

Retouradres: Postbus 8 3300 AA DORDRECHT

Aan

mevrouw M.G. Stolk
van fractie VSP

p/a raadsgriffie@dordrecht.nl

Gemeente Dordrecht

Spuiboulevard 300
3311 GR DORDRECHT

T 14078

www.dordrecht.nl

Contactpersoon

A. Vergouwe

T +31653697412

E a.vergouwe@dordrecht.nl

Datum 1 november 2024

Ons kenmerk 2024-

NIET invullen, dit wordt NA collegebesluitvorming toekend

Bijlage(n) <<AANTAL INVULLEN>> of regel verwijderen

Betreft Beantwoorden artikel 40-vragen inzake flex-woningen voor Oekraïners

DOSSIER

Afschrift:

- raadsgriffier t.b.v.
raads(commis)sieleden

Geachte mevrouw Stolk,

Bij brief van 28 oktober 2024, bij ons ingekomen op 30 oktober 2024, heeft u op grond van artikel 39 van het Reglement van Orde van de gemeenteraad namens fractie VSP vragen gesteld inzake flex-woningen voor Oekraïners. Hieronder treft u de beantwoording van uw vragen.

Vraag 1) Als de resultaten van het haalbaarheidsonderzoek positief zijn en de raad heeft het krediet beschikbaar gesteld, op welke wijze wordt het participatieproces vorm gegeven? Dit omdat de Omgevingswet participatie van belanghebbenden in een vroegtijdig stadium van het proces stimuleert.

Antwoord

De omgevingswet stelt participatie verplicht in die gevallen dat het plan afwijkt van de omgevingsvisie zie <https://raad.dordrecht.nl/Documenten/Handreiking-participatiebeleid-5.pdf>. Dit is op drie van de vijf flexwoningen locaties niet het geval omdat er al een woonbestemming is. Twee locaties worden met een zgn. BoPa procedure gerealiseerd, waar participatie automatisch aan het proces gekoppeld is.

Toch organiseren we op alle locaties participatie. Ons uitgangspunt daarbij is dat mensen zelf bepalen of zij belanghebbend zijn en willen deelnemen aan het participatieproces. De participatie geven wij vorm via het inrichten van een begeleidingscommissie per locatie. Deze participatie organiseren we direct nadat de gemeenteraad besluit krediet beschikbaar te stellen voor het realiseren van de flexwoningen. De participatie vindt plaats voordat de aanvraag omgevingsvergunning wordt ingediend, zodat de inbreng van de begeleidingscommissie kan worden meegenomen en afgewogen bij het tot stand komen van het definitieve bouwplan. Er is een toolbox voor participatie omgevingswet ontwikkeld, van de diverse onderdelen uit deze toolbox maken we gebruik.

https://cms.dordrecht.nl/Inwoners/Overzicht_Inwoners/Bouwen_en_verbouwen_voor_inwoners/Participatie_en_bouw_plannen_in_uw_omgeving/Toolbox_voor_participatie_en_bouw_plannen

Datum 1 november 2024
Ons kenmerk 2024-

Doel van elke begeleidingscommissie is om de omgeving waar de flexwoningen worden gerealiseerd, te vertegenwoordigen en mee te laten denken en praten over o.a. het bouwplan, de inrichting van de woonomgeving en het sociaal beheer van de locaties. Daarnaast kunnen de leden van deze commissie andere onderwerpen agenderen. In de begeleidingscommissies zitten dus vertegenwoordigers van de omgeving. We zullen samen met de leden van de begeleidingscommissies, ervoor zorgen dat ook de achterbannen geïnformeerd worden over de inbreng en resultaten van de begeleidingscommissies. Met deze aanpak voldoen we ruimschoots aan de participatie vereisten uit de omgevingswet.

Vraag 2) Kan het college in het kader van participatie zoals aangegeven in de Omgevingswet een overzicht geven wie er belanghebbenden zijn of zijn geweest in dit proces?

Antwoord

U vraagt naar een concrete afkadering die niet te geven is. Eenieder die zich meldt wordt als belanghebbende beschouwd. Wel is het zo dat er bewust voor gekozen is om onderscheid te maken tussen de directe omgeving voor de informatieavonden die eind september/begin oktober plaatsvonden en andere belanghebbenden die op andere momenten inbreng kunnen leveren.

