

Raadsvoorstel

Datum Raadsvergadering:

Agenda nr:

Onderwerp Flexwoningen op een tijdelijke locatie

Van: Stijn Schouwenaars

Telefoonnummer: 4429

Email: Stijn.Schouwenaars@etten-leur.nl

Aan de leden van de raad.

Voorstel

1. Kennis te nemen van de actualiteiten rondom de woningnood in onze regio.
2. In te stemmen met de criteria rondom flexwonen op een tijdelijke locatie.
3. De locatie in Haansberg aan te wijzen als tijdelijke locatie met flexwoningen voor de doelgroep urgent woningzoekende en statushouders.
4. Een antwoord te formuleren op de volgende vragen over de startnotitie routeplanner participatie :
 - a. Kan de raad zich vinden in de participatie-aanpak van het project?
 - b. Heeft de raad nog aanvullingen op de inhoudelijke of procesmatige kaders in de aanpak?
 - c. Ziet de raad voor zichzelf nog een specifieke rol in de participatie?
5. In te stemmen met het voorbereiden van aanvullende voorstellen om meer flexwoningen aan de Etten-Leurse woningvoorraad toe te voegen.

Inleiding

In de afgelopen maanden hebben we de raad regelmatig op de hoogte gebracht van ontwikkelingen rondom vluchtelingen, asielzoekers, Oekraïners en urgent woningzoekenden. Daarbij is in juli en september meer inhoudelijk en oplossingsgericht gesproken over wat de rol moet zijn voor Etten-Leur in regionaal geformuleerde vraagstukken, waar ook de urgent woningzoekende deel van uitmaken. Resultaat van de gesprekken tot nu toe is dat de raad richtinggevend heeft aangegeven een voorstel te willen ontvangen voor het versneld realiseren van minimaal 100 flexwoningen ofwel tijdelijke woningen voor urgent woningzoekenden en statushouders. Tevens ziet u graag meegenomen de doorstroommogelijkheden voor Oekraïners.

De druk op de woningmarkt is immers hoog. Omdat prettig en betaalbaar wonen voor iedereen beschikbaar moet zijn, zijn flexibele woonoplossingen nodig. Flexwoningen kunnen op verschillende manieren en op korte termijn worden gerealiseerd. Door bijvoorbeeld stedelijke transformatie van bestaande panden of door het realiseren van een geheel nieuwe (tijdelijke) flexlocatie met prefab flexwoningen.

Het college heeft van de raad de opdracht gekregen om de criteria voor een flexlocatie nader uit te werken en in hetzelfde raadsvoorstel, om snelheid te maken, op basis van deze criteria een locatievoorstel te doen inclusief de startnotitie routeplanner participatie.

Beoogd effect en evaluatie:

Doel van dit voorstel is de raad kennis te laten nemen van actualiteiten en opdracht te laten geven voor uitwerking van plannen voor flexwoningen voor urgent woningzoekenden en statushouders, met daarbij het bieden van doorstroommogelijkheden voor Oekraïners.

Argumenten

1.1 Flexwoningen geven mede invulling aan de huisvestingsopgaven waar we voor staan.

Dit voorstel heeft betrekking op 4 doelgroepen waarvoor huisvesting of opvang een struikelblok is. Over deze 4 groepen zijn ook afspraken gemaakt in de bestuursopdracht Opvang en Asiel van de Baronie (zie bijlage 1).

Urgent woningzoekende

We weten op basis van bijvoorbeeld data van het woonruimteverdeelsysteem Klik voor Wonen, maar ook op basis van diverse vragen die regelmatig bij ons en corporatie Alwel binnenkomen dat een groot aantal huishoudens met spoed zoeken naar passende, eventueel tijdelijke, woonruimte. Ondanks dat in 2022 en 2023 ruim 350 reguliere sociale huurwoningen worden opgeleverd is er een duidelijke behoefte aan aanvullende vormen van huisvesting.

Het is helder dat er een grote vraag is naar betaalbare sociale huurwoningen. Over meerdere jaren lopen de wacht- en zoektijden op. We willen lokaal voldoen aan de landelijke wens om minimaal 30% sociale huur in onze voorraad te hebben. Daar voldoen we nu niet aan. De verwachting is dat na 2023 de bouw van reguliere sociale huurwoningen stil valt. Flexwoningen zijn zeker in die jaren hard nodig om tekorten enigszins op te vangen en om een bijdrage te leveren aan een fors toenemende taakstelling huisvesting statushouders en groeiende vraag van bijzondere doelgroepen.

