

Code 2E

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 2 december 2022 8:43
Aan: [redacted]
Onderwerp: Agendapunt Flexwonen

Dag [redacted]

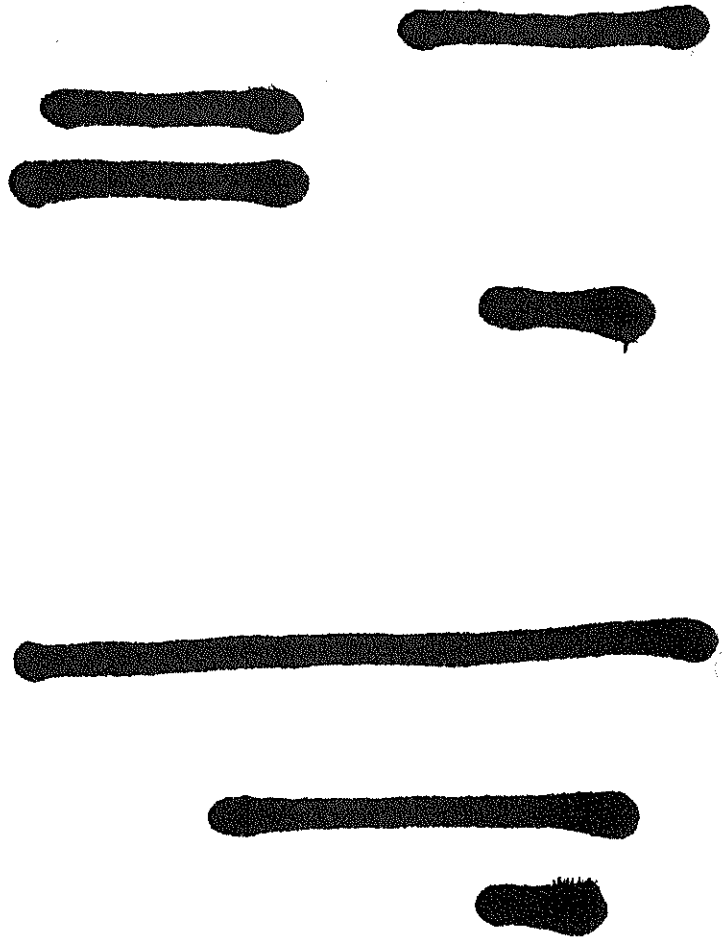
Hierbij de stukken waar ik in aan het werken ben. Voor maandag wil ik met Jean-Pierre het graag goed uitlijnen. Later die middag zit ik met de griffie om e.e.a. uit te lijnen.

[221103 Flexlocatie Haansberg](#)