Vraag 3) Kan het college een overzicht geven vanaf welk moment het proces is gestart voor ontwikkeling voor deze Flex-woningen, zoals notulen van bijeenkomsten waar dit dossier geagendeerd stond in het kader van de controlerende rol van de raad?

Antwoord

Eind 2023 heeft er een benen-op-tafel sessies plaatsgevonden in het college over het vraagstuk voor de langere termijn opvang van Oekraïners. Dat was op het moment dat helder was dat het Rijk (nog) niet zou komen met een lange termijn visie en bijbehorende financiering, maar ook helder werd dat Dordrecht een reserve 'Ontheemden breed' uit de rijksbijdrage kon realiseren om de lange termijn huisvesting te kunnen financieren.

Vervolg daarop was de start van een ambtelijke verkenning in het eerste kwartaal van 2024. Op 16 april heeft het college op basis daarvan besloten om 5 locaties te gaan zoeken voor het plaatsen van flexwoningen voor de huisvesting van Oekraïners en heeft de gemeenteraad hierover via een RIB geïnformeerd. Deze RIB is te vinden bij de raadsstukken van 21 mei 2024, agendapunt 29. Er is ook een persbericht (19-04-2024) naar buiten gebracht over 5 locaties voor flexwoningen voor Oekraïners.

Op 4 juni 2024 ontstond de mogelijkheid voor het college om het Schippersinternaat aan te kopen voor de opvang van Oekraïners. De aankoop van het Schippersinternaat is vervolgens onderzocht. Bezien is op welke wijze het Schippersinternaat verbouwd zou moeten worden om als opvanglocatie te kunnen dienen, is het ruimtelijk kader onderzocht en is met die gegevens uiteindelijk bezien of er een sluitende businesscase op te maken was. Eind augustus heeft het college het besluit genomen (zomermandaat 20 augustus 2024, besluit burgemeester namens college, bevestigd 27 augustus door college) en op 3

Datum 1 november 2024

Ons kenmerk 2024-

september is het voorstel in een besloten commissievergadering aan u gepresenteerd, waarna u aansluitend het raadsvoorstel voor de raadsvergadering van 24 september ontvangen heeft.

In diezelfde besloten commissievergadering is aan u het voorstel rondom de verlenging gebruik CrownPoint toegelicht en beide voorstellen zijn tijdens de raadsvergadering van 24 september geagendeerd (agendapunt 18 en agendapunt 19).

Het voorstel voor de flexwoningen wordt naar verwachting 5 november besproken in uw raad.

Er wordt aangegeven dat de inwoners van Dordrecht profijt hebben van deze huisvesting na vertrek van de Oekraïners.

Vraag 4) Wat is de verwachte datum dat de inwoners van Dordrecht van deze huisvesting gebruik kunnen maken?

Antwoord

In het raadsvoorstel wordt aangegeven dat we ervan uitgaan dat de flexwoningen gedurende een periode van 3 jaar na realisatie van de bouw, gebruikt worden voor de opvang van Oekraïners en de woningen daarna gebruikt kunnen worden door de inwoners van Dordrecht. Het gaat hier om inschattingen, we zijn hieromtrent afhankelijk van de ontwikkelingen rondom deze oorlog en beslissingen van het rijk rondom de duur van de beschermingsmaatregel voor Oekraïners.

Vraag 5) Wat als de Oekraïners niet meer teruggaan naar het land van herkomst, wanneer kunnen onze Dordtenaren dan gebruik maken van deze Flex-woningen? Graag een duidelijk tijdspad.

Antwoord

Bij de beantwoording van de technische vragen hebben wij u op 18 oktober op een vergelijkbare vraag het volgende antwoord gegeven:

"Wij zouden graag vooruit willen kijken en willen kunnen beoordelen hoe de toestand in de wereld en meer specifiek in Oekraïne er over 3 jaar uit ziet, alleen dat kan het college niet. Daarbij is dat ook een beoordeling die door het Rijk gedaan moet worden. Het feit dat mensen willen blijven, betekent namelijk niet dat mensen ook mogen/kunnen blijven. Wij wachten die landelijke ontwikkelingen af. Op dit moment geldt voor de Oekraïners nog steeds dat ze verblijf in Nederland hebben voor de duur van de beschermingsmaatregel".

