4

Code 2E

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 9 december 2022 12:59
Aan: Jean-Pierre Schouw
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: 2e concept stukken raadsvoorstel flexwoningen op een tijdelijke locatie

Andere doelgroepen zijn bijvoorbeeld dak- en thuislozen en mensen die nu vallen onder BW/MO Jean-Pierre.

Groeten,
[redacted]

Van: Jean-Pierre Schouw <Jean-Pierre.Schouw@etten-leur.nl>
Verzonden: vrijdag 9 december 2022 11:43
Aan: [redacted] <[redacted]@Etten-Leur.nl>
CC: [redacted] <[redacted]@etten-leur.nl>; [redacted] <[redacted]@etten-leur.nl>; [redacted] <[redacted]@etten-leur.nl>; [redacted] <[redacted]@Etten-Leur.nl>
Onderwerp: Re: 2e concept stukken raadsvoorstel flexwoningen op een tijdelijke locatie

Hoi [redacted].
Opmerking 1. Gaan we doen.
Ik neem aan dat jouw 2e opmerking beantwoord wordt in het uiteindelijke raadsvoorstel.
Wat betreft opmerking 3 vraag ik me af welke andere doelgroepen er nog gefaciliteerd zouden moeten worden?
Met vriendelijke groet,
Jean-Pierre

Op 9 dec. 2022 om 10:12 heeft [redacted] [redacted]@etten-leur.nl> het volgende geschreven:

Jean-Pierre,

Een paar opmerking van mij ...

1. Met Alwel hebben we nog niet gesproken over de 50-50 wens van de raad. Het lijkt me niet meer dan logisch dat 19-12 tijdens het bestuurlijk overleg te bespreken. Kan de reactie van Alwel in de 'achterzak mee' richting raad.
2. Verder is voor mij niet duidelijk of er 100 tijdelijke woningen aan de Haansberg kunnen. In de startnotitie staat 80-100.
3. Als laatste voor nu: de rijksbijdrage is verstrekt voor een combinatie van diverse doelgroepen, niet uitsluitend spoedzoekers en statushouders.
   Wordt dat de samenstelling dan kan het zijn we geld terug moeten geven aan het rijk.

Groeten,
[redacted]

Van: Jean-Pierre Schouw <Jean-Pierre.Schouw@etten-leur.nl>
Verzonden: vrijdag 9 december 2022 09:46
Aan: [redacted]@etten-leur.nl>
CC: [redacted] <[redacted]@etten-leur.nl>; [redacted]

Code 2E

<[redacted]@Etten-Leur.nl>;[redacted] <[redacted]@etten-leur.nl>; [redacted]
<[redacted]@Etten-Leur.nl>
Onderwerp: RE: 2e concept stukken raadsvoorstel flexwoningen op een tijdelijke locatie

Hoi [redacted]
Zie mijn opmerkingen in het concept raadsvoorstel.
Over de startnotitie spraken we elkaar eerder deze ochtend al.
Groet,
Jean-Pierre

Van: [redacted] <[redacted]@etten-leur.nl>
Verzonden: donderdag 8 december 2022 11:40
Aan: Jean-Pierre Schouw <Jean-Pierre.Schouw@etten-leur.nl>
CC: [redacted] <[redacted]@etten-leur.nl>;[redacted]
<[redacted]@Etten-Leur.nl>; [redacted] <[redacted]@etten-leur.nl>; [redacted]
<[redacted]@Etten-Leur.nl>
Onderwerp: 2e concept stukken raadsvoorstel flexwoningen op een tijdelijke locatie

Hoi Jean-Pierre,

Zoals besproken hierbij de concept stukken. Het verzoek om deze door te nemen op de bespreekpunten.

Volgende week woensdag wil ik deze indienen voor het college van de 20ste.

Met vriendelijke groet,
[redacted] | Projectleider Gebiedsontwikkeling

Gemeente | Etten-Leur
Afdeling | Leefomgeving
Team Ruimte & Economie
Email | [redacted]@etten-leur.nl
Postadres | Postbus 10100 | 4870 GA Etten-Leur
Bezoekadres | Roosendaalseweg 4 | 4875 AA Etten-Leur
Telefoon | 14076
Internet | www.etten-leur.nl

<image001.png>
<image002.png>
<image003.png>

[redacted] Code 2E

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 8 december 2022 11:40
Aan: Jean-Pierre Schouw
CC: [redacted]
Onderwerp: 2e concept stukken raadsvoorstel flexwoningen op een tijdelijke locatie
Bijlagen: Bijlage 1_Bestuursopdracht Opvang en Asiel.docx; Bijlage 2_Planbegrenzing flexwoningen op een tijdelijke locatie.pdf; Bijlage 3_Startnotitie Routeplanner Participatie Flexwoningen op een tijdelijke locatie.docx; Raadsvoorstel Flexwoningen op een tijdelijke locatie .docx

→ conform stukken bij mail van 5 dec. 2022 21:41 u.

Hoi Jean-Pierre,

Zoals besproken hierbij de concept stukken. Het verzoek om deze door te nemen op de bespreekpunten.

Volgende week woensdag wil ik deze indienen voor het college van de 20ste.

Met vriendelijke groet,

[redacted] | Projectleider Gebiedsontwikkeling

Gemeente | Etten-Leur
Afdeling | Leefomgeving
Team Ruimte & Economie
Email | [redacted]@etten-leur.nl
Postadres | Postbus 10100 | 4870 GA Etten-Leur
Bezoekadres | Roosendaalseweg 4 | 4875 AA Etten-Leur
Telefoon | 14076
Internet | www.etten-leur.nl

GEMEENTE ETTEN-LEUR

Raadsvoorstel

Datum Raadsvergadering:	1e raadcyclus
Agenda nr:	
Onderwerp	Realisatie flexwoningen op een tijdelijke locatie voor urgent woningzoekende en statushouders.
Van:	[redacted]
Telefoonnummer:	...
Email:	...

Code 2E

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. De startnotitie routeplanner participatie voor de tijdelijke locatie met flexwoningen in Haansberg vast te stellen
5. In te stemmen met het voorbereiden van aanvullende voorstellen om meer flexwoningen aan de Etten-Leurse woningvoorraad toe te voegen.

Code 2E

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. Dit jaar nog 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

Met opmerkingen [redacted] 1. Afweging om dit in bijlage te doen.

2. Reactie [redacted]
We kennen actueel geen urgent woningzoekenden!

Ik begrijp dat de raad uit wil gaan van urgent woningzoekenden. Daarvoor hebben we hooguit ervaringscijfers van de afgelopen jaren. Het gaat in orde van grootte om maximaal 60 huishoudens (cijfers recent met Jean-Pierre gedeeld en toegelicht).

Het staat buiten kijf dat er een grote vraag is naar betaalbare sociale huurwoningen. We zien al jaren de wacht- en zoektijden oplopen.
Belangrijk is dat we lokaal willen voldoen aan de wens van minister De Jonge om minimaal 30% sociale huur in onze voorraad te hebben. Daar voldoen we nu niet aan. Alwel is bereid om nieuwbouw te versnellen. Na 2023 valt de bouw van reguliere sociale huurwoningen echter zeker twee jaar stil. 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.

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 geen goede oplossing kan bieden, binnen de voorwaarden die hiervoor door het COA gesteld worden. Wij zetten hier dus niet op in.

Met opmerkingen [JPS2]: Zelf (het is maar een klein woordje, maar biedt ons als college de ruimte willen om op basis van de nieuwe taakstelling hierover opnieuw het gesprek aan te gaan met onze Raad)

Met opmerkingen [JPS3]: Om deze reden

(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 kantoorruimten 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 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 woning zelf gaat minder lang mee, 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 bestaan uit 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. Dan gaat het om bijvoorbeeld mensen die gescheiden zijn, eventueel met een kind (eenoudergezinnen) of statushouders. 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.

Met opmerkingen [JPS4]: Andere gezinssamenstellingen die urgent een woning zoeken oplossen in de bestaande woningvoorraad.

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

In de besloten raadsbijeenkomsten is verkennend gesproken over criteria waar een flexlocatie aan dient te voldoen. Diverse criteria zijn ~~daarbij~~ verkend, bijvoorbeeld het aantal tijdelijke woningen, de beoogde doelgroepen, omvang van een locatie, criteria rondom beschikbaarheid, geschiktheid en financiële, juridische en maatschappelijke aanvaardbaarheid.

