

11.

Collegevergadering

Dossiernr.	2324
Extern Zaak ID	568170
Vertrouwelijk	Ja
Vergaderdatum	30-08-2022
Agendapunt	3.20
Omschrijving	Flexwonen (568170 -)

Geagendeerd	Vergaderdatum
Collegevergadering	

Bijlagen	
BBV Collegevoorstel verkort	
Info raad woningbouwprogramma 2021 en volgende jaren	
Presentatie 06-09-2022_Raadsavond huisvesting	
Raadsvoorstel 6-9-2022	

Voorgesteld besluit

Kennis te nemen van het vertrouwelijk concept raadsvoorstel en de concept presentatie voor de raad van 6 september 2022.

Besluit

In aanwezigheid van en wordt voorliggend voorstel besproken. geeft toelichting op de voorliggende presentatie. Diverse opmerkingen worden gemaakt die hij zal verwerken in de presentatie t.b.v. 6 september. Vervolgens staat het college stil bij het conceptraadsvoorstel. Het is een goed concept wat op enkele onderdelen wordt aangevuld/aangepast, waaronder:

- beslispunt 1 wordt veranderd in "de raad geeft het college opdracht voor het werken van".
- Daarnaast vraagt het college in het voorstel een paragraaf op te nemen over toekomstig beheer van de locaties en indien nodig begeleiding van de bewoners van de locaties voor spoedzoekers.
- Het is te vroeg om nu een uitspraak te doen over het al dan niet structurele karakter voor het overnemen van statushouders uit andere gemeenten. Het is wenselijk om deze keuze open te houden, afhankelijk van de besprekingen in de regio. Paragraaf 3.1 daarom stoppen na ".....voor hen kunnen invullen".

568170

Voorstel aan het college van burgemeester en wethouders

Onderwerp:

Flexwonen en andere woonopgaven voor spoedzoekers, statushouders en vluchtelingen uit Oekraïne

Samenvatting voor externe publicatie en pers:

Voorstel

1. In te stemmen met voorstellen die het college 6 september in een besloten vergadering bespreekt met de raad.

Toelichting

De afgelopen maanden is veelvuldig lokaal en regionaal gesproken over diverse actuele en acute woonvraagstukken voor vluchtelingen uit Oekraïne, asielzoekers, statushouders en spoedzoekers. De raad heeft gevraagd met voorstellen te komen voor opgaven waar Etten-Leur voor aan de lat staat. De raad wil die voorstellen 6 september in een besloten vergadering toegelicht krijgen en bespreken. De voorstellen staan in bijgevoegd raadsvoorstel.

Aan de raad

Kenmerk :
Contactpersoon :
Doorkiesnummer : (076) 5024
Uw brief van :
Onderwerp : woningbouwprogramma

Etten-Leur, 15 april 2021

Beste leden van de raad,

Recent maakten we weer de balans op van het woningbouwprogramma. Bijgevoegd is het meest actuele overzicht van plannen die al worden uitgevoerd, waar kaders door uw raad voor zijn vastgesteld en plannen waarover we met initiatiefnemers in gesprek zijn. In deze brief lichten we graag de stand van zaken van afgesproken en bereikte resultaten aan u toe.

We staan ook kort stil bij recente ambities die uw raad formuleerde, de wijze waarop daaraan invulling kan worden gegeven respectievelijk de stappen die gezet moeten worden om die ambities waar te kunnen maken.

1. Kwantitatieve en kwalitatieve afspraken

Raadsprogramma 2018-2022: minimaal 800 nieuwe woningen

Inzet is deze raadsperiode minimaal 800 nieuwe woningen op te leveren. Uitgaande van reeds opgeleverde en tot en met 2022 nog op te leveren woningen verwachten we uit te komen op totaal circa 1.050 woningen.

Sociale huurwoningen: Alwel investeert fors de komende jaren

Alwel realiseert in de jaren 2022 en 2023 totaal 291 sociale huurwoningen. Dat is inclusief de 14 woningen die NBU in het project Van Bergenpark realiseert. Hiervoor zijn de bestemmingsplannen inmiddels onherroepelijk. Het gaat vrijwel uitsluitend om appartementen. In het project Van Bergenpark worden beneden- en bovenwoningen gebouwd.

De meeste woningen zijn bedoeld voor 1 en 2 persoonshuishoudens en hebben een huur tot maximaal € 633,25 (prijspeil 2021).

Alwel is in gesprek met NBU over de nog te realiseren circa 30 sociale huurappartementen in het project Van Bergenpark. Verder werken Alwel en gemeente aan een project van 22 tijdelijke huurwoningen. Hierover ontvangt u over enkele weken meer inhoudelijke informatie.

Middeldure huurwoningen: getalsmatig goed op schema

In 2020 zijn 16 appartementen opgeleverd van het project 'Hof de Hoop'. Voor de jaren 2021 tot en met 2023 staat de oplevering gepland van nog eens 111 woningen. De meeste woningen worden

door ontwikkelaars gerealiseerd. Alwel neemt er 10 voor haar rekening en is bereid om tot afspraken te komen over afname van nieuwbouw in het project op de locatie van de huidige Nieuwe Nobelaer. Per saldo wordt zo getalsmatig invulling gegeven aan de door uw raad gewenste 125 woningen, zoals afgesproken bij de vaststelling van de doelgroepenverordening. Het is niet gelukt om daarbij uit te komen op de door uw raad gevraagde verdeling: 75 woningen tot maximaal € 850 per maand en 50 woningen tot maximaal € 1.000 per maand. De feitelijke verhouding komt uit op 50:75.

Goedkopere koopwoningen: meer aandacht voor echt goedkoop nodig

Eind 2020 zijn de zes goedkopere koopwoningen van het project Carillonhof opgeleverd. Uw raad formuleerde kaders voor de nieuwbouw van goedkopere koopwoningen in de projecten De Schrijver, Kloostervelden, Juvenaat en Hoge Neerstraat 2.

De vier woningen van De Schrijver zijn door de ontwikkelaar zoals afgesproken verkocht voor de afgesproken prijs van € 200.000. Voor deze woningen geldt een zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding.

Voor de 21 woningen in het project Kloostervelden gaf uw raad kaderstellend aan dat ze in de bandbreedte € 220.000 tot maximaal € 270.000 gerealiseerd moeten worden. We hebben van de ontwikkelaar doorgekregen dat alle woningen voor € 269.900 zijn verkocht. Gelet op het product dat de ontwikkelaar aanbiedt accepteren we die prijs. In de praktijk blijkt er onder de groep jongere starters ruimschoots animo voor deze woningen te zijn. Zij zijn, al dan niet dankzij ondersteuning van ouders, prima in staat om deze woningen te financieren. Het inzetten van een starterslening is voor deze woningen dus niet aan de orde. Wel hebben we met de ontwikkelaar en verkopende makelaars afgesproken dat 18 woningen specifiek aangeboden moeten worden aan inwoners van Etten-Leur. We hebben met de ontwikkelaar afgesproken dat voor deze woningen een anti-speculatiebeding van toepassing is.

