voorstel voor deze locatie positief ontvangen door de intake- en omgevingstafel. Het plan werd destijds alleen afgewezen omdat het niet was opgenomen in de woningbouwprogrammering. Inmiddels maakt deze locatie met gecombineerde woningbouw wel onderdeel uit van de door de provincie goedgekeurde woningbouwprogrammering. Het volledige programma (tijdelijk gecombineerd met permanent) is noodzakelijk om in de autonome woningbehoefte voor Mijnsheerenland te voorzien. Uit het nieuwe woningmarktonderzoek (oktober 2024) blijkt namelijk dat de totale autonome behoefte naar nieuwe woningen in Mijnsheerenland circa 110 nieuwbouwwoningen bedraagt. Met de realisatie van ongeveer 90 permanente woningen op deze locatie, draagt deze ontwikkeling substantieel bij aan de invulling van de autonome behoefte in Mijnsheerenland. Daarom is het wenselijk dat deze locatie voor permanente woningbouw wordt benut. Hierbij moet dan wel voldaan worden aan voorwaarden uit de Woondeal.

2.2. HW Wonen wil graag door met deze locatie omdat het nieuwe voorstel aansluit bij de afspraken uit de Woondeals

Op 14 maart 2023 zijn de Woondeals gesloten, waarmee wij ons conformeren aan de afspraak dat de woningbouwprogrammering voor 2/3 deel uit betaalbare woningen en voor 30% uit sociale huur bestaat. In de Hoeksche Waard geldt dat voor de woningbouwprojecten vanaf 30 woningen ontwikkelaars het sociale aandeel door HW Wonen laten uitnemen. Hiermee is door HW Wonen naast het uitnemen van de tijdelijke woningen ook al rekening gehouden met de uitname van de 32 permanente sociale huurwoningen. Daarnaast is het voor de korte termijn ook de enige grotere locatie binnen Mijnsheerenland, waarmee de afspraken uit de Woondeal en daarmee de realisatie van 30% sociale huur kan worden geborgd. HW Wonen wil daarom graag verder met woningbouwontwikkeling op deze locatie.

2.3 HW Wonen wil de eerste drie jaar toewijzen aan de doelgroepen behorende bij het project Tijdelijke Huisvesting

Bij een permanente ontwikkeling realiseert [redacted] samen met HW Wonen 30% sociale huurwoningen. HW Wonen geeft aan dat zij bereid is om bij een permanente invulling van deze locatie binnen maximaal drie jaar (oplevering 2028) voorrang te geven aan de vastgestelde doelgroepen voor Tijdelijke Huisvesting bij de eerste verhuur. Deze doelgroepen zijn Hoeksche Waardse woningzoekenden, jongeren tot 28 jaar en statushouders.

Dit draagt bij een gewenste spreiding van doelgroepen tijdelijke huisvesting over de dorpen. Naast de locaties Numansdorp, Goudswaard, Randweg (Oud-Beijerland) en Lindenhoeve (Oud-Beijerland) zou Mijnsheerenland de vijfde locatie zijn waar tijdelijke huisvesting gerealiseerd wordt. Het college besloot om de tijdelijke woningen/de doelgroepen over de Hoeksche Waard te verspreiden om zo beter tegemoet te komen aan woonwensen. En om zo de lusten en lasten eerlijk te verdelen over de gemeente.

2.4 Gemeente Hoeksche Waard hanteert de 100-dagen-regel voor initiatiefnemers

Om deze locatie als permanente woningbouwlocatie te kunnen benutten, zal de initiatiefnemer moeten zorgen dat deze locatie bijdraagt aan de versnelling van de woningbouwopgave in Mijnsheerenland. Met het woonbeleid zetten wij in op een continue bouwstroom in iedere kern en op een versnelling van de woningbouwopgave naar een productie van tenminste 500 woningen per jaar. Dit aansluitend bij de behoefte en ambitie.