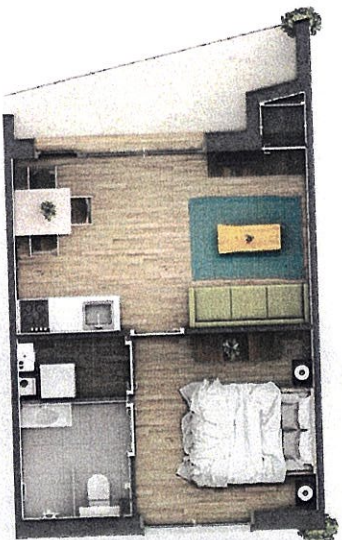
Met vriendelijke groet,

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

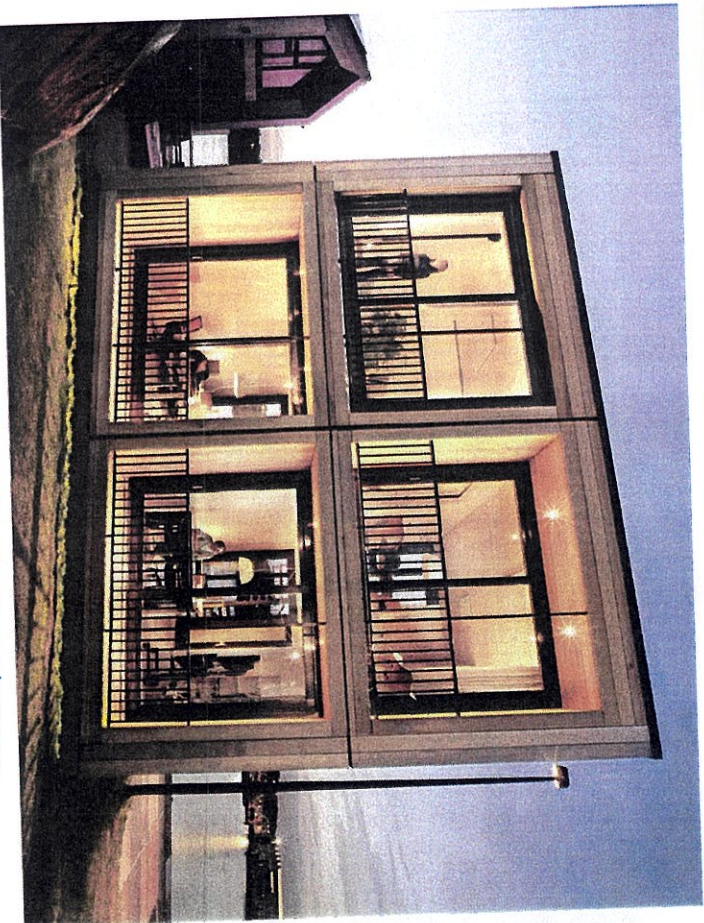








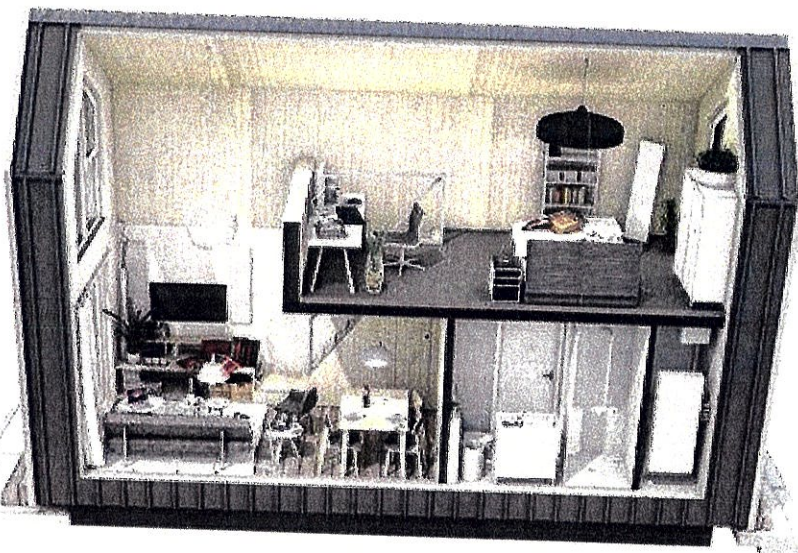
www.tala.nl/flexwonen

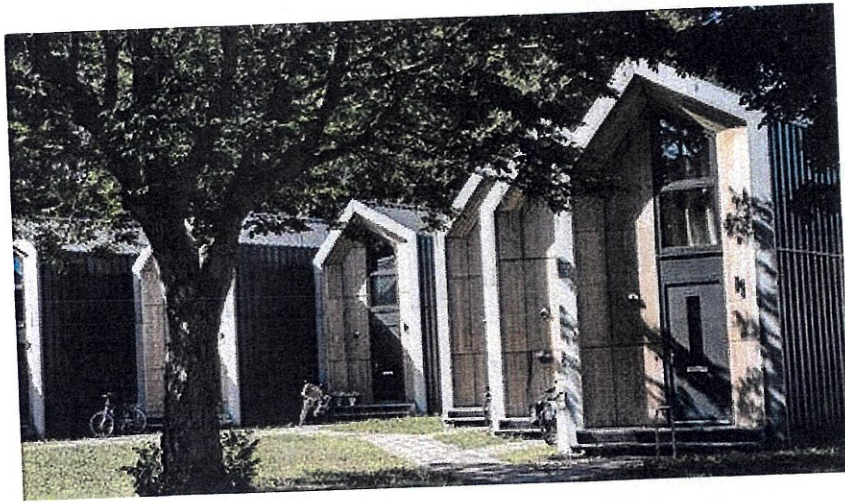


[Finch Buildings — Wij ontwikkelen modulaire houten gebouwen](#)