Als onderdeel van het project Juvenaat worden vier appartementen met een verkoopprijs van € 245.000 gebouwd. Deze woningen zijn inmiddels verkocht. Er is geen beroep gedaan op de starterslening. Voor deze woningen geldt geen zelfbewoningsplicht en geen anti-speculatiebeding.

De drie woningen in het project Hoge Neerstraat worden zoals kaderstellend door uw raad vastgelegd voor minder dan € 250.000 verkocht. Voor kopers is het mogelijk een beroep te doen op de starterslening. Voor deze woningen geldt de zelfbewoningsplicht en het anti-speculatiebeding.

Tiny houses

Actueel zijn we in gesprek over een project tiny houses. Inzet is dat in 2022 het eerste project wordt opgeleverd. Met de initiatiefnemer worden afspraken gemaakt over zelfbewoning. Vanzelfsprekend wijzen we op de mogelijkheid om een beroep te doen op de starterslening.

We realiseren ons nog steeds dat het aanbod van echt goedkope koopwoningen zeer beperkt is. Daarom zetten we nadrukkelijk in op het maken van afspraken met partijen die de komende 3 jaar nieuwbouw willen realiseren, waarvoor nog geen kaders zijn vastgelegd. We verwachten zo minimaal 25 goedkopere koopwoningen aan het programma toe te kunnen voegen. Vanaf 2025 komen daar in het gebied Hoge Haansberg nog de nodige woningen bij. We sturen daarbij nadrukkelijk op vernieuwende woonvormen, zoals houtbouw en rug-aan-rug woningen.

Overige koopwoningen: kansen voor doorstroming

Zoals we vorig jaar al meldden voorziet het actuele programma in een groot aantal middeldure en dure koopwoningen. De plannen voorzien in een groot aantal tweekappers en appartementen, waar volgens het woningmarktonderzoek van 2019 behoefte aan is. De bouw van dergelijke woningen biedt prima kansen op doorstroming.

We bouwen voor elk wat wils

Sociale huur

Een deel van de nieuwbouw van Alwel is bedoeld voor specifieke doelgroepen. Zo is het gebouw 'Rock' aan het Stationsplein, waar 75 woningen komen met gedeelde voorzieningen, specifiek bedoeld voor jongeren tot maximaal 30 jaar. Er worden woningen met een huur tot de zogeheten 'kwaliteitskortingsgrens, actueel maximaal € 442,46 per maand.

Alwel realiseert als onderdeel van de nieuwbouw op de voormalige locatie school Kompas 13 appartementen voor de Stichting Woonkompas. Hier gaan jongeren met een stoornis in het autistisch spectrum wonen. De overige huurwoningen zijn voor woningzoekenden vanaf 18 jaar. Praktijk zal zijn dat een deel van de woningen bij ouderen en jongeren terecht komt.

Middeldure huur

In De Streek wordt in opdracht van het Gastenhuis een project gerealiseerd voor mensen met dementie. Toekomstige bewoners krijgen alle noodzakelijke zorg.

Verder is de verwachting dat ouderen, starters en expats kiezen voor een woning in de projecten Van Bergenpark, Juvenaat en Couperuslaan.

Koop

In algemene zin melden ontwikkelaars en verkopende makelaars dat er heel veel belangstelling is voor alle vormen van nieuwbouw.

2. Ambities nieuwbouw en hoe we daarmee aan de slag gaan

Ambitie: tot 2040 nog circa 3.800 woningen realiseren, bouwen op twee uitleglocaties

Dit heeft uw raad ons meegegeven voor de Omgevingsvisie. Voor de woningbouw na 2025 zijn twee grote woongebieden in beeld: Hoge Haansberg en Lage Vaartkant. Tijdens de behandeling van de deelnotitie 'Omgevingsvisie: bouwlocaties en wegvarianten' schetste u de contouren voor beide woongebieden en het toekomstig wegennet. We werken deze contouren nu nader uit. Op een later moment kunnen we u een indicatie geven van het bouwvolume in beide gebieden.

De gewenste aantallen nieuwbouw zijn namens Etten-Leur ingebracht bij het opstellen van de zogeheten Regionale Investeringsagenda. Deze agenda wordt de komende weken afgerond. Daarna namens de gemeenten van de Baronie aan het nieuwe kabinet aangeboden. Uw raad krijgt hier op korte termijn meer informatie over.

Versneld bouwen: voldoende initiatieven op de plank

U vraagt ons te versnellen waar dat mogelijk is. We geven hier graag invulling aan. Zoals u in het overzicht ziet staan diverse plannen op PM. Dat zijn wat ons betreft goede plannen waar we op korte termijn met initiatiefnemers afspraken over willen maken. Actueel melden zich diverse partijen met plannen. Een groot aantal plannen sluit aan bij de behoeften en woonwensen van dit moment. Mede dankzij een provinciale bijdrage zetten we de komende tijd extra capaciteit in om diverse kansrijke woningbouwplannen in procedure en uitvoering te brengen.

We maken in de loop van dit jaar zeker afspraken met Alwel. Zij heeft de wettelijke prioriteit om de komende vier jaar versneld sociale en middeldure huurwoningen te realiseren.

Meer accent op sturing plannen en evenwichtige aantallen nieuwbouw/opleveringen

Een terugblik op de jaarlijks gepresenteerde cijfers laat zien dat diverse plannen in tijd doorschuiven, soms zelfs enkele jaren. Hier zijn diverse oorzaken voor te noemen. De belangrijkste zijn:

1. Ruimtelijke belemmeringen;
2. Keuze proces aanbesteding;
3. Participatie.

Praktisch gevolg hiervan is dat volgens huidige inzichten in de jaren 2022 en 2023 meer dan 1.000 woningen worden opgeleverd. We hebben eerder laten zien dat we dergelijke aantallen kunnen managen. Dat gaat ons ook nu weer lukken. Wel concluderen wij dat er voor ons een duidelijke taak ligt om meer te sturen in planning en proces. Inzet van extra capaciteit en scherpere afspraken met ontwikkelaars, bouwers en onze corporatie moeten ervoor zorgen dat er vanaf 2025 meer evenwicht komt in het programma. Met als positieve kanttekening dat als we regionaal worden gevraagd om het bouwtempo op te schroeven, we daar met heldere afspraken en in goed overleg met uw raad en onze woonpartners zeker uitvoering aan zullen geven.