Daarmee is het door u gevraagde tijdspad dus niet te geven.

Vraag 6) Wat zijn de onderhoudskosten per jaar voor deze Flex-woningen en zitten deze in het gevraagde krediet, zo niet op welke wijze worden deze onderhoudskosten gefinancierd?

Antwoord

Bij de beantwoording van de technische vragen op 18 oktober werd eenzelfde vraag gesteld en hebben wij het volgende antwoord gegeven:

"We gaan uit van de kosten zoals die in het Aedes model worden gehanteerd. Daar wordt uitgegaan voor onderhoud van een bedrag per woning per jaar van €1600,-"

Datum 1 november 2024

Ons kenmerk 2024-

Abusievelijk hebben we het bedrag van €1600,- per woning per jaar vermeld. Dit moet € 800,- per woning per jaar zijn.

De technische levensduur van deze Flex-woningen is eindig.

Vraag 7) Wat is de verwachte termijn dat deze Flex-woningen na het verblijf van de Oekraïners beschikbaar zijn voor de inwoners van Dordrecht?

Antwoord

Bij de beantwoording van de technische vragen op 18 oktober zijn vergelijkbare vragen gesteld en hebben wij (samengevat) het volgende antwoord gegeven:

- Vlijkade: bouw voor 10 jaar, 3 jaar opvang Oekraïners, 7 jaar andere doelgroepen. Daarna worden de woningen verplaatst.
- Amstelveen: bouw voor 15 jaar, 3 jaar opvang Oekraïners, 12 jaar andere doelgroepen. Daarna worden de woningen verplaatst.
- Kiplingerf: bouw mag permanent. 3 jaar opvang Oekraïners, daarna nader te bepalen hoe lang voor andere doelgroepen.
- Cornelis Evertsenstraat: bouw mag permanent. 3 jaar opvang voor Oekraïners, daarna nader te bepalen hoe lang voor andere doelgroepen.
- Cornelis Trompweg: bouw mag permanent na BoPa procedure (omdat buiten bouwblok gebouwd wordt). 3 jaar opvang Oekraïners, daarna nader te bepalen voor hoe lang voor andere doelgroepen.

Er wordt aangegeven dat er momenteel weinig (kantoor)gebouwen beschikbaar en/of geschikt te maken zijn.

*Vraag 8) Op welk onderzoek is deze conclusie gebaseerd en graag inzicht in dit onderzoek?
Graag uitgebreid antwoorden en aangeven welke kantoren onderzocht zijn?*

Antwoord

In Dordrecht zijn de afgelopen jaren heel veel kantoorruimtes getransformeerd naar wonen waardoor er nog maar weinig kantoorgebouwen beschikbaar zijn. Ter indicatie: er is sprake van een leegstandspercentage voor kantoorgebruik van rond de 4% - 5%; dat is lager dan een gezond frictieleegstand niveau van rond de 7% (Trendrapportage Kantorenmarkt Zuid-Holland, april 2024).

Diverse panden zijn onderzocht, ook na aandragen door particulieren, maar bleken niet geschikt en/of tot een haalbare business case te maken. Vanwege o.a. privacy wetgeving kunnen we die niet allemaal met u delen. Voor de beantwoording van deze vraag verwijzen wij u verder naar de memo over het zoekproces / -locaties voor de opvang van Oekraïners. Deze memo is gelijktijdig met deze beantwoording naar de gemeenteraad toegestuurd.

Vraag 9) Welk effect hebben deze Flex-woningen op het contingent te bouwen huizen in onze gemeente?

Antwoord

Er is geen effect. De woningen worden gebruikt als vervanging voor andere opvangplekken, zijn daarom op dit moment geen toevoeging aan de

Datum 1 november 2024

Ons kenmerk 2024-

woningvoorraad en levert dus geen beperking op m.b.t. het totale aantal woningen dat Dordrecht mag bouwen.

Vraag 10) Is het juist dat deze Flex-woningen van het contingent te bouwen huizen afgetrokken worden?

Antwoord

Nee.

Vraag 11) Wat is de mening van het college om in plaats van Flex-woningen neer te zetten om "gewone" huizen op de betreffende locaties te bouwen?

