

Haalbaarheidsonderzoek

Flexwonen Boerenlaan Smilde



Juli 2023

1. Inleiding

Het Rijk wil voor 2030 900.000 woningen bijbouwen in Nederland. Dit is een majeure opgave. Een gedeelte van deze opgave zal in Midden-Drenthe landen. Om op korte termijn woningen te kunnen creëren zal eerst een buffer van flexwoningen moeten worden gecreëerd. Flexwoningen kunnen relatief snel worden geplaatst, omdat gebruik kan worden gemaakt van een tijdelijke vergunning via de Crisis en herstelwet. Flexwoningen vangen de eerste woningbehoefte op, bieden ruimte voor spoedzoekers, maar bieden ook de noodzakelijk buffer voor de verduurzamingsopgave vanuit woningcorporaties.

Al deze doelgroepen zullen op termijn uitstromen naar reguliere woningen. Flexwoningen zijn nodig om op korte termijn de woningtekorten te kunnen opvangen en juist een oplossing te bieden voor de meest kwetsbare doelgroep woningzoekers.

In oktober 2022 heeft het college daarom besloten om de haalbaarheid van flexwonen te onderzoeken. Bij locatiekeuze kwam de locatie Boerenlaan in Smilde als favoriet naar boven. Deze locatie is de afgelopen maanden nader onderzocht. Ook is hierover met omwonenden gecommuniceerd. In het onderzoek hebben we nauw samengewerkt met Actium, als potentiële eigenaar en exploitant voor flexwoningen op deze locatie.

De uitkomsten van het haalbaarheidsonderzoek en de conclusies die op basis daarvan getrokken kunnen worden zijn in deze notitie opgenomen. We hebben ons in het haalbaarheidsonderzoek gefocust op drie onderdelen, namelijk:

- Financiën
- Ruimtelijke inpassing
- Acceptatie

2. Financiën

Samen met Actium en met hulp van de taskforce tijdelijke huisvesting van BZK is gewerkt aan een businesscase. Deze sluit af met een flinke onrendabele top van:

- Bij 15 jaar €2,6 miljoen
- Bij 20 jaar €1,9 miljoen

De berekening is gebaseerd op 30 woningen. De gemeentelijke kant van de kosten wordt geschat op €1,275 miljoen.

Het is in den lande gebruikelijk dat de gemeente het grondwerk voor haar rekening neemt (vergunningen, bouw- en woonrijp maken en terugbrengen in de oude staat) en de woningcorporatie de aanschaf, plaatsing en verwijdering van de woningen en het beheer en de exploitatie. Deze verdeling houdt in dat de gemeente te maken heeft met een vast bedrag aan kosten en het risico van de exploitatie bij de woningcorporatie ligt.

Wanneer we uitgaan van een periode van 15 jaar, betekent dit een gelijke verdeling van de kosten tussen gemeente en woningcorporatie. Wanneer de woningen langer staan, ontstaat

een voordeel aan de kant van de woningcorporatie, terwijl de kosten aan de gemeentelijke kant gelijk blijven.

Het bouwen van meer of minder woningen leidt nauwelijks tot verschil in kosten aan de kant van de gemeente. Voor de woningcorporatie is meer woningen ogenschijnlijk voordeliger. Gezien de verwachte vraag en de beschikbare ruimte is echter onderling geconcludeerd, dat 30 woningen het meest reëel is.

3. Ruimtelijke inpassing

Ruimtelijk zijn er niet veel grote obstakels gevonden. Er zijn geen grote omgevingsfactoren in de vorm van bijvoorbeeld milieuzoneringen, beschermde diersoorten of bodemverontreinigingen die woningbouw op deze plek verhinderen. De eventueel aanwezige ruimtelijke obstakels waren oplosbaar.

Twee aspecten springen er in negatieve zin uit:

1. Verkeer: de verkeersafwikkeling van de locatie dient plaats te vinden via de Boerenlaan. Omwonenden wezen op de verkeersonveilige situatie daar. Daarom is een verkeerskundig onderzoek gehouden. De uitkomst is dat:
 - a. Op dit moment al sprake is van een onoverzichtelijke situatie aan de Boerenlaan (onduidelijk 30 km-regime, onduidelijke voorrangssituatie, smalle stukken waar het passeren van landbouwverkeer lastig is).
 - b. De inrit naar de locatie voor flexwonen een nieuwe kruising vergt en dat ook twee andere kruisingen op dezelfde manier dienen te worden aangepakt.
 - c. Voor voetgangers een extra pad nodig is richting de sporthal.
 - d. Met deze maatregelen de Boerenlaan veilig genoeg is om de extra flexwoningen te accommoderen.
 - e. De verharding op het terrein moet nog volledig worden aangelegd.
2. Nutsvoorzieningen: de locatie vraagt om de aanleg van alle nutsvoorzieningen over grotere afstand (vanaf de sporthal of vanaf de vaart). Ook is zeker één nieuw trafostation nodig. Daarbij zijn er lange wachttijden voor de aanleg van nutsvoorzieningen, zeker wanneer ook een extra trafo nodig is.

