

Onderwerp

Besluit Skaeve Huse Noord, raadsinformatiebrief en brief omwonenden

Opsteller	Austin van Gaal	Behandeldatum	1 april 2025
Programma	Welzijn, Wijkontwikkeling en Zorg Wonen en Stedelijke ontwikkeling	Status	Embargo tot 3 april
Portefeuillehouder	N.P. Vergunst en G. Visser		

Advies

1. Te stoppen met de voorbereidingen, die moeten leiden tot Skaeve Huse Stationsstraat.
2. We trekken de aanvraag voor een aanvullende omgevingsvergunning in.
3. De raadsbrief 'Skaeve Huse Stationsstraat' vast te stellen. Centrale elementen daarin zijn:
 - Informeren van de raad over historie, ontstane situatie, dilemma's en afwegingen om tot dit besluit te komen;
 - We zien de forse maatschappelijke opgave voor het realiseren van woon(zorg)plekken voor dak-en thuisloze mensen. We gaan alternatieven onderzoeken, zowel voor de Skaeve Huse als voor de locatie aan de Stationsstraat ten behoeve van de maatschappelijke opgaven waar we voor staan.
4. De bewonersbrief 'Voortgang Skaeve Huse Stationsstraat' vast te stellen.

Aanleiding

De gemeente is reeds enkele jaren voornemen om zogenaamde Skaeve Huse te realiseren aan de Stationsstraat en heeft hiertoe in september 2019 een vergunning verleend. Skaeve Huse zijn eenvoudige huizen met alleen de meest noodzakelijke functies. Bewoners zijn mensen die vaak al lang dakloos zijn omdat andere mogelijkheden van onderdak niet werkten. Zij krijgen ter plekke woonbegeleiding. Na het verlenen van de vergunning, zijn er meerdere bezwaren ingediend. Die zijn ongegrond verklaard. Vervolgens is er beroep ingesteld. Ook dat is ongegrond verklaard. Op woensdag 20 november 2024 deed de Raad van State uitspraak. Alle hoger beroepschriften zijn ongegrond verklaard. De tijdelijke vergunning is daarmee definitief verleend, waarmee de bouw van de woningen van start kan gaan.

De vertraging in het project heeft er mede toe geleid, dat een kleine € 700.000 aan extra investeringen nodig zijn om de 5 woningen voor 10 jaar te realiseren. Bij bespreking van een rondvraagmemo heeft het college de wens geuit om:

- een brief aan de gemeenteraad te sturen over ambitie van het college;
- uit te zoeken of er een versobering mogelijk is van de huisvesting en/of een andere kostenverdeling met Talis mogelijk is.

De afgelopen weken kwam aanvullende info én (nogmaals) eerder benoemde knelpunten voorbij.

Beoogde impact

Wij stoppen met de voorbereidingen die moeten leiden tot de realisatie van Skaeve Huse Stationsstraat en informeren de raad over dit besluit. Middels bijgevoegde brief informeren wij omwonenden.

Doelenboom

Wonen in Skaeve Huse maakt werken aan herstel, zelfstandig wonen met (intensieve) ambulante begeleiding en maatschappelijk participeren mogelijk.

Argumenten

1. Gestegen kosten voor bouw- en ontwikkelkosten

De afgelopen 6 jaar zijn de bouwkosten fors gestegen (vanwege corona, hogere energie, inflatie, gestegen marktprijs vanwege hogere vraag, etc.). Naast hogere gemeentelijke kosten (voor onderzoek, bouwrijp maken, legeskosten, plankosten, projectleider) heeft Talis een fors negatief resultaat op de businesscase. Er resteert nog een kleine € 390.000 op het beschikbare investeringskrediet (K000192). Voor de ontwikkeling van 5 tijdelijke Skaeve Huse in Nijmegen Noord zijn minimaal € 700.000 aan additionele investeringsmiddelen nodig. Daarnaast is van een aantal bijkomende kosten de hoogte nog niet vast te stellen, zoals aanvullende kosten voor wateraansluiting en elektriciteit (zie hieronder).

2. We voorzien meerdere realisatieknelpunten bij Skaeve Huse Nijmegen Noord

Naast de benodigde, extra investering van € 700.000 zijn er voor aanleg en aansluiting van elektriciteit en water meerdere risico's die relevant zijn voor financiën, kwaliteit en doorlooptijd van het project:

- Wateraansluiting

Vitens wil voor de locatie een waterput aanleggen bij de inrit van de beoogde locatie, maar niet de leidingen tot aan de woningen leggen. Knelpunt is de lengte van de leidingen afgezet tegen het beperkte watergebruik door enkele woningen. Hierdoor kan Vitens de waterkwaliteit niet garanderen. Het 'overnemen' van deze rol is geen sinecure. Een dergelijke rol en expertise op waterlevering is voor de gemeente onbekend, terwijl er aansprakelijkheids- en gezondheidsrisico's zijn als de gemeente verantwoordelijk wordt voor waterkwaliteit. Na aanleg moeten de leidingen periodiek gekeurd en gespoeld worden, zodat de waterkwaliteit gegarandeerd kan worden. De beheer -en exploitatiekosten, inclusief het periodiek keuren en spoelen, zijn (nog) niet bekend.