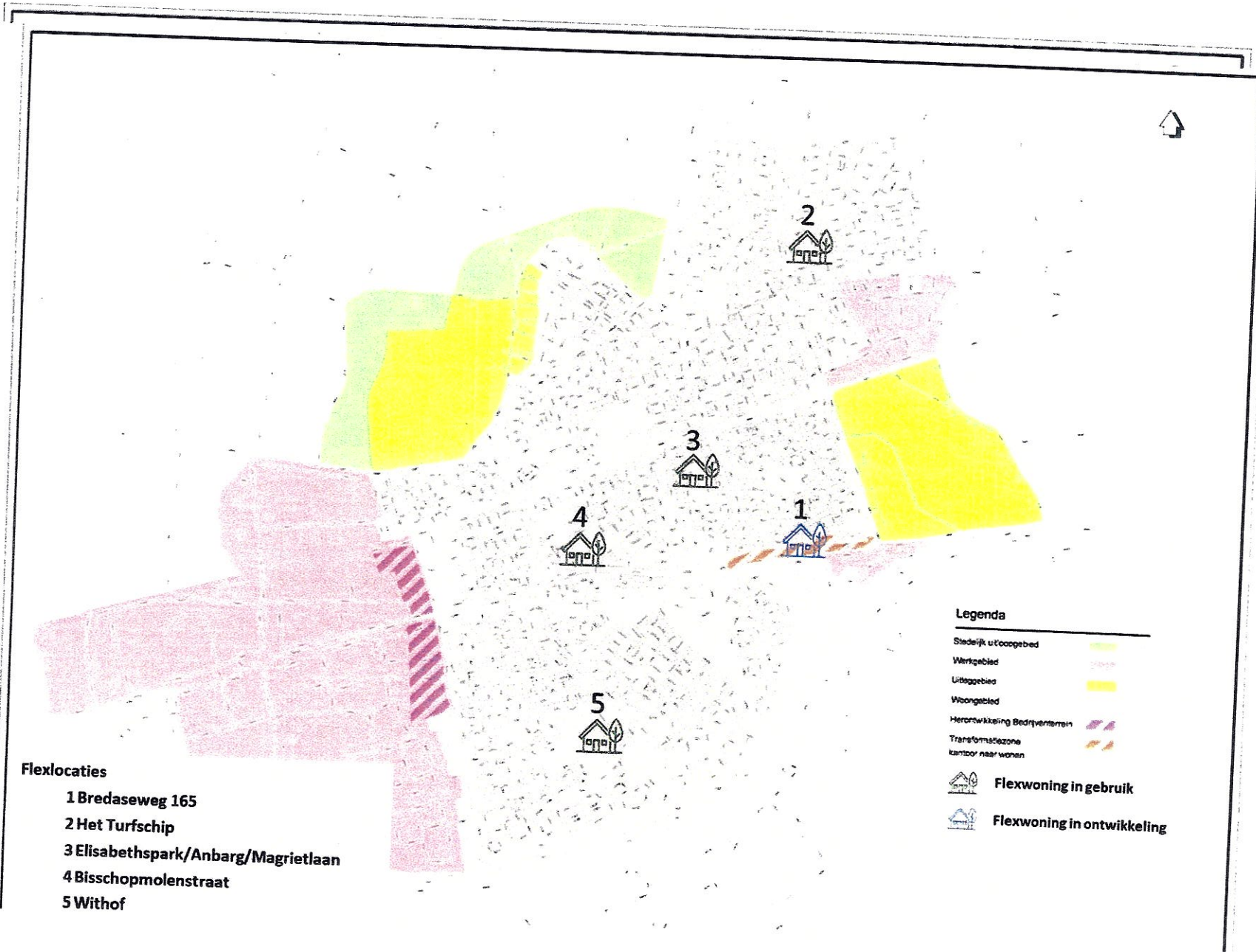


Flexwoning.nl





[Heijmans ONE | Heijmans N.V.](#)



Flexlocaties

- 1 Bredaseweg 165
- 2 Het Turfschip
- 3 Elisabethspark/Anbarg/Magrietlaan
- 4 Bisschopmolenstraat
- 5 Withof

