

Aan de gemeenteraad van Nijmegen

Postadres

Gemeente Nijmegen

Postbus 9105

6500 HG Nijmegen

Bezoekadres

Korte Nieuwstraat 6

6511 PP Nijmegen

T 14 024

nijmegen.nl

Contactpersoon

Austin van Gaal

a.van.gaal@nijmegen.nl

T 024 – 329 0652776697

Ons kenmerk

E25.000934

Datum 1 april 2025
Onderwerp Skaeve Huse Stationsstraat

Geachte leden van de raad,

Op 20 november 2024 heeft de Raad van State uitspraak gedaan in de beroepszaak tegen de verleende omgevingsvergunning voor het bouwen van een vijftal Skaeve Huse in Nijmegen-Noord. Ondanks dat de Raad van State positief heeft geoordeeld voor de gemeente, heeft het college besloten om de voorbereidingen en realisatie van de Skaeve Huse in Nijmegen Noord stop te zetten.

De juridische procedures hebben tot flinke vertraging geleid en daarmee tot forse kostenstijgingen. Daarnaast zijn we in de voorbereiding tegen een aantal realisatieknelpunten aangelopen. In deze brief leest u meer informatie over de achtergrond van ons besluit.

Historie

De ambitie om tot Skaeve Huse in Nijmegen te komen heeft de gemeenteraad in 2009 met het ‘Stedelijk Kompas’ vastgesteld. Skaeve Huse zijn eenvoudige huizen met alleen de meest noodzakelijke functies. De bewoners zijn mensen die vaak al lang dakloos zijn omdat andere mogelijkheden van onderdak niet werkten. Zij krijgen ter plekke woonbegeleiding.

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. De Skaeve Huse (Zorgwoningen) in Nijmegen Zuid (Weezenhof) zijn in april 2022 in gebruik genomen. Voor de beoogde locatie in Nijmegen Noord zijn, na het in 2019 verlenen van een omgevingsvergunning voor 10 jaar, meerdere juridische procedures doorlopen. Op woensdag 20 november 2024 was de uitspraak van de Raad van State. Alle hoger beroepschriften zijn ongegrond verklaard, de tijdelijke vergunning is definitief verleend.

Eerdere informatie aan de Raad

Met onze brief van 4 april 2017 hebben wij u geïnformeerd over de voortgang Skaeve Huse Noord. Toen ging het over het besluit om de locatie aan de Stationsstraat aan te wijzen als de te onderzoeken locatie. In de brief van 18 juni 2019 hebben wij u geïnformeerd dat de noodzakelijke onderzoeken (naar onder andere geluid, archeologie, flora en fauna en watermanagement) voor een omgevingsvergunning zijn afgerond.

De onderzoeksresultaten lieten zien, dat het realiseren van een tijdelijke inpassing mogelijk was voor 5 woningen en een begeleidersunit. De uitgangspunten voor de locatie waren:

1. Het terrein/de grond is eigendom van de gemeente;
2. De locatie is voor de doelgroep passend;
3. De locatie is beschikbaar
4. De locatie is tegen redelijke kosten in te richten;
5. De vestiging van de woonunits is tijdelijk.

Op de locatie Stationsstraat in Nijmegen Noord is tijdelijke plaatsing van Skaeve Huse mogelijk. Een langer gebruik voor de functie Skaeve Huse beperkt de beoogde gebiedsontwikkeling voor bedrijvigheid.

De afgelopen jaren hebben wij u middels begroting en jaarrekening geïnformeerd over voortgang van het juridisch traject. Na de Raad van State-uitspraak was ons streven om de uitspraak, samen met de vervolgstappen en planning, te delen. Waarom dit voornemen vertraagd en gewijzigd is, schetsen we verder in deze brief.

Ontstane situatie, dilemma's en afwegingen

De behoefte aan Skaeve Huse is evident, zoals ook recentelijk onderbouwd door de Ethos Light telling. Met het Regionaal afsprakenkader huisvesting aandachtsgroepen en de Nijmeegse Woonzorgvisie is het belang van woonplekken voor aandachtsgroepen benadrukt. We zijn echter tegen verschillende knelpunten en ontwikkelingen aangelopen, die we hieronder kort samenvatten.

- Resterende looptijd vergunning

De omgevingsvergunning voor het tijdelijk plaatsen van Skaeve Huse in Nijmegen Noord (10 jaar) is afgegeven in 2019. Helaas is het zo, dat looptijd van de vergunning conform wet- en regelgeving bij het afgeven daarvan (in 2019) is ingegaan. Door de doorlooptijd van juridische procedures resteren op de huidige vergunning nog maar 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 doorlopen juridisch traject realiseerbaar. Wel staat een nieuwe vergunning weer open voor juridische procedures (met bijbehorende kosten).

- **Gestegen kosten voor bouw- en ontwikkelkosten**

De afgelopen 6 jaar zijn de bouw -en ontwikkelkosten fors gestegen. Naast hogere gemeentelijke kosten (voor onderzoek, bouwrijp maken, legeskosten, plankosten, projectleider) heeft Talis inmiddels 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.

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 à 2 ton euro. Deze kosten kunnen we niet (deels) verhalen.

- **Wateraansluiting**

Vitens kan en wil voor deze locatie een waterput maken 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. Dit zou betekenen dat wij dit zelf zouden moeten uitvoeren. Een dergelijke rol en expertise op waterlevering is voor de gemeente onbekend. Daarbij zijn er aansprakelijkheids- en gezondheidsrisico's als de gemeente verantwoordelijk wordt voor waterkwaliteit.

- **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 voor elektriciteit en verwarming van 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.

Optelsom

De combinatie van ontwikkelingen en knelpunten leidt ertoe dat we stoppen met de voorbereidingen en dat er geen Skaeve Huse komen aan de Stationsstraat. Het besluit om te stoppen met deze voorbereidingen valt zwaar, mede gezien de brede politieke steun en ambtelijke inzet in de afgelopen jaren.

We zien de forse maatschappelijke opgave voor het realiseren van woon(zorg)plekken voor dak-en thuisloze mensen. Tevens zijn de Skaeve Huse in Nijmegen Zuid (Weezenhof) in april 2022 succesvol in gebruik genomen. 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.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders van Nijmegen

A.P.W. van de Klift
gemeentesecretaris

H.M.F. Bruls
burgemeester