- Elektra aansluiting

De 5 woningen hebben een beperkt effect op het elektriciteitsnet. Maar door de afgezonderde ligging is voor aansluiting van deze woningen op het elektriciteitsnetwerk een klein trafostation noodzakelijk. Netcongestie, beperkte capaciteit en investeringsmiddelen maakt keuzes noodzakelijk. Liander plaatst alléén een trafostation voor permanente Skaeve Huse, niet voor tijdelijke. Dit i.v.m. kosten van grondverwerving en aanpalende kosten. Zonder het trafostation kunnen de woningen niet aangesloten worden op het elektriciteitsnetwerk en moeten we een oplossing zoeken de woningen, de pompvoorziening voor afvoer van rioolwater, de begeleidersunit en openbare verlichting. Gemeente Nijmegen heeft geen ervaring in het plaatsen, beheren en onderhouden van een bv een 'off the grid' energievoorziening. Of dit realiseerbaar is én tegen welke extra kosten, is op dit moment ongewis.

- Vergunning

We hebben de afgelopen 5 jaar een afgewogen proces doorlopen voor de locatie in Nijmegen Noord, dat meerdere keren juridisch is getoetst. We hebben daarmee een tijdelijke omgevingsvergunning voor 10 jaar verkregen. Echter startte deze vergunning op datum afgifte, zodat er nu nog een beperkte looptijd resteert van 5 jaar. Het gebruik van de

woningen voor de oorspronkelijk beoogde 10 jaar is realiseerbaar, maar hiervoor is een aanvullende vergunning nodig. Dit lijkt gezien het reeds doorlopen juridisch traject realiseerbaar. Wel staat een nieuwe vergunning open voor juridische procedures (met bijbehorende kosten).

3. Versobering woningen niet mogelijk

Op basis van de tijdelijke, vastgestelde omgevingsvergunning kunnen we de komende jaren Skaeve Huse neerzetten en gebruiken. De afgegeven omgevingsvergunning kent vanwege de locatie enkele beperkingen en specifieke voorwaarden. Zo zijn de beoogde woningen gedetailleerd ingetekend in de omgevingsvergunning én moeten de woningen verplicht een 'dove gevel' hebben om geluidsoverlast van de nabijgelegen snelweg te beperken. Hierdoor vervalt de optie om eenvoudige of tweedehands woningen te plaatsen.

4. Andere kostenverdeling met Talis

Woningcorporatie Talis heeft en voelt de maatschappelijke verantwoordelijkheid om huisvesting voor een brede, diverse groep Nijmegen te realiseren. Bij reguliere, sociale woningbouw staat de financierbaarheid reeds onder druk. Om deze maatschappelijke rol op lange termijn te kunnen blijven vervullen, toetst Talis projecten aan een eigen investeringsstatuut. Dit investeringsstatuut stelt financiële grenzen en richtlijnen vast om het verdienmodel van Talis duurzaam te houden, waardoor ze werkzaamheden kan blijven uitvoeren zoals betaalbaar verhuren, verduurzamen van haar bezit, investeren in nieuwbouw en leefbare wijken enz. Bij een klein en tijdelijk woonproject als Skaeve Huse Nijmegen Noord is de financiële businesscase dusdanig negatief, dat zonder een gemeentelijke financiële bijdrage het project niet mogelijk is. Vanuit Talis wordt verder aangetekend dat een belangrijk knelpunt de gestegen bouw- en ontwikkelkosten zijn. Helaas stijgen deze nog steeds, waardoor iedere vertraging in het project tot groeiende financiële uitdagingen leidt.

Kanttekeningen

De recente Ethos Light telling laat zien, dat de woonbehoefte voor dak-en thuisloze mensen groot is. In het Regionaal afsprakenkader huisvesting aandachtsgroepen en de Nijmeegse Woonzorgvisie wordt het belang van woonplekken voor aandachtsgroepen benadrukt.

De ambitie om tot Skaeve Huse in Nijmegen te komen heeft de gemeenteraad in 2009 met het 'Stedelijk Kompas' vastgesteld. Het in 2009 opgestarte proces heeft, na een uitgebreid locatieonderzoek en zorgvuldige bestuurlijke afwegingen tot twee beoogde ontwikkellocaties geleid. Een in Nijmegen Zuid en een in Nijmegen Noord. Voor de beoogde locatie in Nijmegen Noord zijn, na het in 2019 verlenen van een omgevingsvergunning voor 10 jaar, meerdere juridische procedures doorlopen. Met dit besluit stoppen we desondanks met de realisatie van Skaeve Huse in Nijmegen Noord.

Embargo

Bijgevoegde raadsinformatiebrief wordt verstuurd naar de raad. Dit voorstel heeft een embargo tot 3 april 2025, zodat omwonenden bijgevoegde brief thuis ontvangen vóór publicatie in het nieuws.

Financiën

De gemaakte kosten (voorbereidende onderzoeken, ambtelijke inzet, vergunningaanvraag en juridische kosten) zijn vanwege de diversiteit van kosten, de doorlooptijd van dit project én de samenloop met de ontwikkelkosten voor Skaeve Huse Weezenhof niet eenvoudig herleidbaar. Een zeer ruwe inschatting van de gemaakte kosten is tussen de 1 a 2 ton euro. Deze kosten kunnen we niet (deels) verhalen. Bij de begroting 2026 valt het investeringskrediet Skaeve Huse (K000192, een kleine 390.000 euro) vrij.

Vervolg

We zien de forse maatschappelijke opgave voor het realiseren van woon(zorg)plekken voor dak-en thuisloze mensen. We gaan alternatieven onderzoeken, zowel voor de Skaeve Huse als voor de locatie aan de Stationsstraat ten behoeve van de maatschappelijke opgaven waar we voor staan.

Bijlage(n)

1. Raadsbrief 'Skaeve Huse Stationsstraat'
2. Brief 'Skaeve Huse Stationsstraat' aan omwonenden