Met opmerkingen [JPS5]: Ik zou eerlijk gezegd niet verwijzen naar besloten bijeenkomsten, maar het algemener houden. In een eerder stadium is met uw raad verkennend gesproken over.....

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 criteria
Meeuwisdijk	- Milieukundige bezwaren, geitenmoratoria
Brabantpark	- Beschikbaarheid / gebruik
Haansberg Oost	- Locaties zonder ruimtelijke plannen < 10 jaar
Friljado	- Locaties zonder ruimtelijke plannen < 10 jaar, Milieukundig aanvaardbaar, financieel aanvaardbaar.
Patagonweg / Munnikenhei	- Locaties zonder ruimtelijke plannen < 10 jaar, Milieukundig aanvaardbaar.

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

Met opmerkingen [JPS6]: Ook geitenmoratorium

Met opmerkingen [JPS7]: Deze snap ik niet in relatie tot eerder standpunt college over aanwezige grondvervuiling die locatie ongeschikt maakt voor wonen.

Er zijn meerdere locaties denkbaar. De locatie aan de Hoevenseweg – 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 minstens 80-100 tijdelijke woningen te plaatsen. Hier worden overwegend

Met opmerkingen [JPS8]: Dit laat ruimte voor andere woningzoekenden. Ik zou dit woord daarom weglaten. De andere doelgroep statushouders noem je in deze zin al.

Code 2E

urgent woningzoekende gehuisvest, waarbij de mogelijkheid wordt opengehouden om maximaal 50% van de woningen in te zetten ten behoeve van de huisvesting van statushouders.

Voor de locatie zijn we inmiddels in gesprek met de provincie Noord-Brabant en we stemmen dit nog nader af in het kader van de regionale woondeal en afspraken SRBT.

4.1 Het opstellen van een Startnotitie voor een routekaart structureert het project.

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 doorstroom van mensen uit de Oekraïne en urgent woningzoekenden. 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. 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 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 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.

Alternatieven/varianten
2.1 Variaties in de zoekcriteria

Met opmerkingen [redacted]: Vrijdag nog in overleg met provincie

Met opmerkingen [redacted]: 19-12 1e indicatie van het behoefte onderzoek. We kunnen daar niet op wachten.

Met opmerkingen [JPS11]: Urgent woningzoekenden en mogelijke doorstroom van mensen uit de Oekraïne. (nadruk leggen op urgent woningzoekenden)

Met opmerkingen [JPS12R11]: Ook hier is mengen van doelgroepen een onderwerp van gesprek.

Met opmerkingen [JPS13]: Van arbeidsmigranten??

Met opmerkingen [JPS14]: nu

Met opmerkingen [JPS15]: Het district

Met opmerkingen [JPS16]: Over de uitkomst van deze gesprekken wordt uw Raad op de hoogte gehouden.

3.1 Varianten in de 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 80-100 flexwoningen te realiseren.

2.2/3.1/4.1 Variaties in de toewijzing van doelgroepen

< nog in te vullen>

Kanttekeningen 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. [redacted]

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 medewerking

De provincie kan het uiteindelijk door ons gewenste plan nog afwijzen in het kader van de ruimtelijke procedure en onderbouwing.

Cruciale rol communicatie en participatie
Het draagvlak rondom het realiseren van een nieuwe en tijdelijke woningbouwlocatie is broos. De 'koude start' van de procedure aan de Bredaseweg 175 staat nog vers in het geheugen. 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 3.5mljn 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 vertegenwoordigers 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

Met opmerkingen [JPS17]: Ik zou hier graag nog kennis van nemen. Dit onderwerp kan politiek namelijk best tricky zijn

Met opmerkingen [JPS18]: [redacted]

Met opmerkingen [JPS19R18]: [redacted]

Code 2b / Code 21 / Code 1bpb

Met opmerkingen [[redacted]20]: Vrijdag even afwachten.

Met opmerkingen [JPS21]: Ik zou deze zinsnede weglaten.

Met opmerkingen [JPS22]: medewerkers

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.

Planning
Na akkoord met de voorgestelde besluiten wordt in ieder geval direct gestart met een procedure voor circa 80-100 tijdelijke flexwoningen in Haansberg. Verder worden de opties voor doorstroom Oekraïners uitgewerkt.

Communicatie en participatie
De startnotitie vormt de leidraad bij de aanpak van de communicatie. Het uitgangspunt is zorgvuldig en actief informeren van de omgeving. Er worden informatiemomenten en ontwerpsessies georganiseerd en maatwerk toegepast om te voorzien in de informatiebehoefte.

Dit voorstel is in samenspraak tussen college en ambtelijk apparaat opgesteld. Met Alwel hebben we voor 2023 een prestatieafspraak opgenomen om minimaal 100 tijdelijke woningen te plaatsen. Daar moeten nog afspraken over gemaakt worden.

Met opmerkingen [JPS23]: Over de realisatie en exploitatie van deze woningen moeten nog nadere afspraken gemaakt worden

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

[redacted]

Code 2E

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 12 december 2022 15:11
Aan: [redacted]
Onderwerp: mijn opmerkingen bij het voorstel
Bijlagen: 2 Raadsvoorstel Flexwoningen op een tijdelijke locatie .pdf

He[redacted],

Ik heb een aantal opmerkingen bij het voorstel gemaakt. Ik wil ze best even toelichten als het niet duidelijk is.

Met vriendelijke groet,
[redacted] | **Afdelingshoofd**
Gemeente | Etten-Leur
Afdeling | Leefomgeving
Email | [redacted]@etten-leur.nl
Postadres | Postbus 10100 | 4870 GA Etten-Leur
Bezoekadres | Roosendaalseweg 4 | 4875 AA Etten-Leur
Telefoon | 14076 | 076[redacted] | [redacted]
Internet | www.etten-leur.nl

GEMEENTE ETTEN-LEUR

GEMEENTE ETTEN-LEUR

Code 2E

Raadsvoorstel

Datum Raadsvergadering:	1e raadcyclus
Agenda nr:	
Onderwerp	Realisatie flexwoningen op een tijdelijke locatie voor urgent woningzoekende en statushouders.
Van:	[redacted]
Telefoonnummer:	...
Email:	...

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. De startnotitie routeplanner participatie voor de tijdelijke locatie met flexwoningen in Haansberg ~~vast te stellen~~
5. In te stemmen met het voorbereiden van aanvullende voorstellen om meer flexwoningen aan de Etten-Leurse woningvoorraad toe te voegen.

3 vragen

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.

hoe hoog is het wel?

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. Dit jaar nog 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

Eind januari??

Commentaar [SS1]: 1. Afweging om dit in bijlage te doen.

2. Reactie [redacted]
We kennen actueel geen urgent woningzoekenden!

Ik begrijp dat de raad uit wil gaan van urgent woningzoekenden. Daarvoor hebben we hooguit ervaringscijfers van de afgelopen jaren. Het gaat in orde van grootte om maximaal 60 huishoudens (cijfers recent met Jean-Pierre gedeeld en toegelicht).

Het staat buiten kijf dat er een grote vraag is naar betaalbare sociale huurwoningen. We zien al jaren de wacht- en zoektijden oplopen.
Belangrijk is dat we lokaal willen voldoen aan de wens van minister De Jonge om minimaal 30% sociale huur in onze voorraad te hebben. Daar voldoen we nu niet aan. Alwel is bereid om nieuwbouw te versnellen. Na 2023 valt de bouw van reguliere sociale huurwoningen echter zeker twee jaar stil. 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.

gerealiseerd moeten worden om de directe behoefte aan woningen te ledigen. De realisatie van 100 flexwoningen helpt hierbij.

Wat zou het aantal volgens de baronie voor ons moeten zijn?

(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.

Moeten wij hier niet nader ingaan op de keuze dat Oosterhout en Breda dit gaan doen en wij een deel van de statushouders opvangen?

Wij staan op het standpunt dat onze gemeente in beide opgaven geen goede oplossing kan bieden, binnen de voorwaarden die hiervoor door het COA gesteld worden. Wij zetten hier dus niet op in.

Verwijs naar het volgende kopje.