Samen met Alwel hebben we de noodzaak om meer voor deze personen/huishoudens te doen erkend en afgesproken op een aantal locaties, bij voorkeur versneld, tijdelijke woningen te plaatsen. Eind januari worden de eerste 21 woningen aan de Kalimba opgeleverd. We hebben het voornemen om nog eens minimaal 100 flexwoningen toe te voegen aan de woningvoorraad. Dit sluit bovendien aan bij de bestuursopdracht waarin is opgenomen dat binnen de Baronie 1100 flexwoningen gerealiseerd moeten worden om de directe behoefte aan woningen te ledigen. De realisatie van 100 flexwoningen helpt hierbij.

(Crisisnood)opvang asielzoekers

Ten aanzien van de opvang van asielzoekers spelen er twee opgaven voor onze veiligheidsregio en/of ons district de Baronie:

- Om de situatie in Ter Apel te verlichten is gemeenten gevraagd per veiligheidsregio crisisnoodopvang te realiseren tot uiterlijk 1 april 2023.
- Om het tekort aan azc-plaatsen structureel op te lossen is het plan 'Flexibilisering van de asielketen' opgesteld. Hierbij dient elke provincie een evenredig aantal asielzoekers op te vangen in verschillende vormen van opvang. Dit vertaalt zich in een opdracht aan ons district de Baronie waarbij er een (of meerdere) Regionale opvanglocatie(s) voor in totaal 1510 personen (per 1 januari 2024) gerealiseerd moeten worden.

Wij staan op het standpunt dat onze gemeente in beide opgaven zelf geen goede oplossing kan bieden, binnen de voorwaarden die hiervoor door het COA gesteld worden. Wij zetten hier om deze reden niet op in maar zien wel mogelijkheden in de overname van de huisvestingsopgave van statushouders van onze collega-gemeenten binnen de Baronie.

(tijdelijke) Huisvesting statushouders

Voor wat betreft de reguliere wettelijke taakstelling loopt Etten-Leur in de pas en in de laatste periode zelfs iets voor. Dat geldt echter niet voor alle gemeenten in de Baronie.

Gezien ons standpunt ten aanzien van de (crisis nood)opvang van asielzoekers, komt in die opgave een extra druk te liggen op onze collega-gemeenten binnen de Baronie. Mogelijk kunnen wij binnen de opgave om statushouders te huisvesten iets voor hen betekenen. Wij gaan daarom graag met hen in gesprek, waarbij we bekijken of een (tijdelijke) gedeeltelijke overname van de huisvestingsopgave van statushouders hen kan helpen en tegemoet kan komen bij het realiseren van een opvanglocatie voor asielzoekers.

De mogelijkheid om voor deze (tijdelijke) huisvesting de te realiseren flexwoningen in te kunnen zetten, helpt hierbij.

Vluchtelingen Oekraïne

We vangen binnen onze gemeente vluchtelingen uit Oekraïne op. Voor circa 20 personen gebeurt dat door opvang bij particulieren. Circa 140 andere personen zijn op basis van afspraken tussen gemeente en eigenaren/exploitanten nu gehuisvest in het Turfschip en bij de Vincents. Hiermee voldoen we vrijwel aan de getalsmatige opgave vanuit de regio.

Omdat we niet weten hoelang we kunnen blijven rekenen op opvang in de huidige vorm door huidige exploitanten en eigenaren en omdat structurele huisvesting van mensen in een hotel niet wenselijk is, gaan we aan de slag met plannen voor alternatieven voor opvang. We denken daarbij aan opties zoals inzetten van leegstaande kantooruimten en verbreding van het beleid voor huisvesting van buitenlandse werknemers, maar huisvesting in een deel van de te realiseren flexwoningen is ook een mogelijkheid.

Flexwonen biedt voor deze doelgroepen een oplossing. Woningzoekers krijgen sneller een tijdelijke woning om van daaruit naar een vervolg te zoeken. Dat biedt oplossingen voor starters, herstarters, en nieuwkomers.