We menen met deze brief voldoende toelichting te hebben gegeven op de actualiteiten van het woningbouwprogramma. Heeft u na het lezen van deze brief vragen? Stelt u die dan aan de afdeling Leefomgeving via [leuten-leur.nl](mailto:leefomgeving@leuten-leur.nl)

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders,


Dhr. dr. J. Smits
Gemeentesecretaris


Mw. dr. M. de Vries
Burgemeester

Draaiboek

- Dinsdag 6 september in de schonkzaal, aanvang 17:30-19:00 voorafgaande het bezoek aan de Nobelear (19:30).
- Raad wordt uitgenodigd door Julia.
- Presentatie door ~~xxxx~~ **Commissen** en xx (ambtelijke presentatie)

Verwachtingen raad Jun-2022, eerdere behandeling presidium Concept verslaa Presidium van 14 juli 2022.docx (sharepoint.com)

→ zie eerder doc. bij nr. 2

- Gesproken over zoeken naar tijdelijke voorziening voor statushouders
- College wil aansturen op voorstel waarin de raad de opdracht geeft voor de aanschaf units én een zoekopdracht om te komen een locatie.
- Locaties, enkele toegevoegd aan de lijst, voorkeur gaat uit naar vosdonk- Frijado. Gesproken over mogelijk twee locaties.
- Omvang er is gesproken over 80 statushouders.
- Duur van 2 jaar, daarna noodopvang voor woningzoekenden.
- Gesproken over aanstellen beheer en communicatie en participatie (zorgvuldigheid)

Verwachtingen college juli 2022;

- Opdracht om op 6 september in gesprek te gaan met de raad;
- tot een of meerdere locaties te komen voor flexwoningen, dit op basis van de longlist.
 - Vast te stellen of alle van belang zijnde aspecten in beeld zijn zodat de raad uiteindelijk in november kan bepalen aan welke concrete opgaven we als gemeente een bijdrage willen leveren.
 - Tot een helder voorstel over communicatie en participatie te komen om het noodzakelijke draagvlak te creëren in de maatschappij.
- Opdracht ambtelijk om minimaal 100 flexwoningen te realiseren waar een tijdelijke mengvorm voor statushouders en spoedzoekers onderdeel van moet zijn.

Het verhaal anno augustus 2022

Opdracht huisvesting Asiel in de Baronie: 4 vraagstukken.

1. Realisatie van AZC voor 100 plekken (dat gaan we niet doen, tenzij...) Als een Baronie-genoot het gaat doen zijn wij bereid om...x statushouders eventueel
 2. Reguliere taakstelling statushouders (lopen we op schema).
 3. Opvang Oekraïners (zitten we op tental na op schema).
 4. afspraak om x aantal flexwoningen te realiseren voor spoedzoekers. <let op, definitief spoedzoekers is hier beperkt>
- Overleg burgemeesters Baronie, daarvan is de conclusie dat we voldoen aan 3 van de 4 opdrachten. Als we (Miranda) de Baronie tegemoet willen komen (rondom asielopvang elders in de Baronie) dan bieden wij aan extra statushouders - taakstelling (volledig) over te nemen). Stel Zundert doet asiel, dan wij 2-6 statushouders erbij in EL qua opvang, huisvesting en

De opdracht (overleg Miranda/Ger) realiseren 100 flexwoningen voor spoedzoekers, statushouders en doorschuif mogelijkheid voor Oekraïners. Verhoudingen staat wat college betreft nog niet vast. Geen TuVo tenzij...

Verduidelijking: de TuVo was ooit in beeld gekomen vanwege de opvangregeling (binnen 6 weken veel statushouders). Dit is nu niet meer actueel. We hebben de opvang statushouders op orde en verwachten redelijkerwijs komend jaar ook te kunnen blijven voldoen aan onze eigen reguliere taakstelling. We hebben rondom statushouders wel meer flexibiliteit/opties nodig.

We zetten in op flexlocaties waarbij we twee verschillende onderscheiden;

- a. Een locatie van 40-50 wooneenheden voor een periode van maximaal 15 jaar (dit is maximaal planologisch mogelijk op locaties met afwijkende bestemming in buitengebied/bedrijventerrein).
 - b. Een locatie van 40-50 wooneenheden die we permanent willen inzetten met flexwoningen. Dit kan tijdelijk op basis van kruimelgevalregeling (zie a) met doorkijk, optie voor permanent (bijvoorbeeld in omgevingsplan Haansberg t.z.t. meenemen).
- Op een flexlocatie staan voornamelijk (kleine)woningen waar flexovereenkomsten voor maximaal 2 jaar gelden. Ofwel een doorstroom hebben. Op een flexlocatie is het aannemelijk dat er sprake is van een groter laadvermogen waarbij ook woonvormen als tiny houses (koop/ verplaatsbaar/permanent) voor andere doelgroepen mogelijk zijn.

definitie

Flexwoning: Een flexwoning is doorgaans een flexibele, kleine woning die bedoeld is voor mensen die snel huisvesting nodig hebben. Je huurt een flexwoning tijdelijk, voor maximaal 2 jaar. Echter is het ook mogelijk om deze woningen te koop aan te bieden. In dat geval is de flexwoning uiteraard langer bewoonbaar. Bij een flexwoning wordt niet gekeken naar hoe lang iemand al ingeschreven staat voor een woning, maar naar wie het beste bij de woning en de woonomgeving past. Vaak bevindt een flexwoning zich in een complex of omgeving met meerdere flexwoningen. Dit kan een eigen complex zijn maar soms worden oude kantoorgebouwen ook omgebouwd tot flexwoningen. Flexwoningen zijn geschikt voor gemeenten en/of woningstichtingen die op zoek zijn naar mogelijkheden voor tijdelijke huisvesting. Doelgroepen die geschikt zijn voor huisvesting in een flexwoning zijn studenten, tijdelijke (buitenlandse) werknemers, Expats/buitenlandse kenniswerkers, statushouders, mensen die beschermd moeten wonen, mensen die zojuist een relatie hebben verbroken, starters en mensen die antikraak willen wonen.

Flexwonen biedt de mogelijkheid om op korte termijn in te spelen op de vraag naar woningen, zonder dat dit ten koste hoeft te gaan van de bouw van permanente woningen. Door kortere juridische procedures en omdat de woningen grotendeels in de fabriek worden gebouwd, kan de woningvoorraad relatief snel worden uitgebreid met tijdelijke en flexibele woningen. Daarmee kan de toegankelijkheid van de woningmarkt op korte termijn worden vergroot.

Een flexwoning wordt volledig geproduceerd in een fabriek. Via een speciaal transport komen de woningen kant- en-klaar op de locatie, waarna ze vakkundig op hun plaats worden gezet. Daarna is het een kwestie van afmonteren en aansluiten op riool, water en elektriciteit. Meestal staan de flexwoningen 10 tot 15 jaar op de tijdelijke locatie. Na die periode worden ze verplaatst. De grootte van de flexwoning kan variëren van een 1- tot 3-kamerwoning. Niet alleen is de bouwtijd korter. Ook de procedure gaat sneller. Al met al kunnen de tijdelijke woningen er in minder dan 1 jaar staan. Dat is veel korter dan de 5 tot 7 jaar die doorgaans nodig is voor woningbouwprojecten.