(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 kantoorruimten 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 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 woning zelf gaat minder lang mee, 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 bestaan uit 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. Dan gaat het om bijvoorbeeld mensen die gescheiden zijn, eventueel met een kind (eenoudergezinnen) of statushouders. 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

Eruit halen.

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

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 criteria
Meeuwisdijk	- Milieukundige bezwaren, geitenmoratoria
Brabantpark	- Beschikbaarheid / gebruik
Haansberg Oost	- Locaties zonder ruimtelijke plannen < 10 jaar
Frijado	- Locaties zonder ruimtelijke plannen < 10 jaar, Milieukundig aanvaardbaar, financieel aanvaardbaar.
Patagonweg / Munnikenhei	- Locaties zonder ruimtelijke plannen < 10 jaar, Milieukundig aanvaardbaar.

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

Ik vind de toelichting niet erg helder. Dit komt door de compactheid ervan.

	a	b	c	d
10	+	–	+	+
		–	–	

Er zijn meerdere locaties denkbaar. De locatie aan de Hoevenseweg – 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 minstens 80-100 tijdelijke woningen te plaatsen. Hier worden overwegend

urgent woningzoekende gehuisvest, waarbij de mogelijkheid wordt opengehouden om maximaal 50% van de woningen in te zetten ten behoeve van de huisvesting van statushouders.

Voor de locatie zijn we inmiddels in gesprek met de provincie Noord-Brabant en we stemmen dit nog nader af in het kader van de regionale woondeal en afspraken SRBT.

En de uitkomst?

Commentaar [[redacted]]: Vrijdag nog in overleg met provincie

4.1 Het opstellen van een Startnotitie voor een routekaart structureert het project.

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.

Er staan 3 vragen centraal bij een startnotitie.

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.

Commentaar [[redacted]]: 19-12 1e indicatie van het behoefte onderzoek. We kunnen daar niet op wachten.

5.2 Medewerking verlenen aan transformatie van panden naar tijdelijk wonen
Waarbij de inzet is dat beschikbare woonruimte passend wordt verhuurd voor doorstroom van mensen uit de Oekraïne en urgent woningzoekenden. 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 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 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 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.

Alternatieven/varianten
2.1 Variaties in de zoekcriteria

3.1 Varianten in de 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 80-100flexwoningen te realiseren.

2.2/3.1/4.1 Variaties in de toewijzing van doelgroepen

< nog in te vullen>

Kanttekeningen 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.[redacted]

Code 2i / Code 2b
Code ibpb

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.

Code 2E

Provinciale medewerking

De provincie kan het uiteindelijk door ons gewenste plan nog afwijzen in het kader van de ruimtelijke procedure en onderbouwing.

Commentaar [[redacted]4]: Vrijdag even afwachten.

Cruciale rol communicatie en participatie
Het draagvlak rondom het realiseren van een nieuwe en tijdelijke woningbouwlocatie is broos. De 'koude start' van de procedure aan de Bredaseweg 175 staat nog vers in het geheugen. 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 3.5mljn 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 vertegenwoordigers 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.

Planning
Na akkoord met de voorgestelde besluiten wordt in ieder geval direct gestart met een procedure voor circa 80-100 tijdelijke flexwoningen in Haansberg. Verder worden de opties voor doorstroom Oekraïners uitgewerkt.

Communicatie en participatie
De startnotitie vormt de leidraad bij de aanpak van de communicatie. Het uitgangspunt is zorgvuldig en actief informeren van de omgeving. Er worden informatiemomenten en ontwerpsessies georganiseerd en maatwerk toegepast om te voorzien in de informatiebehoefte.

Dit voorstel is in samenspraak tussen college en ambtelijk apparaat opgesteld. Met Alwel hebben we voor 2023 een prestatieafspraak opgenomen om minimaal 100 tijdelijke woningen te plaatsen. Daar moeten nog afspraken over gemaakt worden.

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

Code 2E

[redacted]

Van: [redacted]@brabant.nl>
Verzonden: maandag 12 december 2022 16:52
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Verzoek tot toetsing

Beste [redacted]

We hebben naar de locatie die jullie in het planteamoverleg voorlegden bekeken.
Vanuit de IOV gezien zien we geen grote provinciale belangen die een ontwikkeling van deze locatie in de weg staan. In de IOV is dit gebied aangegeven als 'verstedelijking afweegbaar'. De locatie ligt direct tegen de kern aan in stedelijk uitloopgebied, naast het gebied Haansberg, een nieuwbouwontwikkeling die vanaf 2022 gaat plaatsvinden.

De locatie, tegen de kern aan en in het stedelijk uitloop gebied, is volgens ons voorstelbaar voor tijdelijke flexwoningen.
Zorg hierbij wel voor een zorgvuldige inrichting van de locatie, die goed aansluit op de plannen voor de Haansberg en ook andersom.

Daarbij is het goed om ook voor deze tijdelijke invulling te zorgen voor een goede landschappelijke inrichting en inpassing. Mocht het zo zijn dat deze locatie op een gegeven moment toch omgezet wordt naar een permanente woonlocatie dan moet er wel nog een extra kwaliteitsverbetering landschap gedaan worden.

Hopelijk heb ik je hiermee voor nu voldoende geïnformeerd. Ik ga er van uit dat je met o.a. [redacted] nog afspraken maakt over het vervolg. Mocht mijn inbreng daar nog nodig zijn, dan hoor ik dat graag via jou of [redacted]

Met vriendelijke groet
[redacted]

[redacted] | [redacted] | [redacted]@brabant.nl | Programma Wonen, Werken, Leefomgeving | Planoloog Buitengebied voor ABG-gemeenten, Etten-Leur, Oosterhout, Rucphen, Zundert | Coordinator Omgevingsnetwerk voor Altena, Drimmelen, Geertruidenberg, Moerdijk en Oosterhout |

Een coördinator omgevingsnetwerk verbindt ketenpartners die bezig zijn met de Omgevingswet. Realiseert samenhang tussen opgaven in een gebied en een goede interne en externe samenwerking. Het gebied is leidend, want daar komen opgaven, belangen, partijen en aanpak samen.

Van: [redacted]@etten-leur.nl>
Verzonden: vrijdag 9 december 2022 11:56
Aan: [redacted]brabant.nl>
Onderwerp: Verzoek tot toetsing

Dag [redacted]

Naar aanleiding van ons overleg van zojuist wil ik graag nog even terugkoppelen op twee gemaakte afspraken.

Afspraak 1e schifting op locatiekeuze dit jaar.
We ontvangen graag z.s.m. jullie oordeel over deze locatie. Je begrijpt dat snelheid is geboden en we in 1e week januari dit stuk gaan bespreken in de raad / openbaarheid. Graag in je reactie daarin zo concreet mogelijk zijn. Ja, Nee of twijfel waarbij die laatste twee graag helder gemotiveerd.

Naar ons inzicht is deze locatie uitermate geschikt en we verwachten dat de gemeenteraad dit ook zo zal besluiten medio januari. We zijn reeds in overleg met Alwel (woningbouwvereniging) en daar zijn presetatieafspraken voer gemaakt. De locatie ligt in een "stedelijk afweegbaar" en "gemengd gebied" (IOV) en tegen de nieuwbouwontwikkeling 1400woningen in Haansberg aan. De 1400woningen willen we vanuit het zuiden/zuidoosten gefaseerd gaan realiseren. Daar worden afspraken over gemaakt.

Ik ga ervan uit hierbij voldoende te hebben gemotiveerd in combinatie met eerdere memo. Mocht dat niet zo zijn dan hoor ik dat graag z.s.m.

Afspraak overleg in januari over flexlocatie Haansberg
Ik zou graag op je verzoek willen ingaan om in januari in overleg te gaan. Onze mogelijkheden daarvoor:

- 12 januari 12:00-17:00
- 17 janauri 12:00-17:00
- 18 januari hele dag
- 19januari 12:00-17:00

Agenda items wat mij betreft gericht op kennis uitwisseling en mogelijkheden tot cofinanciering en betrokkenheid vanuit Provincie.

Ik hoor graag van je.