1.2 2.1 Flexwoningen bieden passende, snelle en betaalbare woonoplossingen

Flexwonen of flexbouw zorgt voor snelle en flexibele woonoplossingen die naast reguliere woningbouw bijdragen aan diverse actuele behoeften op de woningmarkt. Flexwoningen worden op verschillende manieren gerealiseerd. Hoofdzakelijk door stedelijke transformatie van (leegstaand) vastgoed en door het ontwikkelen van (tijdelijke) locaties met prefab flexwoningen.

Flexwoningen op een tijdelijke locatie zijn snel realiseerbaar, verplaatsbaar, stapelbaar, schakelbaar en hebben een tijdelijk karakter. De bewoning is op basis van tijdelijke huurcontracten en de locatie is op basis van tijdelijkheid vanwege het planologische regime in het bestemmingsplan Buitengebied. Flexwoningen op een tijdelijke locatie hebben 1 of 2 slaapkamers en zijn bedoeld voor 1 tot 3 persoonshuishoudens die snel een andere woning willen of aangewezen zijn op een tijdelijke woning. We vinden het belangrijk dat mensen die al langere tijd actief zoeken naar een woning en de mensen die snel gehuisvest moeten worden een kans maken op een flexwoning. Een woningzoekende huurt de woning voor maximaal 2 jaar waarbij het de bedoeling is dat er in de tussentijd gezocht wordt naar een reguliere (huur)woning. Voor een statushouder geldt dit een maximumtermijn van 2 jaar (voorlopig) nog als een principe.

1.4 / 2.3 Criteria om te komen tot een geschikte locatie voor flexwoningen

In een eerder stadium is met u verkennend gesproken over criteria waar een flexlocatie aan dient te voldoen. Diverse criteria zijn verkend, waaronder het aantal tijdelijke woningen, de beoogde doelgroepen, omvang van een locatie, criteria rondom beschikbaarheid, geschiktheid en financiële, juridische en maatschappelijke aanvaardbaarheid.

In tabel 1 zijn de criteria weergegeven.

Basiscriteria	Aanvullende criteria
Locaties zonder ruimtelijke plannen < 10 jaar	Maximaal 20 minuten van basisvoorziening
(Eigen) grondpositie	Minimum aantal van 20 woningen per locatie
Ruimtelijk aanvaardbaar	Maximum aantal van 100 woningen per locatie
Goed beheer en begeleiding	Financieel aanvaardbaar
Milieukundig aanvaardbaar	Beschikbaarheid (oplevering in of zo kort mogelijk na 2023)

Tabel 1_ Criteria tijdelijke locatie voor flexwoningen.

3.1 De locatie Bankenstraat-Hoevenseweg past het beste in de criteria

Op basis van de criteria is er een locatiescan uitgevoerd. De voornaamste locaties en beoordeling daarvan zijn in tabel 2 weergegeven.

Zoeklocaties	Beoordeling (plus/min)
Zundertseweg (uitbreidingslocatie begraafplaats)	- Geschiktheid van de locatie
Hoevenseweg / Bankenstraat	+ Voldoet aan alle criteria
Meeuwisdijk	- Milieukundige bezwaren, geitenmoratoria
Brabantpark	- Beschikbaarheid / gebruik

Haansberg Oost	- Locaties met ruimtelijke plannen < 10 jaar, - milieukundige bezwaren geitenmoratoria
Frijado	- Locaties met ruimtelijke plannen < 10 jaar, - Milieukundige bezwaren grondgebruik, - Financieel niet aanvaardbaar.
Patagonweg / Munnikenhei	- Locaties met ruimtelijke plannen < 10 jaar, - geschiktheid van de locatie, - milieukundig bezwaren.

Tabel 2_ Voornaamste locaties die zijn onderzocht en de kern van de beoordeling op basis van criteria tabel 1.

Er zijn meerdere locaties denkbaar. De locatie aan de Hoevenesweg – Bankenstraat voldoet het beste aan de gestelde criteria. De locatie sluit goed aan op de beoogde gebiedsontwikkelingen in Haansberg met voldoende ruimte voor een fijne woonomgeving.