Om die versnelling teweeg te brengen werken wij met de 100-dagen-regel. Heeft een initiatief een positief advies gekregen aan de intake- en omgevingstafel, dan krijgt een initiatiefnemer 100 dagen de tijd om zijn initiatief verder uit te werken tot een haalbaar plan. Bij grotere projecten kan dit verlengd worden, bijvoorbeeld naar 200 dagen. Hierna vindt een 'go-no go' moment plaats. De gemeente maakt binnen deze 100 dagen de afweging welke prioriteit een initiatief heeft als het gaat om de inzet van de ambtelijke capaciteit. Is de haalbaarheid en prioriteit voldoende aangetoond dan volgt nogmaals een periode van 100 dagen (of anderszins afgesproken termijn) waarbinnen een ontwerp wijziging omgevingsplan opgesteld wordt. Het doel van deze werkwijze is dat wij onze inzet vooral richten op projecten waar daadwerkelijk voortgang in zit.



Zolang de tijdelijke woningen in dit project zitten, is de ambtelijke inzet van het project geregeld via het project Tijdelijke Huisvesting. Nu dat onderdeel uit het project valt, is de formatie niet geregeld. Het project moet eerst de gemeentelijke toets voor initiatieven doorlopen: binnen 100 dagen wordt er een initiatiefplan verwacht. De gemeente maakt binnen deze 100 dagen de afweging welke prioriteit een initiatief heeft als het gaat om de inzet van de ambtelijke capaciteit. Is de haalbaarheid en prioriteit voldoende aangetoond dan volgt nogmaals een periode van 100 dagen (of anderszins afgesproken termijn) waarbinnen een ontwerp wijziging omgevingsplan opgesteld wordt. Het doel van deze werkwijze is dat wij onze inzet vooral richten op projecten waar daadwerkelijk voortgang in zit en op projecten die prioriteit hebben.

2.3 De provincie Zuid-Holland is niet op voorhand akkoord, tijdelijke woning zijn door gemeente en provincie voorwaardelijk gesteld voor woningbouw op deze locatie

Voor zowel de gemeente als voor de provincie vormden de tijdelijke woningen de aanleiding en voorwaarde om woningbouw op deze locatie te overwegen. De realisatie van de tijdelijke woningen was ook voor de provincie voorwaardelijk om akkoord te gaan met een permanente ontwikkeling op deze locatie. Nu de tijdelijke woningen geen onderdeel meer uitmaken van het plan, zal ook de provincie zich opnieuw moeten uitlaten over een plan.

Duurzaamheid

n.v.t.

Financiën (afgesteld met team Financiën)

n.v.t.

Communicatie

Initiatiefnemers

Op 11 december is er een bestuurlijk overleg geweest tussen de gemeente en de grondeigenaar/ ontwikkelaar

N N De grondeigenaar/ontwikkelaar levert nog informatie hierover na.

Omwonenden

De omgeving van het plan brengen we op de hoogte van nieuws door een digitale nieuwsbrief. Na dit besluit van het college versturen we een nieuwsbrief. Hierin lichten we dit collegebesluit toe. Zoals voor alle plannen met tijdelijke huisvesting bieden we ook nu de mogelijkheid aan omwonenden om vragen te stellen en om een persoonlijk gesprek aan te gaan.

Raadsleden

Via een Raadsinformatiebrief (RIB; zie bijlage) lichten we de raad in van de stand van zaken van het project tijdelijke huisvesting. In deze RIB gaan we ook in op dit collegebesluit.

Uitvoering

Na dit collegebesluit is er een actie nodig vanwege de lopende intentieovereenkomst. Deze actie hangt af van het in te nemen standpunt door de grondeigenaar. Maar op zijn minst is het nodig om de lopende intentieovereenkomst te ontbinden.

Bijlagen

1. Raadsinformatiebrief tijdelijke huisvesting december 2024
2. Brief COA

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

G Art. 5.1 lid 2 sub b

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de economische of financiële belangen van de Staat, andere publiekrechtelijke lichamen of bestuursorganen

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

N Art. 5.1 lid 2 sub i

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van het goed functioneren van de Staat, andere publiekrechtelijke lichamen of bestuursorganen