Met vriendelijke groet,
[redacted] | Projectleider Gebiedsontwikkeling

Gemeente | Etten-Leur
Afdeling | Leefomgeving
Team Ruimte & Economie
Email | [redacted]etten-leur.nl
Postadres | Postbus 10100 | 4870 GA Etten-Leur
Bezoekadres | Roosendaalseweg 4 | 4875 AA Etten-Leur
Telefoon | 14076
Internet | www.etten-leur.nl

Brabantlaan 1 | Postbus 90151 | 5200 MC 's-Hertogenbosch | Telefoon 073 6812812 | Fax 073 6807680 | contact |
Twitter: @brabant | www.brabant.nl

Code 2E

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]@brabant.nl>
Verzonden: woensdag 14 december 2022 12:42
Aan: [redacted]; [redacted]
Onderwerp: RE: Verzoeken n.a.v. planteamoverleg Etten-Leur

Beste [redacted]

Naar aanleiding van het planteamoverleg stuurde je een aantal vragen. Hieronder mijn reactie hierop.

1. **Grondpositie:** De provincie heeft zelf gronden liggen rond het projectgebied langs de Bankenstraat. Met wie kan ik daarover in gesprek?
   Ik heb intern even nagevraagd. Het gaat om 1 perceel begreep ik. [redacted] (mail: [redacted]@brabant.nl, tel: +31[redacted] weet hier meer van, maar heeft zelf inmiddels een andere functie binnen de provincie. Als je contact met hem opneemt, dan kan hij je vragen wel beantwoorden. Als er een opvolger voor hem is zal hij dat tzt ook wel doorgeven.

2. **Geitenmoratoria, perspectief agrariër**

Code brv

Groeten van [redacted]

[redacted]@brabant.nl | Programma Wonen, Werken, Leefomgeving | Planoloog Buitengebied voor ABG-gemeenten, Etten-Leur, Oosterhout, Rucphen, Zundert | Coordinator Omgevingsnetwerk voor Altena, Drimmelen, Geertruidenberg, Moerdijk en Oosterhout |

Een coördinator omgevingsnetwerk verbindt ketenpartners die bezig zijn met de Omgevingswet. Realiseert samenhang tussen opgaven in een gebied en een goede interne en externe samenwerking. Het gebied is leidend, want daar komen opgaven, belangen, partijen en aanpak samen.

Van: [redacted] <[redacted]@etten-leur.nl>
Verzonden: vrijdag 9 december 2022 11:39
Aan: [redacted] <[redacted]@brabant.nl>; [redacted] <[redacted]@brabant.nl>
Onderwerp: Verzoeken n.a.v. planteamoverleg Etten-Leur

Dag [redacted] en [redacted],

Ik heb nog twee vragen rondom de gebiedsontwikkelingen in Haansberg Etten-Leur.

1. **Grondpositie:** De provincie heeft zelf gronden liggen rond het projectgebied langs de Bankenstraat. Met wie kan ik daarover in gesprek?
2. **Geitenmoratoria, perspectief agrariër** [redacted]

Code brv.

Met vriendelijke groet,

[redacted] | Projectleider Gebiedsontwikkeling

Gemeente | Etten-Leur
Afdeling | Leefomgeving
Team Ruimte & Economie
Email | [redacted]@etten-leur.nl
Postadres | Postbus 10100 | 4870 GA Etten-Leur
Bezoekadres | Roosendaalseweg 4 | 4875 AA Etten-Leur
Telefoon | 14076
Internet | www.etten-leur.nl

Brabantlaan 1 | Postbus 90151 | 5200 MC 's-Hertogenbosch | Telefoon 073 6812812 | Fax 073 6807680 | contact |
Twitter: @brabant | www.brabant.nl

[redacted]

Code 2E

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 19 december 2022 9:03
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Aangepaste bewonersbrief _Flexwonen Haansberg
Bijlagen: 221219_Uitgaande brief_Tijdelijke locatie woningbouw in Haansberg.docx

Dag [redacted]

Hierbij een aangepaste versie van de bewonersbrief. We hebben nog wat verbeterpunten doorgevoerd.

Ik ga ervan uit dat [redacted] deze zal ondertekenen. Graag jullie akkoord.

Belangrijk om nog te weten, we zijn bezig met een projectpagina over flexwonen op onze website te krijgen met daarbij ook projecten zoals de locatie Haansberg. Het streven is om die 5 a 6 januari online te hebben.

Met vriendelijke groet,
[redacted] | Projectleider Gebiedsontwikkeling

Gemeente | Etten-Leur
Afdeling | Leefomgeving
Team Ruimte & Economie
Email [redacted]@etten-leur.nl
Postadres | Postbus 10100 | 4870 GA Etten-Leur
Bezoekadres | Roosendaalseweg 4 | 4875 AA Etten-Leur
Telefoon | 14076
Internet | www.etten-leur.nl

GEMEENTE ETTEN-LEUR

Aan

Gemeente Etten-Leur
Roosendaalseweg 4
4875 AA Etten-Leur
Postbus 10.100
4870 GA Etten-Leur
T: 14 076
E : info@etten-leur.nl
I : www.etten-leur.nl

Onderwerp : Tijdelijke locatie met flexwoningen in Haansberg

Etten-Leur, 14 februari 2023

Beste omwonende,

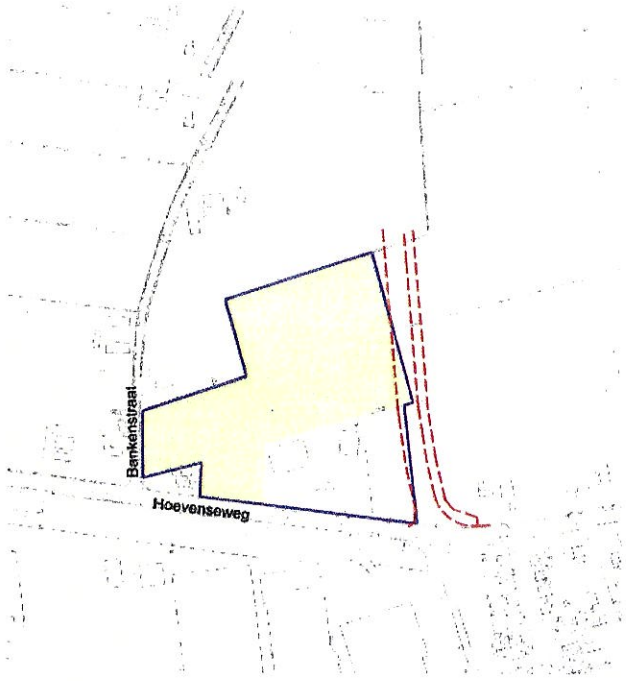
Eerder dit jaar heeft de gemeenteraad de Omgevingsvisie vastgesteld. In deze visie heeft de gemeenteraad de denkrichting opgenomen om in het gebied Haansberg grootschalige woningbouw te realiseren die nodig is om aan de woningbehoefte te voldoen. Vooruitlopend hierop willen we op de hoek Hoevenseweg – Bankenstraat een nieuwe tijdelijke woonbuurt creëren. In deze brief praten wij u graag bij en nodigen wij u uit voor een informatieavond.

Waarom een tijdelijke woonbuurt?
In Etten-Leur is er een groot en urgent 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 ligt er ook een taak rondom het huisvesten van statushouders en het bieden van voldoende doorstroommogelijkheden van Oekraïners. Dit jaar en volgend jaar leveren we in Etten-Leur veel sociale huurwoningen op, maar daarmee voldoen we niet aan de urgentie en de omvang van de behoefte. Daarom gaan we een tijdelijke woonbuurt van 100 flexwoningen realiseren, verantwoord ingepast in het groene landschap op de hoek Hoevenseweg – Bankenstraat.

Wat zijn flexwoningen?
Flexwoningen zorgen voor snelle woonoplossingen die tegemoetkomen aan diverse actuele behoeften op de woningmarkt. Dit type woningen is verplaatsbaar, stapelbaar, schakelbaar en heeft een tijdelijk karakter. De bewoning ervan is op basis van tijdelijke huurcontracten. De locatie krijgt voor maximaal 15 jaar een vergunning. Flexwoningen hebben 1 of 2 slaapkamers en zijn bedoeld voor 1 tot 3 persoonshuishoudens. We vinden het belangrijk dat mensen die al langere tijd actief zoeken naar een woning en de mensen die echt urgent gehuisvest moeten worden een kans maken op deze flexwoningen.