Het realiseren van een nieuwe tijdelijke flexlocatie doen we samen met Alwel door voor een periode van maximaal 15 jaar circa 100 tijdelijke woningen te plaatsen. Hier worden overwegend urgent woningzoekende gehuisvest, waarbij de mogelijkheid wordt opgehouden om maximaal 50% van de woningen in te zetten ten behoeve van de huisvesting van statushouders.

Voor de locatie hebben we een positieve grondhouding van de provincie Noord-Brabant. Vanuit de interim omgevingsverordening zijn er geen grote provinciale belangen die een ontwikkeling van deze locatie in de weg staat. De locatie is vanwege zijn ligging voorstelbaar geacht voor tijdelijke flexwoningen. We stemmen dit nog nader af in het kader van de regionale woondeal en afspraken SRBT.

4.1 Er staan conform de afgesproken procedure drie vragen centraal bij een startnotitie routeplanner participatie.

Het is van belang dat de aanpak van het project gestructureerd verloopt, zodat op voorhand voor een ieder duidelijk is welke stappen worden gezet om tot een gedragen besluit te komen.

5.1 Realiseren van meer flexwoningen op (tijdelijke) locaties voor met spoed woningzoekende, statushouders en Oekraïners is nodig.

In Etten-Leur is en blijft er naar verwachting voorlopig een groot tekort aan betaalbare huurwoningen. Er zijn veel inwoners op zoek naar een sociale huurwoning maar daar zijn steeds langere wachttijden voor. Naast de lokale Etten-Leurse woningzoekenden blijft de urgente noodzaak rondom het huisvesten van statushouders (asielketen) en Oekraïners actueel. In de reguliere woningbouwprogrammering zit plancapaciteit maar daarmee voldoen we niet aan de urgentie en de omvang van de behoefte.

5.2 Medewerking verlenen aan transformatie van panden naar tijdelijk wonen

Waarbij de inzet is dat beschikbare woonruimte passend wordt verhuurd voor urgent woningzoekende en mogelijke doorstroom van mensen uit Oekraïne. Voor de feitelijke verhuur maken we afspraken met Alwel.

5.3 Voorbereiden voorstellen voor kansrijke oplossingen doorstroom Oekraïners in de opvang

Deels gaan de plannen die hiervoor zijn genoemd voor flexwoningen en transformatie hier een bijdrage aan leveren. Verder worden afspraken gemaakt met partijen die nu plannen hebben ingediend voor grootschalige huisvesting van arbeidsmigranten. Als het huidige beleid daar niet in voorziet is de intentie om dat aan te passen. De raad wordt daar nog van op de hoogte gebracht.

5.4 In gesprek te blijven met de regio over opgaven voor statushouders

Binnen de Baronie spitst de asielopgave zich toe op de opvang van asielzoekers en/of de (tijdelijke) huisvesting van statushouders. Zowel noodopvang als langduriger opvang van asielzoekers past nu niet binnen onze gemeente onder de voorwaarden die het COA hieraan verbindt. Dit betekent dat de opgave op dit vlak waarschijnlijk door andere Baronie-gemeente(n) ingevuld moet worden. Om hen hierbij tegemoet te komen zijn wij bereid met hen te bespreken of wij een deel van de huisvestingsopgave voor statushouders voor hen kunnen invullen. Dit kan globaal op twee manieren:

- Structureel
- Tijdelijk

Om concreet te maken of, en zo ja in welke mate, andere gemeenten hiermee geholpen zijn, gaan we graag het gesprek binnen de district Baronie aan. Dit gesprek zal mede van invloed zijn op de vraag of en in welke mate 50% van de te realiseren flexwoningen ingezet wordt voor de huisvesting van statushouders. Over de uitkomst van deze gesprekken wordt uw Raad op de hoogte gehouden.

Alternatieven/varianten

2.1/3.1 Varianten in de zoekcriteria en voorgestelde locatiekeuze

Het college heeft de raad rondom de opgaven en criteria geconsulteerd en op basis daarvan heeft het college onderzoek gedaan naar kansrijke locaties. Er zijn meer locaties waar flexwoningen gerealiseerd kunnen worden. Er zijn geen geschiktere locaties binnen de criteria om 100 flexwoningen te realiseren.

2.2/3.1/4.1 Variaties in de toewijzing van doelgroepen

Er zijn meerdere doelgroepen waar flexwoningen voor geschikt kunnen zijn. Flexwoningen zijn met name geschikt en bedoelt voor mensen die snel huisvesting nodig hebben.