(opvang) plekken: Rondom de opgave hebben we het over "plekken" voor xx doelgroep. Een plek is 1 persoon.
(woning) eenheid: Rondom de huisvesting gaat het "wooneenheden". Een eenheid is een woning waar een of meerdere "plekken" ingevuld

Definitie

onthemden (Oekraïner) Iemand die binnen de eigen landsgrenzen gedwongen op de vlucht is voor geweld, vervolging of natuurrampen. Specifiek gaat het nu over de Oekraïners die door de oorlog ook naar Nederland zijn gekomen en waar specifieke regelingen voor inwerking zijn gesteld en regionale taakstellingen voor gelden.

Asielzoekers worden statushouders (of vergunninghouders) zodra ze een verblijfsvergunning krijgen. Ze gaan dan deel uitmaken van de Nederlandse samenleving. Het Centraal Orgaan opvang asielzoekers (COA) koppelt deze vergunninghouders aan gemeenten. Gemeenten moeten statushouders passende woonruimte aanbieden.

Spoedzoekers Zijn woningzoekenden met haast die om redenen een eigen woonplek hebben verloren of deze dreigen te verliezen en relatief snel op zoek moeten naar een woonalternatief. Het gaat hier om groepen die a) niet in aanmerking komen voor andere specifieke regelingen. B) behoren tot de doelgroep van (alle) corporaties. C) een lokale binding hebben. D) voor wie een tijdelijke woonsituatie méér is dan een noodoplossing. Let op, er zijn meerdere definities aan deze groep.



Update volkshuisvestelijke opgaven

Presentatie gemeenteraad Etten-Leur



6 september 2022

Wat is het doel van deze bijeenkomst?

SSO

Deel 1: Aanleiding en terugblik bijeenkomst 30 juni 2022

Deel 2: Volkshuisvestelijk beleid algemeen

Deel 3: Actualiteiten en opgaven

- Actuele opgaven en actualiteiten zoals besproken in de regio
- Specifieke opgaven in Etten-Leur
- Overzicht opgaven en oplossingen per doelgroep
- **Beoogde aanpak rondom communicatie en het creëren en behouden van draagvlak.**

Deel 4: Actielijnen en voorstellen

Actielijnen hoe het college invulling geeft aan deze opgaven

Opdracht ophalen voor het nader uitwerken van raadsvoorstel oktober 2022:

1. *uitwerken locatie(s) flexwoningen inclusief startnotitie*
2. *oplossingen gericht op doorstroom en eventueel vervangende opvang Oekraïners*
3. *Het verhaal, de communicatie en participatie*
4. *Hoe u deze wilt behandelen in de raad Debatteert van 19september / de raad cyclus november*

Sinds 2022 zijn er nieuwe opgaven rondom huisvesting en opvang Oekraïners, asielzoekers en spoedzoekers

Dia 4

SS0 !k denk dat het verhaal moet zijn;

1. Aanleiding en terugblik

2. Flexwonen

- actuele opgaven en actualiteiten per doelgroep.
- Wat bedoelen we met Flexwonen?
- Doelgroep en passende woonvormen
- Flexwonen, het verhaal (comminucatie en draagvlak

3. Wat stellen we u voor

3.1 Flewonen

3.2 Flexlocatie Meeuwisdijk

3.2 doorstroommogelijkheden oekrainiers

3.3 Communicatie en draagvlak.

; 2022-08-18T12:20:32.278

↓
Code 2E

Deel 1: Aanleiding en terugblik

April/mei	Oproep veiligheidsregio urgentie voor opvang en huisvesting
Mei	Brede regiobijeenkomst diverse actuele woonvraagstukken (raad via brief 21 juni geïnformeerd)
Juni	Nieuwe opgave asielzoekers/statushouders vanuit veiligheidsregio
Juni	Verkennd gesprek raad
Juli/augustus	Regionale afstemming burgemeesters veiligheidsregio en wethouders wonen Baronie over opgave
Augustus	Provinciale berichtgeving rondom statushouders
September	6 ^e Besloten informatieavond 19 ^e Raad debatteert
Okt/nov	Raadcyclus

Deel 1



Aanleiding

Sinds 2022 zijn de opgaven voor opvang Oekraïners, huisvesting asielzoekers en spoedzoekers voor ons nieuwe urgente vraagstukken.

Vooruitblik

September Raadsbehandeling 19^e Raad DB o.b.v. voorstellen die we vandaag bespreken

Oktober-nov. Raadsbehandeling (5^e cyclus) o.b.v. voorstellen die we vandaag bespreken

2024 Realiseren boogde flexlocaties

Deel 2: Volkshuisvestelijk beleid algemeen

Raadsbrief 15 April 2022: we bouwen voor elk wat wils

Bestaand: 19.367 woningen
Nieuwbouw: in 2022 en 2023 in total 1.000
(waarvan 350 sociale huur)
Flexwonen (tijdelijk): O.a. collectieve huisvesting
arbeidsmigranten, Kalimba

Deel 3: Actualiteiten en opgaven

Om welke mensen gaat het?



Ontheemde Oekraïner:
Gemeente
verantwoordelijk voor
opvang



Asielzoeker:
COA verantwoordelijk voor
opvang, IND verantwoordelijk
voor procedure



Statushouder:
Gemeente verantwoordelijk
voor woning, inburgering en
aan het werk



Spoedzoeker:
Gemeente stimuleert
(tijdelijke) woningbouw

Deel 1

GEMEENTE
ETTEN-LEUR

Aanleiding

Opvang en huisvesting van asielzoekers, statushouders, oekraïners en spoedzoekers.

En wie is er nu verantwoordelijk?

Doelgroepen	Ontheemden	Asielzoekers	Statushouders	Spoedzoekers	Arbeidsmigrant
	Bijv. Oekraïners	Iemand die de asielprocedure in Nederland in gaat	Asielzoekers met een (tijdelijke) verblijfsvergunning	woningzoekenden vanuit uitzonderlijke situaties per direct op zoek naar onderdak	Woonbelang direct gekoppeld aan economische belang/welvaart
1e Verantwoordelijk	Etten-Leur	IND procedure COA voor opvang	Etten-Leur	Etten-Leur	Etten-Leur
Rol Etten-Leur via	Rijk en VRMWB	District Baronie	Etten-Leur / regio	Etten-Leur / regio	Etten-Leur / regio

Deel 1

3.1 Wat is nu (1-09-2022) de opgave?

Opdracht van het Rijk aan alle gemeenten

Asielzoekers: Een bijdrage aan humaan en duurzame opvang.