Locatie Hoevenseweg – Bankenstraat
De locatie aan de Hoevenseweg – Bankenstraat (zie afbeelding 1) is in eigendom van de gemeente Etten-Leur en daarom snel beschikbaar. Het plangebied is ruim voldoende van omvang en gunstig gelegen aan de rand van Etten-Leur. Er zijn goede ontsluitingsmogelijkheden op de Hoevenseweg en een tijdelijke woningbouwontwikkeling sluit goed aan op het toekomstige woongebied Haansberg.

Wij gaan graag met u in gesprek over deze ontwikkeling en hoe we deze tijdelijke buurt het beste in kunnen passen op deze locatie.



Afbeelding 1_plangebied tijdelijke woningbouw.

Hoe verder?
Op **9 januari 2023** lichten wij dit tijdelijke woningbouwproject toe aan de gemeenteraad tijdens 'De Raad luistert'. U bent van harte welkom om deze avond bij te wonen en mocht u dat willen, kunt u de gemeenteraad toespreken. De gemeenteraad neemt op deze avond nog geen besluit. Deze bijeenkomst start om 19:30 en vindt plaats in ons vergadercentrum Markt 1 in Etten-Leur.

Voordat de raad een besluit neemt organiseren we een informatiemoment waarbij we u als direct omwonende van de locatie bijpraten. U heeft dan ook de mogelijkheid om aan ons vragen te stellen. We nodigen u van harte uit op **woensdag 19 januari om 19:00 uur op locatie, Hoevenseweg 34**.

Op **23 januari** debatteert de gemeenteraad over het voorstel. Op uiterlijk **6 februari** kan de gemeenteraad een besluit nemen hierover. Bij een positief besluit willen we de plannen voortvarend verder uitwerken. Dit doen we dan door eerst een tweede avond met u als omwonende of betrokkene te organiseren om samen goed te kijken naar de concrete invulling van de locatie. Daarna kunnen we het ontwerp maken. Uiteraard zorgen wij dat u ook gedurende het hele proces op de hoogte blijft.

We hopen u te ontmoeten op een of beide momenten.
Wilt u in de tussentijd meer informatie of kunt u niet aanwezig zijn maar heeft u wel vragen? Stuur dan een e-mail naar: [redacted]@etten-leur.nl of neem telefonisch contact op via [redacted]

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders,

[redacted]
Afdelingshoofd Leefomgeving

Code b.v.

Verslag portefeuillehoudersoverleg V&V Wonen Ruimte en Openbaar gebied 19 december 2022

Tijdstip: 14.15 uur

Vergaderplaats: kamer wethouder Schouw

1. Bespreken concept collegestukken: nvt
2. Voorbereiden B & W, inclusief openstaande toezeggingen en raadsvragen

- Agenda B& W (zie Ibabs) brief omwonenden bij voorstel flexwonen is nog aangepast en wordt aan Jean-Pierre meegegeven. Is het een idee om 9 januari de foto's van Kalimba te laten zien bij de raad en om de informatieavond niet aan de Hoevenseweg te doen maar juist bij Kalimba in de buurt (bv in de kapel), om zo een referentiebeeld te laten zien.
- Gesproken over Schoenmakershoek. [redacted]
- Flexwonen: startnotitie nog kort besproken.
- Raad: geen bijzonderheden.

3. Terugkoppeling/vooruitblik regionale overleggen (indien van toepassing). Niet besproken.
4. Wat verder ter tafel komt/ter kennisname

- Brief Heemkundekring inzake verkoop Catharinakerk en Oude Raadhuis ([redacted]) [redacted]
- Parkeren initiatief Ambachtlaan 21 [redacted]
- Tellingen Lichttorenhoofd [redacted]
- Rotonde Concordialaan/Hoevenseweg ([redacted]

Ter kennisname: verslag 12 december

\ buiten reikwijdte verzoek,

[redacted] Code 2E

Onderwerp: Projectopdracht flexwonen op een tijdelijke locatie
Locatie: Haansberg projectkamer

Begin: di 20-12-2022 11:15
Einde: di 20-12-2022 12:30
Tijd weergeven als: Voorlopig

Terugkeerpatroon: (geen)

Vergaderingsstatus: Nog niet gereageerd

Organisator: [redacted]
Verplichte deelnemers: [redacted]

Beste projectgroep leden,

Graag wil ik een deel van de projectgroep dit jaar nog bijeenbrengen om even een door kijkje te maken naar de opdracht Flexwoningen op een tijdelijke locatie in Haansberg waar recent door het MT prioriteit aan is gegeven.

Op de agenda;

- Toelichting op de opdracht ([redacted])
- Korte presentatie [redacted] op eerste schets.
- Organiseren en mobiliseren van projectgroepen en leden ([redacted])
- Per projectgroep, vanuit ieders invalshoek, neem ik graag de verwachtingen door.
- Planning en actielijst voor 2023.
- Rondvraag.

Jullie ontvangen nog een link naar de MS-teams deze week.

Projectstructuur (indicatief)
Projectgroep A kernteam Haansberg ([redacted] voor alle gebiedsafspraken, [redacted] STB, [redacted] Planeco en [redacted] PL + communicatie + planstudies en college/MT. Ofwel opdrachtnemer en de opdrachtgever.
Projectgroep B Communicatie en participatie ([redacted]) → die projectgroep komt separaat bijeen.
Projectgroep C Ontwerp en RO ([redacted]) ([redacted]) ([redacted])
Projectgroep D Grond en juridische zaken ([redacted])
Projectgroep E Civiele technisch ([redacted] xx, xx) + inkoop adviseur [redacted])

Projectondersteuning: [redacted] en [redacted]

Gr. [redacted]

Collegevergadering

Dossiernummer	2529
Extern Zaak ID	632718
Vertrouwelijk	Ja
Vergaderdatum	20 december 2022
Agendapunt	3.4
Omschrijving	Flexwoningen op een tijdelijke locatie (632718 - [redacted]

Bijlagen
BBV Collegevoorstel verkort
BBV Raadsvoorstel
Bijlage 1_Bestuursopdracht Opvang en Asiel
Bijlage 2_Planbegrenzing flexwoningen op een tijdelijke locatie
Bijlage 3_Startnotitie Routeplanner Participatie_Flexwoningen op een tijdelijke locatie
Bijlage 4_Tabellen raadsvoorstel
Bijlage collegevoorstel_Uitgaande brief_Tijdelijke locatie woningbouw in Haansberg
Ontwerp Raadsbesluit
BBV Raadsbesluit

Geagendeerd	**Vergaderdatum**
Collegevergadering	**20 december 2022**

Voorgesteld besluit

1. In te stemmen met het raadsvoorstel Flexwoningen op een tijdelijke locatie
2. Akkoord te gaan met het versturen van de bewonersbrief naar de direct omwonende op 2 januari 2023
3. Vertrouwelijkheid op te leggen op dit voorstel tot na publicatie van het raadsvoorstel d.d. 2 januari 2023

Besluit

Conform met de beslispunten 1 en 3:
1. Instemming met het raadsvoorstel Flexwoningen op een tijdelijke locatie.
3. Vertrouwelijkheid op te leggen op dit voorstel tot na publicatie van het raadsvoorstel d.d. 2 januari 2023.

Beslispunt 2 ((akkoord te gaan met het versturen van de bewonersbrief naar de direct omwonende op 2 januari 2023) aanpassen conform de suggesties van de bestuursadviseur. Daarnaast vraagt het college de bijeenkomst bij Kalimba te houden i.p.v. de voorgestelde locatie.

GEMEENTE
ETTEN-LEUR

Voorstel aan het college van burgemeester en wethouders

Onderwerp:
Flexwoningen op een tijdelijke locatie

Samenvatting voor externe publicatie en pers:

Voorstel

- In te stemmen met het raadsvoorstel Flexwoningen op een tijdelijke locatie
- Akkoord te gaan met het versturen van de bewonersbrief naar de direct omwonende op 2januari 2023
- Vertrouwelijkheid op te leggen op dit voorstel tot na publicatie van het raadsvoorstel d.d. 2januari 2023

Toelichting
Financieel en juridisch
Uw gemeenteraad heeft reeds 3.5mljn 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.