Kanttelingen en risico's

Financiële haalbaarheid

De gemeenteraad heeft in zijn begroting een reservering opgenomen voor het realiseren van flexwoningen op flexlocaties. Daarnaast is er een subsidie toegekend door het rijk.

Door de locatie Haansberg uit de pacht te halen, verliezen we daardoor jaarlijks een bedrag van ca. € 2.600 aan pachtvergoedingen. Gedurende 15 jaar is dit verlies aan inkomsten ca. € 39.000.

Fiscaal gezien kan door het eventueel om-niet beschikbaar stellen van bouwrijpe kavels, de btw op de aanlegkosten niet verrekend of gecompenseerd worden. Om alle fiscale aspecten in beeld te krijgen laten we een fiscale toets uitvoeren.

Provinciale / regionale medewerking

Voor de locatie hebben we een positieve grondhouding van de provincie Noord-Brabant. Vanuit de interim omgevingsverordening zijn er geen grote provinciale belangen die een ontwikkeling van deze locatie in de weg staat. De locatie is vanwege zijn ligging voorstelbaar geacht voor tijdelijke flexwoningen. We stemmen dit nog nader af in het kader van de regionale woondeal en afspraken SRBT.

Cruciale rol communicatie en participatie

Ondanks goede communicatie en veel transparantie (bijlage 3 Startnotitie) over wat er precies gaat gebeuren moet rekening worden gehouden met de nodige vragen, zienswijzen en bezwaren. Het spreekt voor zich dat dit bepalend is voor de procedures die gevolgd gaan worden.

Toelichting

Financieel en juridisch

Uw gemeenteraad heeft reeds 3.5mln euro in de begroting beschikbaar gesteld voor het realiseren van ca. 100 flexwoningen. Aanvullend is er 7ton aan subsidie toegekend aan de Gemeente Etten-Leur door het Rijk deze flexlocatie te realiseren.

Juridische aspecten dienen de verdere uitwerking aan de orde te komen, onder andere het aanbestedingsrecht, het arrest Didam, civielrechtelijke aspecten en de staatssteunregels

Personeel

Diverse medewerkers van de afdelingen Leefomgeving en Samenleving zijn met dit onderwerp aan de slag en deze opdracht heeft een hoge prioriteitsstatus. Dat is voor de meesten niet voorzien en leidt ertoe dat sommige reguliere werkzaamheden nu en in het verloop van het project niet worden opgepakt.

Duurzaamheid

Uitgangspunt voor de flexwoningen is een woning die voldoet aan de actuele bouweisen, waaronder die voor duurzaamheid. Flexwoningen zijn in de aanleg duurzaam en circulair.

Uitgangspunt voor de flexlocatie vormt een stedenbouwkundig verantwoord plan passend in het landschap. Klimaatadaptief en natuurinclusief.

Planning

Na akkoord met de voorgestelde besluiten wordt in ieder geval direct gestart met de projectmatige aanpak voor circa 100 tijdelijke flexwoningen in Haansberg. Verder worden de opties voor doorstroom Oekraïners uitgewerkt.

Communicatie en participatie

De startnotitie (bijlage 3) vormt de leidraad bij de aanpak van de communicatie. Het uitgangspunt is zorgvuldig en actief informeren van de omgeving. Er worden informatiemomenten en ontwerpessies georganiseerd en maatwerk toegepast om te voorzien in de informatiebehoefte.

Met Alwel hebben we een prestatieafspraken gemaakt om in 2023 minimaal 100 tijdelijke woningen te realiseren. Een procedure om te komen tot afspraken over de realisatie, exploitatie en beheer van deze locatie en woningen moet nog worden gevolgd.

Bijlagen

Bijlagen

1. Bestuursopdracht Opvang en Asiel van de Baronie
2. Begrenzing plangebied Flexwoningen op een tijdelijke locatie in Haansberg
3. Startnotitie Routeplanner Participatie Flexwoningen op een tijdelijke locatie in Haansberg

Etten-Leur, 20 december 2022

burgemeester en wethouders,

Dhr. drs. C. Smits
gemeentesecretaris

Mw. dr. M.W.M. de Vries
burgemeester