Statushouders: 7.500 versneld opvangen die nu in AZC's verblijven

Oekraïners: 75.000 opvangplekken

Opdracht huisvesting in de Baronie (mei-2022)

Asielzoekers: Realisatie van opvanglocaties voor 225plekken

Statushouders: Reguliere taakstelling per gemeente

Oekraïners: Samen kijken naar opvang Oekraïners

Spoedzoekers: Afspraken om flexwoningen te realiseren voor spoedzoekers. In de Baronie: 1.100plekken.



Kabinet kan gemeenten gaan dwingen om overheidsgebouwen als azc te benutten

09 augustus 2022 16:18

Laatste update: 09 augustus 2022 19:52

1,8K Nieuw-reacties



Als een gemeente weigert om een gebouw dat van de overheid is te gebruiken als asielzoekerscentrum, dan kan het kabinet dat voortaan afdwingen. Dat schrijft staatssecretaris Eric van der Burg (Asiel) en minister Hugo de Jonge (Volkshuisvesting) dinsdag aan de Tweede Kamer.

Deel 2

GEMEENTE
ETTEN-LEUR

Opdracht huisvesting Asiel in de Baronie:

1. Realisatie van AZC (dat gaan we niet doen, tenzij...) Als een Baronie-genoot het gaat doen zijn wij bereid om..x statushouders eventueel
2. Reguliere taakstelling statushouders (lopen we op schema).
3. Opvang Oekraïners (zitten we na op schema).
4. afspraak om x aantal flexwoningen te realiseren voor spoedzoekers. <let op, definitief spoedzoekers is hier beperkt>

Definities

(opvang) plekken: Rondom de opgave hebben we het over "plekken" voor xx doelgroep. Een plek is 1 persoon.

(woon) eenheid: Rondom de huisvesting gaat het "wooneenheden". Een eenheid is een woning waar een of meerdere "plekken" ingevuld

3.2 Wat is nu (1-09-2022) de opgaven voor de regio/Etten-Leur?

	Districts-opgave	Alphen-Chaam	Altena	Baarle-Nassau	Breda	Drimmelen	Geertruidenberg	Oosterhout	Zundert	Opgave vanaf juli 2022
A. Tijdelijke opvang	1348	1	1	1	1	1	1	1	1	
Realisatie (incl in ontwikkeling)	1104									15
B. Regionale Opvanglocatie	976		1							
Realisatie	0									0
C. Wonen voor statushouders	575			2						
Achterstand in realisatie per 1/5				1						36
Waaronder versnellingsopgave Tussenvoorziening	-			1						
Realisatie	0									0
D. Woningen spoedzoekers	1100									
Realisatie										65

Code brv

3.2 Waar staan we nu (realisatie)?

Voldoen we aan de opdracht?

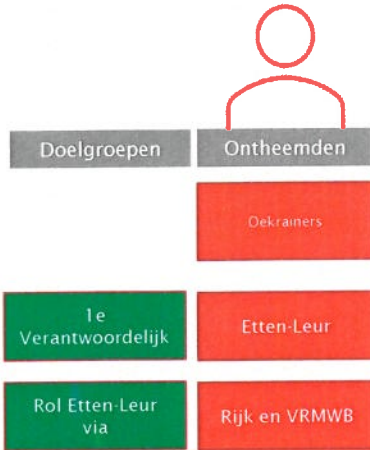
- Asielzoekers:** Realisatie van AZC, dat gaan we niet doen, tenzij...
- Statushouders:** Reguliere taakstelling statushouders lopen we op schema, zelf iets voor
- Oekraïners:** We zitten op tental na op schema
- Spoedzoekers:** Er moeten woningen bij

Reguliere woningmarkt

- Etten-Leur heeft een woningtekort van circa 3,5% = circa 700 woningen
- Binnen twee jaar worden er bijna 1.000 nieuwe woningen opgeleverd waarvan 350 sociale huurwoningen
- Minstens de helft van de sociale huur komt terecht bij onze inwoners
- Een beperkt aantal nieuwe woningen wordt ingezet voor de wettelijke taakstelling statushouders.



Ontheemden



Stand van zaken

Opgave voor 144 plekken
Gerealiseerd 129 plekken, in Het Turfschip, Vincents en particulier

Aandachtspunten

- We hebben voldaan, hebben kleine opgaven maar blijven in 2022 voldoen aan opgave.
- Onvoldoende zicht op 2023+
- De huidige woonvorm is onvoldoende geschikt voor lange termijn huisvesting
- Op zoek naar voldoende doorstrommogelijkheden bij voorkeur in de reguliere markt
- Voorstel om meer transformatielocaties (kantoor naar wonen) in te zetten
- Voorstel om verbreding beleidsregels collectieve huisvesting arbeidsmigranten

Deel 2

Definitie

Iemand dit binnen de eigen landsgrenzen gedwongen op de vlucht is voor geweld, vervolging of natuurrampen. Specifiek gaat het nu over de Oekraïners die door de oorlog ook naar Nederland zijn gekomen en waar specifieke regelingen voor inwerking zijn gesteld en regionale taakstellingen voor gelden.



Asielzoekers

Opvang asielzoekers (vrijblijven opvang en opname)
 Kwartierstaat asielzoekers (toelating opvang) 2020. Dit gaat uitgaat naar 31.12.2020
 Provincie Noord-Brabant



Doelgroepen

Asielzoekers

Iemand
asielprocedure in
Nederland in gaat.