GEMEENTE
ETTEN-LEUR

De raad van de gemeente Etten-Leur;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 20 december 2022,
met overneming van de daarin vermelde motieven;

gelet op ;

besluit:

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.

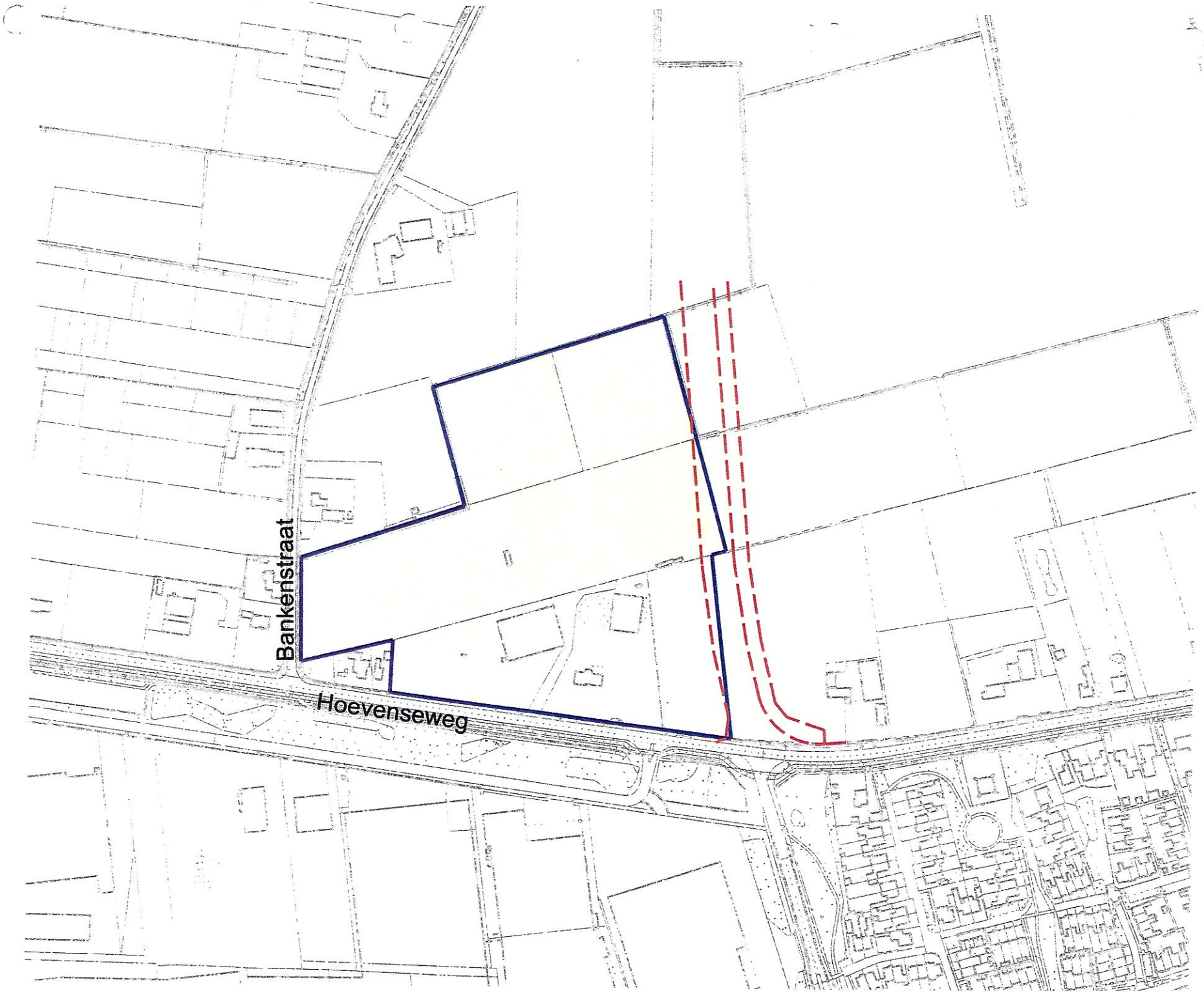
Aldus besloten in de openbare raadsvergadering
van

De raad voornoemd,

WGM Vocker MBA

Dhr. drs. [redacted]
griffier

Mw. dr. M.W.M. de Vries
voorzitter


Bankenstraat
Hoevenseweg

STARTNOTITIE

GEMEENTE ETTEN-LEUR

Flexwoningen op een tijdelijke locatie Hoevenseweg-Bankenstraat in Haansberg

Datum: 20 december 2022

Aanleiding en introductie in het onderwerp

In Etten-Leur is er een groot tekort aan betaalbare huurwoningen. Er zijn veel inwoners op zoek naar en sociale huurwoningen maar daar zijn steeds langere wachttijden voor. Naast de lokale Etten-Leurse woningzoekende ligt er ook een urgente noodzaak rondom het huisvesten van statushouders. In de reguliere woningbouwprogrammering bouwen we sociale huurwoningen maar daarmee voldoen we niet aan de urgentie en de omvang van de behoefte. Met het realiseren van Flexwoningen willen we deze druk op de sociale huurmarkt verlagen en voldoen aan onze taakstelling.

Deze startnotitie gaat uit van het realiseren van een nieuwe tijdelijke woningbouwlocatie aan de Hoevenseweg-Bankenstraat met circa 100 flexwoningen. De beoogde opleverdatum is in of zo kort mogelijk na 2023.

De gemeente maakte eerder dit jaar met Alwel en Huurders belangenvereniging (HBV) de prestatie-afspraak om, in navolging van het eind 2022 op te leveren project van 21 tijdelijke woningen aan de Kalimba, voor 2023 nog eens minimaal 100 flexwoningen te realiseren. Deze worden voor maximaal 15 jaar geplaatst. Na die periode kunnen deze op een andere locatie, mogelijk elders in Haansberg, worden geplaatst. De woningen worden steeds voor maximaal 2 jaar verhuurd aan deze zogeheten 'urgent woningzoekende en statushouders'.

Doel van de participatie

De gemeente is zelf initiatiefnemer en ook eigenaar van de grond. De gemeente zorgt dan ook voor de dialoog met de omgeving en de direct belanghebbenden. Het doel van deze dialoog is om duidelijkheid te geven over de plannen en de gevolgen voor de directe omgeving. En hoe daarbij het gebied wordt ingericht, zoals ruimte voor parkeren en de verkeersafwikkeling. Het gaat hier om het participatieniveau: mening vragen en meedenken in het ontwerp. De vraag die hierbij centraal staat is niet "komen deze woningen er wel of niet", maar "hoe kunnen we deze locatie zo goed mogelijk ontwerpen, inrichten en beheren".

Kaderstelling

Waarom deze woningen?

In de huidige woningvoorraad van Etten-Leur is er beperkt aanbod voor inwoners die door omstandigheden om spoedeisende redenen aangewezen zijn op een tijdelijke huurwoning. Een van de doelen is om krapte van de woningmarkt aan te pakken. Het tijdelijk betaalbaar kunnen huren van een flexwoning op een goed ingerichte woonlocatie is een van de oplossingen.

Wat zijn flexwoningen precies?

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 van maximaal 15jaar. Dat wil niet zeggen dat zij niet aan bepaalde eisen moeten voldoen en er niet aantrekkelijk uit kunnen zien. Flexwoningen op een tijdelijke locatie bestaan studio`s of woningen met 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.

Dan gaat het om bijvoorbeeld mensen die gescheiden zijn, eventueel met een kind (eenoudergezinnen) of statushouders. 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 betaalbare flexwoning in een mooie woonomgeving. 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.

Welke kaders zijn er?
Op de locatie kunnen er, op basis van een goed stedenbouwkundig plan, 100 tijdelijke flexwoningen worden geplaatst. Het parkeren wordt op eigen terrein opgelost ingepast in een groen kader en met toepassing van open verharding. Er komt een ontsluiting via de Bankenstraat en later via de nieuwe ontsluiting van de nieuwbouwlocatie Haansberg op de Hoevenseweg. De woningen zullen geplaatst worden in een groen ingerichte omgeving, passend bij het omliggende landschap in Haansberg.