Antwoord

Het college kiest voor de bouw van flexwoningen omdat deze sneller zijn te realiseren dan gewone woningen en de enige bouwmethode om tijdig de noodzakelijke vervanging van opvangplekken te kunnen realiseren. Tegelijkertijd worden aan deze flexwoningen ook hoge kwaliteitseisen gesteld zodat ze een goede toevoeging vormen in de buurt.

Vraag 12) Wat zijn de negatieve consequenties van het plaatsen van Flex-woningen voor Oekraïners in een kwetsbare wijk zoals bijvoorbeeld Wielwijk?

Antwoord

Wij zijn ervan overtuigd dat er geen negatieve consequenties zijn. Bij de beantwoording van de technische vragen op 18 oktober werd eenzelfde vraag gesteld en hebben wij het volgende antwoord gegeven:

"De doelgroep Oekraïners is weliswaar een bijzondere doelgroep, maar geen doelgroep met een negatieve invloed op de wijk. Een groot deel van de Oekraïners werkt, kinderen gaan naar school en als we kijken naar onze huidige opvanglocaties dan is er maar in zeer beperkte mate sprake van overlast-meldingen, niet meer dan in andere woonbuurten. En daar komt bij dat de woningen op wat langere termijn beschikbaar komen voor overige inwoners van Dordrecht. De woningen zijn van goede kwaliteit; heten flexwoningen omdat ze fabrieksmatig en snel gemaakt worden en ze zijn een (kwalitatief) goede aanvulling op de wijk."

*Vraag 13) Is het college zich ervan bewust dat het weghalen van het laatste stukje groen aan het R. Kiplingerf impact heeft op de leefomgeving van de bewoners?
Wat gaat het college daar concreet aan doen?*

Antwoord

Het college geeft invulling aan het vastgestelde ruimtelijke kader (woonbestemming) op deze locatie en zal daarbij ook rekening houden met het beleidskader rond de groennormen en de wensen van de omgeving daarin ook

Datum 1 november 2024
Ons kenmerk 2024-

meewegen. Hierover hebben we bij de eerdere beantwoording van technische vragen op 18 oktober aangegeven:

"Voor groen in de buurt hanteren we vaak de 3+30+300 regel : de getallen 3 en 30 gaan over de hoeveelheid bomen. In dit plan handhaven we de bomen rond het veldje (indien gezond), hierin verandert dus niets. Het getal 300 gaat over de aanwezigheid van een ruim parkachtig gebied in de buurt (300 meter) : voor deze buurt is dat het groen- en speelgebied naast de school. Het grasveldje voldoet niet aan de eisen voor parkachtig groengebied."

Uiteraard wordt in de begeleidingscommissie met de omgeving het gesprek gevoerd over de wijze waarop de inpassing zo goed mogelijk vorm kan krijgen en op welke wijze het groen in de omgeving op de locatie zoveel mogelijk behouden kan blijven. Daarbij moeten alle uitgangspunten zoals bouwen binnen bouwblok, verdichten, realiseren voldoende parkeerplaatsen en waar mogelijk behouden van groen zoveel mogelijk met elkaar in overeenstemming gebracht worden.

Vraag 14) De flex-woningen worden energie zuinig en kwalitatief goed gebouwd. De huidige woningen in Wielwijk zijn kwalitatief en qua energieverbruik stukken slechter dan de nieuw te bouwen flex-woningen. Dit kan vragen en verontwaardiging opwekken bij de huidige bewoners van Wielwijk. Heeft het college hiervoor een oplossing voorzien?

Antwoord

Het college vindt het toekomstbestendig en duurzaam maken van de gehele woningvoorraad in Dordrecht van groot belang. Afspraken hierover met de woningcorporaties hebben wij vastgelegd in de prestatieafspraken met de corporaties.

Dat betekent niet dat alle woningen direct eenzelfde (goede) kwaliteit en duurzaamheid hebben. Wel dat er wordt gewerkt aan het verder verbeteren van de kwaliteit van de woningvoorraad. Er is veel geïnvesteerd in de woonkwaliteit in Wielwijk de afgelopen jaren. Voor koopwoningen geldt dat eigenaren zelf verantwoordelijk zijn voor de kwaliteit en duurzaamheid van hun woningen. Daar zijn diverse subsidieregelingen voor beschikbaar.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Het college van Burgemeester en Wethouders

C.H.W.M. Post
secretaris

P.A.C.M. van der Velden
burgemeester