4. Acceptatie

Er is al vroeg in het proces gekozen voor het informeren van omwonenden. Er zijn drie bewonersbijeenkomsten geweest (1 in december en 2 in maart). Hier is geprobeerd de omwonenden te informeren over het haalbaarheidsonderzoek en om via participatie de mening van omwonenden een plek te geven.

De reactie van omwonenden was over het geheel negatief. De weerstand was tweeledig:

- Weerstand tegen het bebouwen van deze plek en het feit dat omwonenden hierop uitkijken.
- Weerstand tegen de potentiële bewoners van de flexwoningen.

Er zijn door omwonenden enkele alternatieve locaties voorgesteld.

Het bewonersplatform Smilde, de Stichting Beheer Kyllotsbos en voetbalvereniging Smilde '94 zijn apart meegenomen in het proces. Alle drie hadden begrip voor de locatie en hebben hun randvoorwaarden benoemd.

5. Conclusie

Op basis van het voorafgaande is geconcludeerd dat een bedrag van €1,275 miljoen een te grote investering vergt van de gemeente. Deze staat niet in verhouding tot het doel van flexwonen en andere beleidsdoelen van de gemeente. Er is geen zicht op een toekomstige invulling van de locatie Boerenlaan, waardoor de kosten ook niet aan deze toekomstige invulling gekoppeld kunnen worden.

6. Alternatieven

Er zijn diverse mogelijkheden om de kosten voor flexwonen op de locatie Boerenlaan naar beneden te krijgen. De volgende mogelijkheden daartoe zijn denkbaar:

- Eén kruising in plaats van drie kruisingen aanpakken. Dit alternatief is kwetsbaar richting nu bestaande bezwaren over verkeersveiligheid op de Boerenlaan. Opbrengst maximaal € 80.000,-.
- Huur vragen aan Actium voor de grond. Hierin is nu niet voorzien, maar dit kan een manier zijn om misschien voor de langere termijn tot een evenredige verdeling te komen tussen beide partijen. Opbrengst: variabel afhankelijk van huurprijs. Bij € 1,- per m² (5.000) per jaar levert dit € 75.000,- op.
- Enig lucht in de berekeningen (bijvoorbeeld van 10% naar 5% onvoorzien) inbrengen. Maximaal kan dit circa € 75.000,- opleveren.
- We kunnen de provincie vragen een bijdrage in de onrendabele top te leveren op basis van de subsidieregeling onrendabele top.

Er kunnen daarnaast alternatieve locaties in Smilde worden onderzocht. Omwonenden hebben hiervoor enkele aangewezen. Ook kunnen alternatieve invullingen voor de locatie Boerenlaan worden onderzocht. De investeringen kunnen dan in dat toekomstige perspectief worden geplaatst. In de Visie op Smilde is echter besloten woningbouw vooral aan de noordzijde van Smilde te realiseren. Permanente woningbouw aan de Boerenlaan ligt dan minder voor de hand.

7. Vervolg

We gaan een aantal alternatieve locaties voor flexwonen onderzoeken. Een of meerdere kansrijke locaties worden apart aan het college voorgelegd. De wens om flexwoningen (in de Smildes) te realiseren is nog steeds aanwezig. Het behoefteonderzoek en de concrete reacties vanuit het dorp hebben hier wel op gewezen. Het advies is om daarbij nog eens goed naar de programmering en de beoogde tijdelijke verhuur te kijken. Beide dienen goed aan te sluiten bij de woonwensen van woningzoekenden. Elders in het land is de ervaring dat woningtype en duur van het huurcontract doorslaggevende factoren zijn. Hier wordt inmiddels anders tegenaan gekeken, dan circa een half jaar geleden.

Bij het zoeken naar alternatieve locaties maken we gebruik van de leerpunten die aan de Boerenlaan zijn opgedaan. Hieronder valt ook het voornemen eerst naar de financiële kant te kijken alvorens veel tijd en energie te steken in de andere variabelen (ruimte en communicatie).