De locatie is gelegen in het buitengebied met een bestemming dat woningbouw niet zondermeer toestaat. Met medewerking van de provincie en op basis van een ruimtelijke onderbouwing kan er tijdelijk worden afgeweken van dit bestemmingsplan doormiddel van een projectafwijkingsbesluit. De aanpassing van de bestemming voorziet erin dat op deze locatie voor een periode van maximaal 15 jaar 100 tijdelijke huurwoningen kunnen worden gerealiseerd. Daarbij als voorwaarde gesteld dat we op een goede manier in gesprek gaan met de omgeving.

Wie zijn er betrokken?
De gemeente is zelf initiatiefnemer en eindverantwoordelijk. In opdracht van het college is er een projectgroep samengesteld om dit project te begeleiden. De projectgroep bestaat uit verschillende vakspecialisten op gebied van onder andere stedenbouw, RO, civiele techniek, planeconomie, communicatie en project coördinatie. De gemeente werkt in dit project samen met Alwel.

Er zijn meerdere belanghebbende die we bij het participatieproces betrekken.

- Alle bewoners in de directe omgeving rond de locatie
- Bewoners Bankenstraat
- Bewoners Hoevenseweg
- De woningzoekende
- Kopgroep Buitengebied en wijkraad/verenigingen
- Ondernemers in het gebied
- Grondeigenaren in het gebied
- Belangenverenigingen agrarisch, natuur en heemkunde
- Gemeenteraad en college
- Waterschap Brabantse Delta
- Provincie Noord-Brabant
- Alwel en HBV

In te zetten participatievormen en communicatiemiddelen
We zetten in het proces meerdere participatievormen en middelen in.

- Publicaties op de website en de sociale media van de gemeente
- Huis-aan-huis brieven
- Berichtgeving in de bode
- Persoonlijke gesprekken aan tafel en op locatie
- Informatieavond(en)
- Gezamenlijke ontwerpsessies in het gebied

Nadere toelichting in tijd

Raadsbehandeling en publicaties

In januari 2023 neemt de raad eerst een aantal besluiten rondom de locatie en de omgevingsdialoog. Het raadsbesluit wordt in een persbericht toegelicht en bekend gemaakt via de eigen sociale mediakanalen. Ook lanceren we in januari een projectpagina over flexwonen op www.Etten-Leurdoet-hetgewoon.nl.

Eerst in gesprek met direct omwonenden

Gelijktijdig aan de 1e publicatie van de voorgenomen raadsbehandeling nemen we contact op met de direct omwonende van de locatie. Een **bewonersbrief** wordt verstuurd en waar mogelijk **persoonlijk** overhandigd.

Informatieavond

Direct na het raadsbesluit neemt de gemeente het initiatief in het voeren van gesprekken met alle belanghebbende. We organiseren daarbij ook een **fysieke bijeenkomst** om alle betrokken gezamenlijk bij te praten en te informeren over de voorziene stappen. We organiseren een openbare informatieavond en nodigen de belanghebbende daarbij uit. Naast informeren willen we hun mening op de beoogde plannen ophalen. Dat gaat dan alleen over welke consequenties zij inschatten naar aanleiding van het voorstel, tevens worden wensen ten aanzien het stedenbouwkundig ontwerp maar ook onderwerpen als beheer besproken en verkend. Van deze bijeenkomst wordt een verslag gemaakt en uiterlijk twee weken na de bijeenkomst wordt deze onder de aanwezigen verspreid en online gepubliceerd op de projectpagina van de gemeente op www.etten-leurdoethetgewoon.nl.

Deelname aan bespreek & ontwerpsessies

Daarna volgen er een aantal fysieke bijeenkomsten waar we ruimte willen bieden voor het stellen van vragen en waar we met elkaar, in zogeheten ontwerpsessies, de plannen ruimtelijke vorm kunnen geven. Ingaan op wensen en gebruik maken van de lokale kennis van de bewoners. Van iedere sessie wordt verslag gemaakt en gepubliceerd op de projectpagina.
Het eindontwerp wordt vervolgens gepubliceerd waarbij de direct betrokkenen ook gelegenheid krijgen hun reactie te geven. Hier willen we ook een concept van de ruimtelijke kaders presenteren met beelden hoe dat er in de praktijk uit zou kunnen zien.

Ter inzage van het ontwerp en ruimtelijke onderbouwing

Het college stelt vervolgens het ontwerp vast alvorens de ruimtelijke procedure wordt gestart. Bij het doorlopen van de ruimtelijke procedure wordt eenieder in de mogelijkheid gesteld bezwaar te maken.

Rol van de gemeenteraad

De gemeenteraad stelt de locatie en de routeplanner participatie vast. Daarna gaat het college aan de slag met het gekozen participatieniveau en de genoemde betrokkenen. De raad wordt uitgenodigd voor de bijeenkomst en gedurende op de hoogte gehouden over de voortgang. Als onderdeel van de te doorlopen ruimtelijke procedure wordt de raad later in 2023 gevraagd om een verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het te realiseren plan. Op basis daarvan kan de locatie gerealiseerd worden.

Spelregels participatie

De gemeente faciliteert en organiseert in samenwerking met Alwel de dialoog. Het college houdt de regie over het participatieproces. De uitwerking van de plannen en organisatie van wat er tijdens de dialoog wordt besproken ligt in handen van de gemeente.
Er wordt gestreefd naar een gedragen voorstel. Als dat niet mogelijk blijkt, dan noteren we eventuele minderheidsstandpunten en lichten we toe waarom deze niet konden worden verwerkt in het plan.

Uiteindelijk bepaalt de gemeenteraad welk plan gerealiseerd wordt. Alle gemaakte afspraken worden vastgelegd in verslagen, die openbaar worden gedeeld via de projectpagina van de gemeente.

Contact
Stijn Schouwenaars, projectleider

Proces en planning: de 'routekaart op maat'

Wanneer?	Wat?	Wie?	Doel/Resultaat
2-9 Januari 2023	Publicatie stukken en 1e gesprekken	College/Projectgroep	Publicatie en informeren
9 januari 2023	Raad Luistert	Raad	Toelichting namens het college
23 januari	Raad Debatteert/Besluit	Raad	Besluit op deze startnotitie
Januari 2023	Uitnodiging versturen omgevingsdialoog	De betrokkenen	Uitnodigen en activeren van betrokkenen
Februari	Eerste fysieke bijeenkomst	De betrokkenen	Ideeënuitwisseling en informeren
Maart-juni	Meerdere fysieke ontwerpbijeenkomsten periodiek	De betrokkenen	Ontwerpen planidee en meningen ophalen.
Q2-Q3 2023	Startprocedure projectafwijkingsbesluit	De gemeente	Procedure voor verlenen verklaring van geen bedenkingen en omgevingsvergunning
Q2-Q3 2023	Raadsbehandeling	Raad	Instemmen Verklaring van geen bedenkingen
Q2-Q3 2023	Omgevingsvergunning ter inzage	De betrokkenen	Ter inzage omgevingsvergunning
v.a. Q4 2023-2024	Uitvoeringsbijeenkomsten periodiek	De betrokkenen	Gedurende en rondom de uitvoering en het beheer worden er informatiemomenten georganiseerd.

Bijlage 4_Tabellen raadsvoorstel

Bijbehorende raadsvoorstel Flexwoningen op een tijdelijke locatie

Tabel 1

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.

Tabel 2

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.

Aan

Gemeente Etten-Leur
Roosendaalseweg 4
4875 AA Etten-Leur
Postbus 10.100
4870 GA Etten-Leur
T: 14 076
E : info@etten-leur.nl
I : www.etten-leur.nl

Onderwerp : Tijdelijke locatie met flexwoningen in Haansberg

Etten-Leur, 14 December 2022

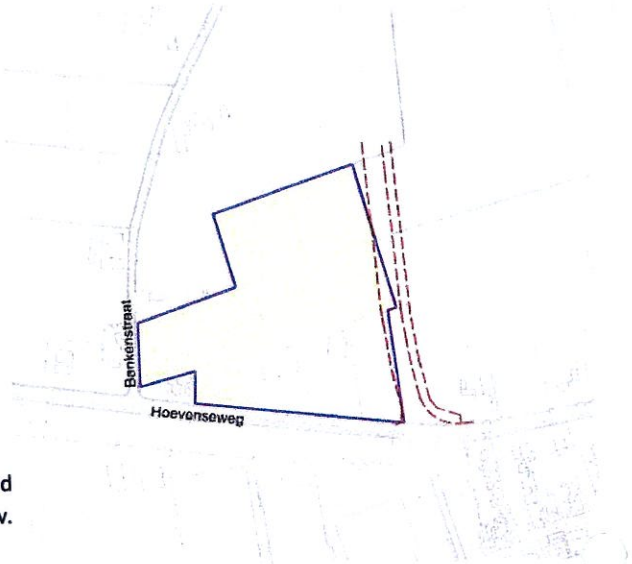
Beste omwonende,

Eerder dit jaar heeft de gemeenteraad de Omgevingsvisie vastgesteld. In deze visie heeft de gemeenteraad de denkrichting opgenomen om in het gebied Haansberg grootschalige woningbouw te realiseren die nodig is om aan de woningbehoefte te voldoen. Vooruitlopend hierop willen we op de hoek Hoevenseweg – Bankenstraat een nieuwe tijdelijke woonbuurt creëren. In deze brief praten wij u graag bij en nodigen wij u uit voor een informatieavond.

