



memo aan de gemeenteraad

aan de gemeenteraad
dossiernummer 6073
onderwerp Tijdelijk Woonconcept Winterdijk10

van het college van burgemeester en wethouders
datum 15 maart 2022

memo

1. Inleiding

Het college van B&W heeft een besluit genomen om te onderzoeken of het leegstaande schoolgebouw aan de Winterdijk 10 geschikt gemaakt kan worden voor tijdelijke woonruimte voor jongeren. Door middel van deze memo wordt de Raad hierover nader geïnformeerd.

2. Doel

Hoofddoel:

Het hoofddoel is om op de korte termijn te voorzien in meer huisvesting voor jongeren in de leeftijdscategorie 18 t/m 27 jaar en dan specifiek 'spoedzoekers' met een urgente woonruimtebehoefte.

Met de realisatie van een tijdelijk woonconcept in het voormalige schoolgebouw aan de Winterdijk 10 voor een periode van maximaal tien jaar kan hieraan op de korte termijn invulling worden gegeven. Dit ter overbrugging naar meer permanente woningbouwoplossingen wat doorgaans veel meer tijd in beslag neemt.

Subdoel:

Het subdoel is om een geschikte partij te vinden voor realisatie en exploitatie van het tijdelijke woonconcept.

3. Het beoogde tijdelijke woonconcept

Het plan voor een tijdelijk woonconcept richt zich op de realisatie van in totaal circa 30 tot 40 tijdelijke woonruimten voor éénpersoonshuishoudens. Het betreft hierbij een mix van onzelfstandige (80%) en zelfstandige woonruimten (20%). Verder zal er een bergruimte van ca 25m² te worden ingepast voor derden (in pandig of op het buitenterrein met directe toegang vanaf het buitenterrein). Om het plan snel te kunnen uitvoeren, wordt uitgegaan van transformatie van het bestaande schoolgebouw naar een tijdelijk woonruimteconcept.

5. Selectieprocedure

De gemeente zal een selectieprocedure organiseren om een partij te vinden die de planuitwerking, realisatie en exploitatie op zich kan nemen.

6. Coalitieakkoord en de woon(zorg)visie

Eén van de speerpunten van het college van B&W is voldoende woningen voor elke doelgroep. Met de realisatie dit snel te realiseren project wordt voor jongeren en dan specifiek 'spoedzoekers' met een urgente woonruimtebehoefte hieraan invulling gegeven.

In de woon(zorg)visie, die eind 2021 door de gemeenteraad is vastgesteld, staat als één van de opgaven ook benoemd om 'doelgroepen in de knel' beter te bedienen. Dat kan onder andere door tijdelijke woonruimte toe te voegen aan de woningvoorraad.

7 Leegstaand schoolgebouw

Stichting PCVO Gouda e.o. (De Goudse Waarden) heeft in 2019 het onderwijs in het schoolgebouw aan de Winterdijk 10 beëindigd. Sindsdien staat het schoolgebouw leeg. De locatie is voor een beoogde clustering van de basisscholen Graaf Jan van Nassauschool samen met de Beversluisschool ongeschikt bevonden. Binnen het IHP (minstens 15 jaar) is er ook geen andere Goudse middelbare school in beeld om op deze locatie te worden gehuisvest. Met het schoolbestuur is overeenstemming bereikt over eigendomsoverdracht aan de gemeente.

8 Woningbehoefte

Uit cijfers kan worden geconcludeerd dat de toetreding tot de woningmarkt in Gouda onder jongeren piept en kraakt. Mede vanwege een gebrek aan doorstroming en een beperkte realisatie van woningen in de goedkopere segmenten, komen er weinig betaalbare woningen voor starters vrij. Transformatie van de Winterdijk 10 naar woonruimte kan tijdelijk het aanbod voor jongeren vergroten, zodat zij zelfstandig hun wooncarrière kunnen oppakken. De afgelopen jaren is in de praktijk ook gebleken dat er grote behoefte is aan goedkope en betaalbare zelfstandige en onzelfstandige wooneenheden voor jongeren. Van de bereidwilligheid van eigenaren voor het aanbieden van woonruimte in tijdelijk leegstaande panden zoals het voormalige verpleeghuis Bloemendaal en nu het voormalige pand van Rivierduinen aan de Jac. P. Thijssestraat wordt zeer gretig gebruik gemaakt.