Te
Verantwoordelijk

IND procedure
COA voor
opvang

Rol Etten-Leur
via

District Baronie

Huidige opgave

In de regio Baronie circa 775plekken
 Gerealiseerd: geen

Aandachtspunt

□ Onvoldoende duidelijkheid over de toewijzing in / via district Baronie

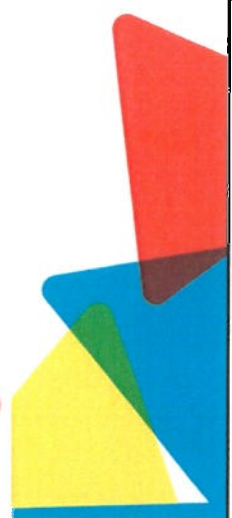
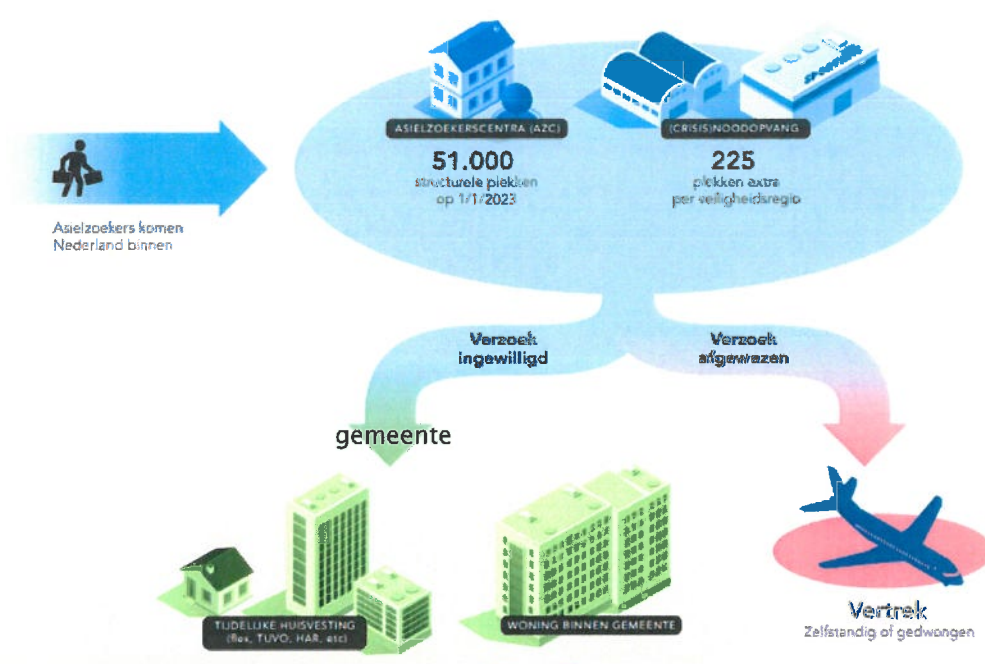
Voorstel in overleg met Baronie-gemeenten over verwachtingen voor onze bijdrage.

Deel 2



Definitie

Een persoon die 'asiel' aanvraagt is een asielzoeker en vraagt per **definitie** om internationale bescherming in een land dat niet zijn of haar land van herkomst is. Niet iedere asielzoeker is een vluchteling. Van een asielzoeker is nog niet bepaald of hij of zij inderdaad internationale bescherming nodig heeft en dus van het IND mag blijven in Nederland.



Deel 2





Statushouders



Huidige aantallen

Opgave over heel 2022 is 70 plekken
Gerealiseerd 45 plekken, 25 plekken in uitwerking

Aandachtspunt

- We voldoen voor het (1e deel 2022) aan de reguliere taak opvang statushouders
- We verwachten ook voor het 2e deel van 2022 te kunnen voldoen aan reguliere taak
- We houden rekening met de opgaven van onze Baronie-partners in relatie tot de (aanwijzing) taakstelling asielopvang.
- Huisvesting wordt gevonden en gezocht met Alwel in (bij voorkeur) de reguliere woningen.

Voorstel om versneld flexlocaties te realiseren en in te zetten voor een beperkt deel van de eigen opgaven (wettelijke taakstelling).
Voorstel om (voorlopig) niet uit te gaan van een TuVo.

Deel 2

Asielzoekers worden **statushouders** (of vergunninghouders) zodra ze een verblijfsvergunning krijgen. Ze gaan dan deel uitmaken van de Nederlandse samenleving. Het Centraal Orgaan opvang asielzoekers (COA) koppelt deze vergunninghouders aan gemeenten. Gemeenten moeten **statushouders** passende woonruimte aanbieden.

8 augustus 2022 om 11:22



Spoedzoeker



Huidige aantallen

Opgave in de Baronie ca. 1.100 woningen met spoed (behoefteraming)
Opgave in Etten-leur ca. 290 spoed woningzoekende.
Actueel 18 tijdelijke wooneenheden Schoonhout particulier beschikbaar.
Alwel realiseert voor eind 2022 aan Kalimba totaal 21 wooneenheden.

Aandachtspunten

- Er zijn te weinig passende, tijdelijke, woonruimtes beschikbaar.
- Prestatieafspraken met Alwel gaan over circa 60 tijdelijke woningen. Bereidheid bij Alwel (en HBV) om aantal op te hogen naar minstens 100 woningen die in 2023 en uiterlijk eerste helft 2024 verhuurd kunnen worden.

Voorstel om versneld in te zetten op minimaal 100 flexwoningen

Deel 2

Let op definitie Spoedzoeker is in de Baronie beperkter.

Definitie

Zijn woningzoekenden met haast die om redenen een eigen woonplek hebben verloren of deze dreigen te verliezen en relatief snel op zoek moeten naar een woonalternatief. Het gaat hier om groepen die a) niet in aanmerking komen voor andere specifieke regelingen. B) behoren tot de doelgroep van (alle) corporaties. C) een lokale binding hebben. D) voor wie een tijdelijke woonsituatie méér is dan een noodoplossing.

Deel 4: Actielijnen en voorstellen

Deel 3: Actielijnen en voorstellen

Actielijnen hoe het college invulling geeft aan deze opgavens

Voorstellen die we uw raad willen voorleggen.

1. *uitwerken twee locaties flexwoningen, nu concreet vaststellen startnotitie voor locatie Meeuwisdijk*
2. *oplossingen gericht op doorstroom en eventueel vervangende opvang Oekrainers*
3. *Het verhaal, de communicatie en participatie*
4. *Hoe u deze wilt behandelen in de raad Debatteert van 19september / de raad cyclus november*

Wat gaan we doen

Actielijn 1. We blijven in 2022 en 2023 aan onze woningbouwafspraken voldoen en zo lang als nodig Oekraïners opvangen. Verder realiseren we in 2022 en volgende jaren de reguliere wettelijke taakstelling huisvesting statushouder.

Actielijn 2. We zetten in op minstens 100 extra "flexwoningen"

Actielijn 3. We blijven met de regio in nauw overleg en anticiperen op landelijke en regionale ontwikkelingen. We gaan (nu) niet uit van asielopvang, noodopvang of tussenopvang. Tenzij, ..

Actielijn 4 We komen met voorstellen voor alternatieve opvang en doorstroombmogelijkheden voor Oekraïners. Voor doorstroom denken we aan het verbreden van het collectieve huisvestingsbeleid op het bedrijventerrein (volwassenen) en aan het transformeren van bestaand vastgoed (gezinnen).

Actielijn 5. We zorgen voor heldere uitleg, communicatie en participatie naar onze inwoners en partijen die nu of bij de uitwerking een rol kunnen spelen.

Actielijn 1.

We blijven in 2022 en 2023 aan onze woningbouwafspraken voldoen en zo lang als nodig Oekraïners opvangen. Verder realiseren we in 2022 en volgende jaren de reguliere wettelijke taakstelling huisvesting statushouder.

Huidige plot



2022 - 2023
Ruim 350 reguliere sociale huurwoningen opgeleverd

Tot 2040
4000 wooneenheden erbij
waarvan 30% sociale huur.