Waarom een tijdelijke woonbuurt?
In Etten-Leur is er een groot en urgent 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 ligt er ook een taak rondom het huisvesten van statushouders en het bieden van voldoende doorstroommogelijkheden van Oekraïners. Dit jaar en volgend jaar leveren we in Etten-Leur veel sociale huurwoningen op, maar daarmee voldoen we niet aan de urgentie en de omvang van de behoefte. Het realiseren van circa 100 flexwoningen, verantwoord ingepast in een mooi groen landschap, op een tijdelijke locatie draagt bij aan een oplossing.

Wat zijn flexwoningen?
Flexwoningen zorgen voor snelle woonoplossingen die tegemoetkomen aan diverse actuele behoeften op de woningmarkt. Dit type woningen is verplaatsbaar, stapelbaar, schakelbaar en heeft een tijdelijk karakter. De bewoning ervan is op basis van tijdelijke huurcontracten en de locatie is maximaal voor 15 jaar vergunbaar. Flexwoningen hebben 1 of 2 slaapkamers en zijn bedoeld voor 1 tot 3 persoonshuishoudens. We vinden het belangrijk dat mensen die al langere tijd actief zoeken naar een woning en de mensen die echt urgent gehuisvest moeten worden een kans maken op deze flexwoningen.

Locatie Hoevenseweg – Bankenstraat
De locatie aan de Hoevenseweg – Bankenstraat (afbeelding 1) is in eigendom van de gemeente Etten-Leur en daarom snel beschikbaar. Het plangebied is ruim voldoende van omvang en gunstig gelegen aan de rand van Etten-Leur. Er zijn goede ontsluitingsmogelijkheden op de Hoevenseweg en een tijdelijke woningbouwontwikkeling sluit goed aan op het toekomstige woongebied Haansberg.
We zijn benieuwd hoe u naar deze ontwikkelingen kijkt en gaan hierover graag met u in gesprek.



Afbeelding 1_plangebied tijdelijke woningbouw.

Hoe nu verder?
We hebben met de gemeenteraad eerder dit jaar verkennend gesproken over het op korte termijn realiseren van minimaal 100 flexwoningen in Etten-Leur. De gemeenteraad heeft het college daarin het verzoek gedaan om versneld met een passend voorstel te komen. In januari wordt dit voorstel eerst behandeld in de gemeenteraad en op 6 februari verwachten we dat de raad daar een besluit over neemt. Bij een positief besluit willen we de plannen snel verder uitwerken. Dit doen we dan door eerst een informatieavond met de omwonenden en betrokkenen te organiseren om daarna het ontwerp voor de locatie te maken.

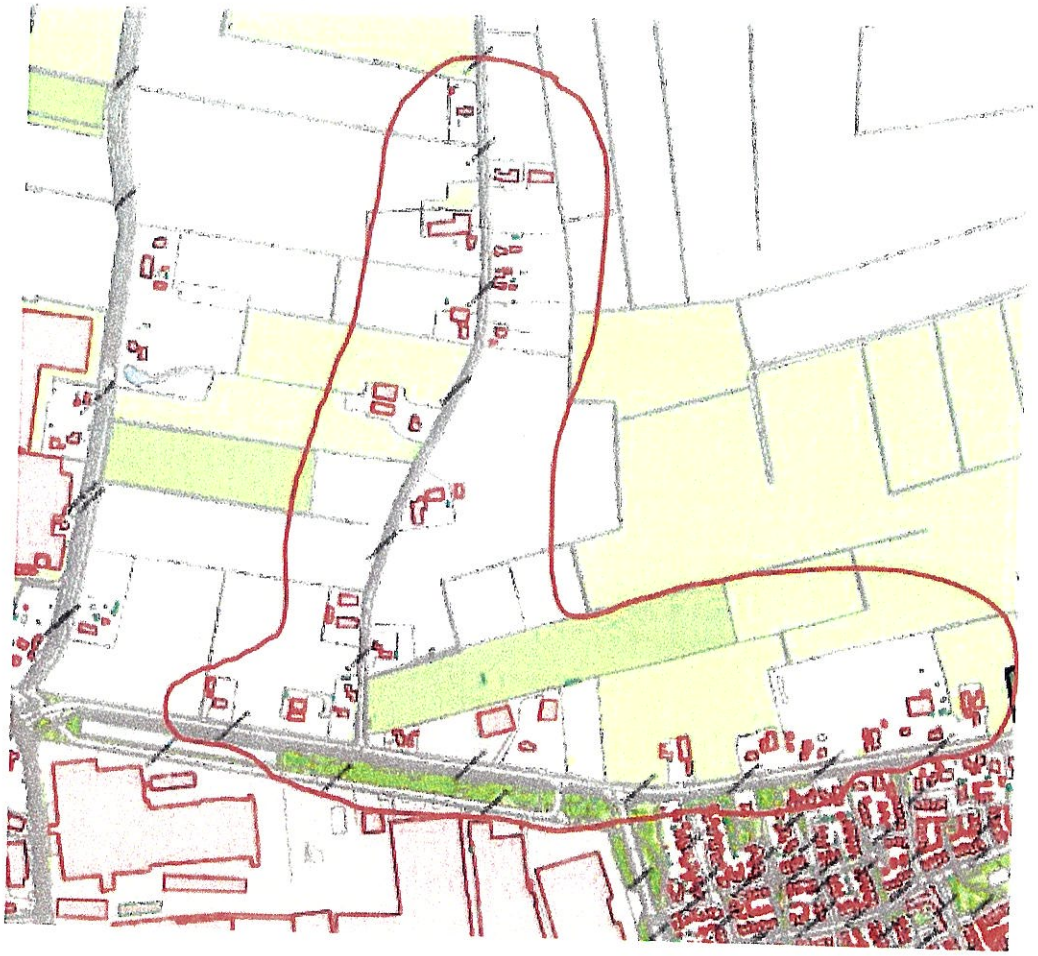
Hoe willen we u informeren?
Op 9 januari bespreken wij dit tijdelijke woningbouwproject met de gemeenteraad. U bent van harte welkom om deze avond bij te wonen en mocht u dat willen kunt u de gemeenteraad toespreken. Deze bijeenkomst start om 19:30 en vindt plaats in ons vergadercentrum Markt 1 in Etten-Leur.

Voordat de raad een besluit neemt organiseren we een informatiemoment waarbij we u als direct omwonende van de locatie bijpraten. U heeft dan ook de mogelijkheid om aan ons vragen te stellen. We nodigen u van harte uit op woensdag 19 januari om 19:00 uur op locatie, Hoevenseweg 34.

We hopen u te ontmoeten op een of beide momenten. Wilt u in de tussentijd meer informatie of kunt u niet aanwezig zijn maar heeft u wel vragen? Stuur dan een e-mail naar: stijn.schouwenaars@etten-leur.nl of neem telefonisch contact op via 0646943686.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders,

René Reijngoudt
Afdelingshoofd Leefomgeving



De raad van de gemeente Etten-Leur;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 20-12 2022,
met overneming van de daarin vermelde motieven;

gelet op Gemeentewet, Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

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.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering
Van 7 februari 2023

De raad voornoemd,

Dhr. drs. W.C.M. Voeten MBA
griffier

Mw. dr. M.W.M. de Vries
voorzitter