Legenda

- Stedelijk uitbouwgebied ■
- Werkgebied ■
- Uitbouwgebied ■
- Woongebied ■
- Herontwikkeling Bedrijfsruimte
- Transformatiezone kantoor naar wonen
-  Flexwoning in gebruik
-  Flexwoning in ontwikkeling



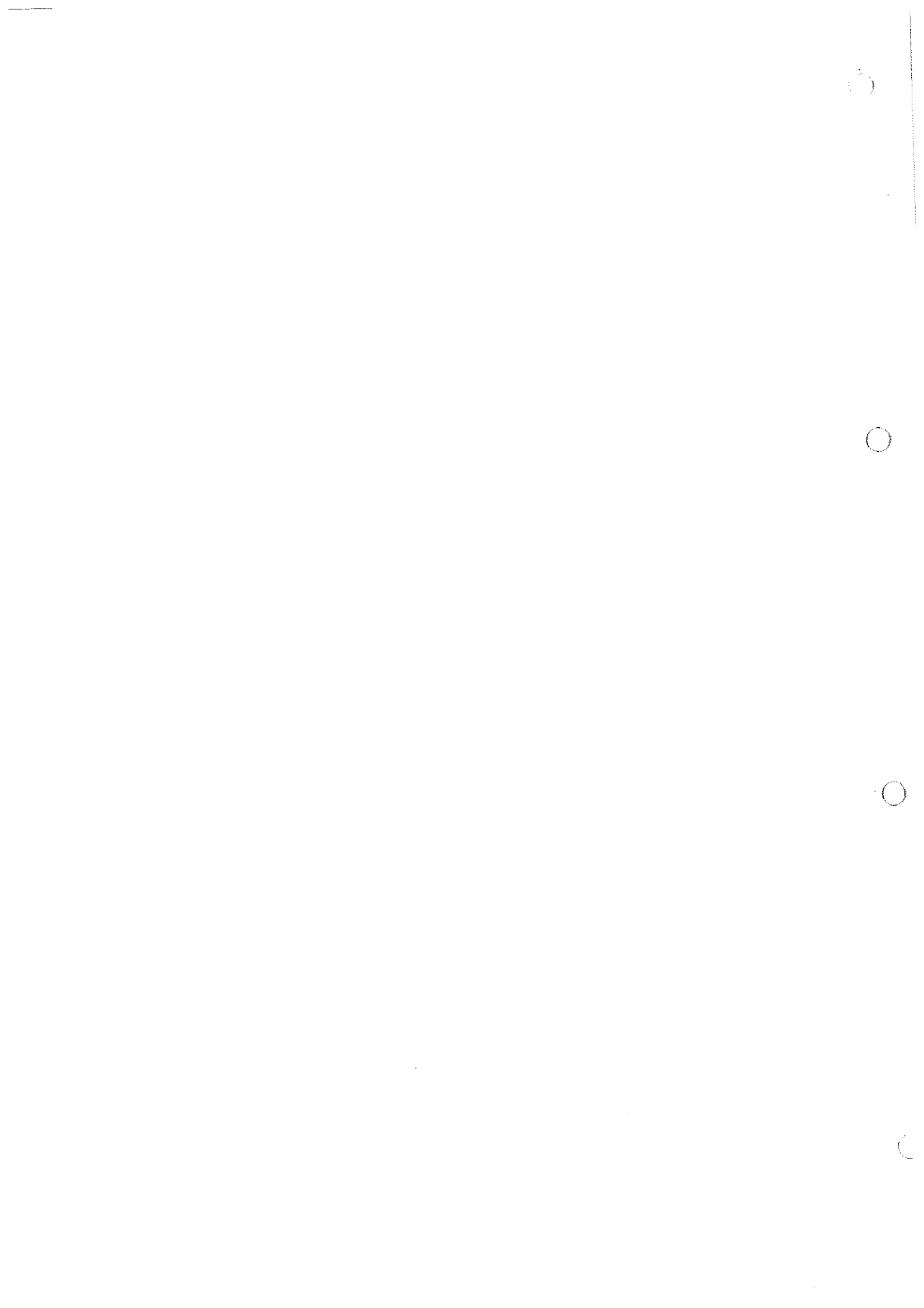


Legenda

- Stadelijk uitbouwgebied 
- Werkgebied 
- Uitleggebied 
- Werkgebied 
- Transformatiezone kantoor naar wonen 

 Woningen in gebruik

 Woningen in ontwikkeling



Code 2E

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 2 december 2022 12:45
Aan: griffie@etten-leur.nl
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: activiteitenoverzicht raadsvoorstellen

Beste griffie,

Ik zou graag namens het college in deze eerste cyclus van komend jaar de "Realisatie flexwoningen op een flexlocatie voor urgent woningzoekende en statushouders" willen agenderen.