Tijdelijke noodopvang
Oekraïners



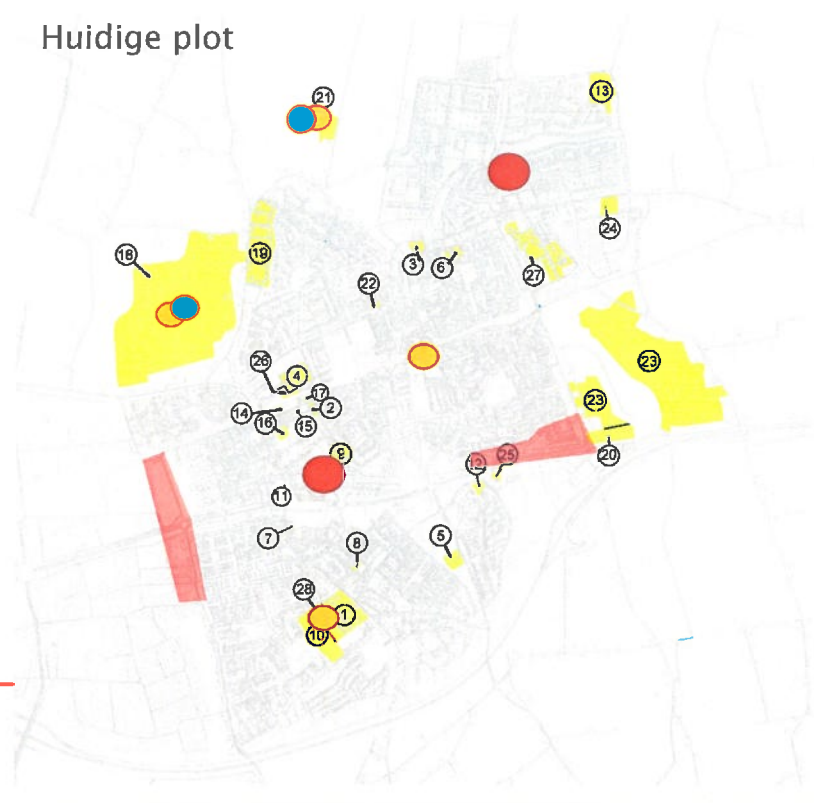
Statushouders
*Woonlocaties / zoekgebied
versneld flexlocatie*



Spedzoekers
*Woonlocatie / Zoekgebied
versneld flexlocatie*



Transformeren vastgoed



Deel 3

2022-2023 ruim 350 reguliere sociale huurwoningen opgeleverd
Duidelijk een grotere behoefte aan aanvullende vormen van huisvesting
290 personen die nu onder de definitie Spedzoeker vallen in Etten-Leur.

Actielijn 2

We zetten in op minstens
100 "flexwoningen"

Wat zijn flexwoningen en (tijdelijke) flexlocaties?
Welke zoeklocatie-criteria zijn van toepassing?
Hebben we locaties in beeld?



definitie en voorstellen

Flexwoning: Een flexwoning is doorgaans een flexibele, kleine woning die bedoeld is voor mensen die snel huisvesting nodig hebben. Je huurt een flexwoning tijdelijk, voor maximaal 2 jaar. Echter is het ook mogelijk om deze woningen te koop aan te bieden. In dat geval is de flexwoning uiteraard langer bewoonbaar. Bij een flexwoning wordt niet gekeken naar hoe lang iemand al ingeschreven staat voor een woning, maar naar wie het beste bij de woning en de woonomgeving past. Vaak bevindt een flexwoning zich in een complex of omgeving met meerdere flexwoningen. Dit kan een eigen complex zijn maar soms worden oude kantoorgebouwen ook omgebouwd tot flexwoningen.

Flexwoningen zijn geschikt voor gemeenten en/of woningstichtingen die op zoek zijn naar mogelijkheden voor tijdelijke huisvesting. Doelgroepen die geschikt zijn voor huisvesting in een flexwoning zijn studenten, tijdelijke (buitenlandse) werknemers, Expats/buitenlandse kenniswerkers, statushouders, mensen die beschermd moeten wonen, mensen die zojuist een relatie hebben verbroken, starters en mensen die antikraak willen wonen.

Flexwonen biedt de mogelijkheid om op korte termijn in te spelen op de vraag naar woningen, zonder dat dit ten koste hoeft te gaan van de bouw van permanente woningen. Door kortere juridische procedures en omdat de woningen grotendeels in de fabriek worden gebouwd, kan de woningvoorraad relatief snel worden uitgebreid met tijdelijke en flexibele woningen. Daarmee kan de toegankelijkheid van de woningmarkt op korte termijn worden vergroot.

Een flexwoning wordt volledig geproduceerd in een fabriek. Via een speciaal transport komen de woningen kant- en-klaar op de locatie, waarna ze vakkundig op hun plaats worden gezet. Daarna is het een kwestie van afmonteren en aansluiten op riool, water en elektriciteit. Meestal staan de flexwoningen 10 tot 15 jaar op de tijdelijke locatie. Na die periode worden ze verplaatst. De grootte van de flexwoning kan variëren van een 1- tot 3-kamerwoning. Niet alleen is de bouwtijd korter. Ook de procedure gaat sneller. Al met al kunnen de tijdelijke woningen er in minder dan 1 jaar staan. Dat is veel korter dan de 5 tot 7 jaar die doorgaans nodig is voor woningbouwprojecten.

Criteria zoeklocatie

- 15 jaar beschikbaar (investering)
- Minimaal 10.000 m2 omvang

- Flexwonen: wonen in bestaand vastgoed, dan moet je denken aan collectieve huisvesting arbeidsmigranten, getransformeerde kantoren.
- Flexlocatie: uitgangspunt is nu, gronden die we zelf in bezit hebben, van minimaal 10-15.000m2 omvang (om voldoende wooneenheden te realiseren) én die op redelijk afstand van ons centrum staan.

Mede vanwege de onrendabele top verwachten we dat het voor een “derden” lastig gaat zijn om plannen te realiseren. We sluiten ze niet uit en nodigen ze uit om met ons tot goede plannen en prestatieafspraken over onder andere passend toewijzen, investeringen in leefbaarheid en realistische doorstroomoplossingen te komen. Onze verwachting is dat Alwiel een partij is die aan al deze voorwaarden kan en wil voldoen. Met haar hebben we zoals bekend lopende afspraken om meer tijdelijke woningen te realiseren.

definitie en voorstellen

Flexwoning: Een flexwoning is doorgaans een flexibele, kleine woning die bedoeld is voor mensen die snel huisvesting nodig hebben. Je huurt een flexwoning tijdelijk, voor maximaal 2 jaar. Echter is het ook mogelijk om deze woningen te koop aan te bieden. In dat geval is de flexwoning uiteraard langer bewoonbaar. Bij een flexwoning wordt niet gekeken naar hoe lang iemand al ingeschreven staat voor een woning, maar naar wie het beste bij de woning en de woonomgeving past. Vaak bevindt een flexwoning zich in een complex of omgeving met meerdere flexwoningen. Dit kan een eigen complex zijn maar soms worden oude kantoorgebouwen ook omgebouwd tot flexwoningen.