9 Burgerinitiatief

Er heeft zich een burgerinitiatief gemeld bij de gemeente dat zich graag inzet voor realisatie van meer jongerenhuisvesting in Gouda. Dit mede naar aanleiding van de situatie dat de tijdelijke jongerenhuisvesting in het voormalige verpleeghuis Bloemendaal in 2021 plaats heeft moeten maken voor permanente nieuwbouwwontwikkeling. De locatie aan de Winterdijk 10 biedt een mooie kans hiertoe en zij voorzien de gemeente van advies voor de planontwikkeling, realisatie en exploitatie van het tijdelijke woonconcept.

10 Inzet gemeentelijk vastgoed en uitgifte in erfpacht

Gezien de enorme vraag naar betaalbare huisvesting voor deze doelgroep heeft het college van B&W besloten om dit leegstaande vastgoed, wat zij zelf binnenkort in eigendom krijgt, in te zetten om 'strategische' beleidsdoelstellingen te realiseren.

Het perceel en vastgoed zal hierbij in erfpacht worden uitgegeven en minder opleveren dan een situatie van verhuur. De motivatie hiervoor 1) het project heeft een maatschappelijk karakter 2) hiermee kan het project met een relatief korte exploitatieduur financieel haalbaar worden gemaakt 3) het draagt bij aan het betaalbaar kunnen houden van de woonruimte voor de doelgroep 4) het geeft eenduidige verantwoordelijkheid, waarbij er straks één partij volledig verantwoordelijk is voor de realisatie, exploitatie en het in stand houden van de woon- en leefkwaliteit voor bewoners.

11 Communicatie/participatie

Er wordt waarde gehecht aan goede informatieverstrekking, Direct belanghebbenden zullen worden geïnformeerd over het voornemen.

Het voorgestelde participatieniveau voor direct belanghebbenden bij de planuitwerking is: Raadplegen. Direct belanghebbenden zullen hierbij worden gevraagd om een reactie op de planuitwerking, zodat er geen belangrijke zaken over het hoofd worden gezien. Waar nodig geacht kan de planuitwerking dan nog worden aangepast.

12 BZK-subsidie en financiële haalbaarheid.

De gemeente heeft een BZK-subsidie verkregen van in totaal €910.000 voor het versneld realiseren van projecten die in (flexibele) huisvesting van kwetsbare doelgroepen voorzien. Van dit subsidiebedrag is specifiek €455.000 verkregen voor de verbouwing van de Winterdijk 10. Onder kwetsbare doelgroepen worden ook zogenaamde 'spoedzoekers' verstaan. De gemeente dient de

subsidie volledig uiterlijk op 31 december 2022 te hebben besteed. Hierbij is er een mogelijkheid om de termijn eenmaal met een jaar te verlengen tot 31 december 2023.

13 Exploitatietermijn van maximaal 10 jaar.

Het uitgangspunt is vooralsnog een maximale exploitatietermijn van 10 jaar. Bij gebleken succes en aanhoudende vraag is het niet ondenkbaar dat deze termijn zal worden verlengd. Hiervoor zal alsdan een nieuw besluit door het college van B&W moeten worden genomen en zal er ook een nieuwe RO-procedure moeten worden doorlopen om dit mogelijk te kunnen maken.

14 Planning

Maart 2022: Collegebesluit B&W (uitgangspunten en selectieprocedure)

Maart 2022: Informeren Raad en direct belanghebbenden

1^e en 2^e kwartaal 2022: Selectieprocedure

2^e kwartaal 2022: Start planuitwerking

Verdere planning voor planuitwerking en realisatie nog nader te bepalen in overleg met de te nog te selecteren partij. De gemeente heeft als doel om de woonruimte uiterlijk in het eerste kwartaal 2023 gereed te hebben.