Flexwoningen zijn geschikt voor gemeenten en/of woningstichtingen die op zoek zijn naar mogelijkheden voor tijdelijke huisvesting. Doelgroepen die geschikt zijn voor huisvesting in een flexwoning zijn studenten, tijdelijke (buitenlandse) werknemers, Expats/buitenlandse kenniswerkers, statushouders, mensen die beschermd moeten wonen, mensen die zojuist een relatie hebben verbroken, starters en mensen die antikraak willen wonen.

Flexwonen biedt de mogelijkheid om op korte termijn in te spelen op de vraag naar woningen, zonder dat dit ten koste hoeft te gaan van de bouw van permanente woningen. Door kortere juridische procedures en omdat de woningen grotendeels in de fabriek worden gebouwd, kan de woningvoorraad relatief snel worden uitgebreid met tijdelijke en flexibele woningen. Daarmee kan de toegankelijkheid van de woningmarkt op korte termijn worden vergroot.

Een flexwoning wordt volledig geproduceerd in een fabriek. Via een speciaal transport komen de woningen kant- en-klaar op de locatie, waarna ze vakkundig op hun plaats worden gezet. Daarna is het een kwestie van afmonteren en aansluiten op riool, water en elektriciteit. Meestal staan de flexwoningen 10 tot 15 jaar op de tijdelijke locatie. Na die periode worden ze verplaatst. De grootte van de flexwoning kan variëren van een 1- tot 3-kamerwoning. Niet alleen is de bouwtijd korter. Ook de procedure gaat sneller. Al met al kunnen de tijdelijke woningen er in minder dan 1 jaar staan. Dat is veel korter dan de 5 tot 7 jaar die doorgaans nodig is voor woningbouwprojecten.

Criteria zoeklocatie

- 15 jaar beschikbaar (investering)
- Minimaal 10.000 m² omvang

Welke locaties zijn in beeld?

Deel 3

GEMEENTE
ETTEN-LEUR

vanuit eigen grondpositie

Totale omvang eigendom 50.000m² waarvan 20.000m² flexlocatie

Uitgangspunten

circa 40-50flexwoningen vanaf circa 32m²-50m²

- Doelgroep spoedzoekers (2jaar tijdelijk wonen) via klik voor wonen.
- Doelgroep statushouders en ontheemden, liever duurzaam in reguliere eengezinswoning huisvesten maar bij gebrek aan (gezien huidige marktontwikkelingen) kan hier tijdelijk in worden voorzien.
- Doelgroep arbeidsmigranten, asielzoekers, vluchtelingen, starters, studenten, etc komen hier niet voor in aanmerking. Daar zijn andere woonconcepten voor.
- Verblijf o.b.v. tijdelijkheid huurovereenkomst van ca. 6mnd tot maximaal 2jaar.
- Locatie op basis van minimaal 15jaar (=maximaal planologisch)
- Conform de prestatieafspraken met Alwel
- Wooneenheden minimaal 1 tot 2 plekken per woning (1-2persoonshuishoudens, optioneel 3)
- Bewoners moeten ingeschreven staan bij alwel (klik voor wonen)

Circa 18-20tiny houses van circa 50m²

- 50% o.b.v. zelfbouw (verplaatsbaar), gemeente verhuurd locatie aan huurder op de reguliere markt.
- 50% o.b.v. bouw door/via Alwel, Alwel realiseert woningen en wijst woningen aan
- Verblijf op basis van tijdelijkheid locatie 15jaar

- **Rolverdeling**

- Gemeente
 - (grond)eigenaar en verpachter.
 - verzorgt de planologische procedure
 - Maakt bouwrijp en woonrijp
 - Beheer openbare ruimte
-
- **Alwel**
 - Initiatiefnemer, pachter en verhuurder.
 - Toewijzing en verhuur aan nieuwe bewoners.
 - beheer en organisatie

Actielijn 4

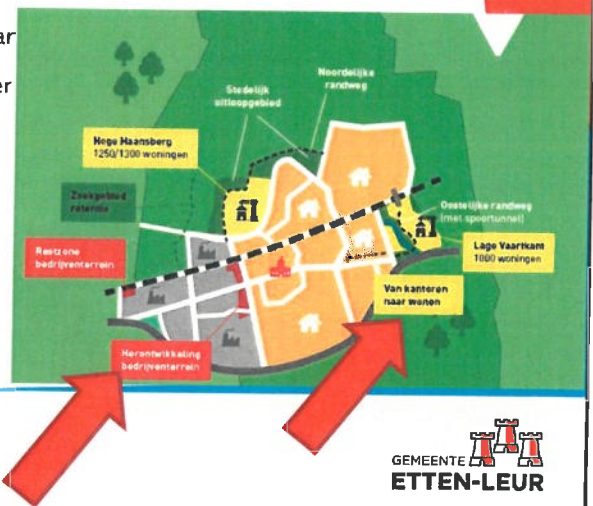
We komen met voorstellen voor alternatieve opvang en doorstroommogelijkheden voor Oekraïners. Voor doorstroom denken we aan het verbreden van het collectieve huisvestingsbeleid op het bedrijventerrein om het transformeren van bestaand vastgoed.

Oekraïners

Doorstroming en alternatieven opvang Oekraïners

- Goede afspraken met huidige huisvestingslocaties Turfschip en Vincents
- Op zoek naar voldoende doorstroommogelijkheden bij voorkeur in de reguliere markt
- Voorstel om meer transformatielocaties in te zetten conform onze omgevingsvisie
 - Van leegstaande kantoorpanden naar wonen
 - Herontwikkeling bedrijventerrein
- Voorstel om verbreding beleidsregels collectieve huisvesting arbeidsmigranten
 - Gekoppeld aan een arbeidsmotief
 - Transformeren leegstaand bestaand én nieuw vastgoed op bedrijventerrein
 - Niet geschikt voor gezinnen/kinderen, beperkte doelgroep
- Voorstel om ook flexlocaties hiervoor te gebruiken
 - Primair bedoelt voor spoedzoekers en statushouders
 - Flexwoningen zijn "tijdelijk" van aard (>2jr)
 - Flexwoningen zijn klein, voor 1-2 huishoudens

PBO



Deel 3

GEMEENTE
ETTEN-LEUR

Oekraïners

Dia 29

- **Zie eerdere opmerking**
; 2022-08-18T11:28:06.381

Actielijn 5

We zorgen voor heldere uitleg, communicatie en participatie naar onze inwoners en partijen die nu of bij de uitwerking een rol kunnen spelen.