Maandag heb ik met [redacted], onder andere over dit agendapunt een overleg over.

Dank je wel.

Gr. [redacted]

Van: [redacted] <[redacted]@etten-leur.nl>
Verzonden: maandag 21 november 2022 15:25
Aan: [redacted] <[redacted]@etten-leur.nl>
Onderwerp: FW: activiteitenoverzicht raadsvoorstellen

Van: [redacted] <[redacted]@etten-leur.nl>
Datum: maandag, 21 november 2022 om 15:07
Aan: [redacted] <[redacted]@etten-leur.nl>, [redacted] <[redacted]@etten-leur.nl>, [redacted] <[redacted]@etten-leur.nl>, [redacted] <[redacted]@etten-leur.nl>
CC: griffie@etten-leur.nl <griffie@etten-leur.nl>, [redacted] <[redacted]@Etten-Leur.nl>
Onderwerp: activiteitenoverzicht raadsvoorstellen

Beste collega's,

Bijgevoegd is het activiteitenoverzicht raadsvoorstellen gemeenteraad voor de eerste vergadercyclus van de gemeenteraad in 2023. (6 februari 2023)

Raadskalender eerste vergadercyclus 2023

- vergadering "de raad luistert" op maandag 9 januari 2023;
- vergadering "de raad debatteert" op maandag 23 januari 2023;
- vergadering "de raad besluit" op maandag 6 februari 2023

Graag ontvangt de griffie uiterlijk donderdag 1 december aanstaande bericht van eventuele wijzigingen.

De agenda voor de verschillende vergaderingen wordt vastgesteld in de vergadering van het presidium van donderdag 22 december aanstaande, waarvoor de vergader set woensdag 14 december wordt verstuurd naar het presidium.

BIJ DEZE HET VERZOEK OM DIT OVERZICHT BINNEN DE EIGEN AFDELING UIT TE ZETTEN VOOR ACTUALISERING.

Alvast hartelijk dank voor de medewerking!

Met vriendelijke groeten,

[redacted] | [administratief medewerker griffie]

Gemeente | Etten-Leur

Afdeling | [Griffie]

Email | [redacted]@etten-leur.nl

Postadres | Postbus 10100 | 4870 GA Etten-Leur

Telefoon | 14076 | 076 [redacted]

Internet | www.etten-leur.nl



Code 2E

Van: [REDACTED]
Verzonden: [REDACTED]
Aan: vrijdag 2 december 2022 12:54
Onderwerp: [REDACTED]
Vertrouwelijk Raadsvoorstel flexlocatie

Dag [REDACTED],

Eerder hebben we gesproken over de opdracht rondom het realiseren van een flexlocatie met minimaal 80 tot 100 flexwoningen. Er is gisteren het besluit genomen om deze in de raad van januari te behandelen. We willen daarom graag het raadsvoorstel volgende week gereed hebben. Kun jij begin volgende week hier nog een controle op doen?

De stukken staan nu nog hier;

[Opzet raadsvoorstel Flexwonen op een flexlocatie.docx \(sharepoint.com\)](#)

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



()

8-10/75

○

○

(

Raadsvoorstel

Datum Raadsvergadering: 1° raadcyclus
Agenda nr:
Onderwerp: Realisatie flexwoningen op een flexlocatie 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 flexlocatie
3. De locatie in Haansberg aan te wijzen als flexlocatie met flexwoningen voor de doelgroep urgent woningzoekende en statushouders.
4. De startnotitie routeplanner participatie voor de flexlocatie 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

Met opmerkingen [REDACTED]: 1e opzet ter bespreking in PoHo
- akkoord over beslispunten/voorstel
- 80-100 woningen
- Rol/AIwel
[REDACTED]
- criteria wel of niet nader toelichten/
- proces: publicatie pas op 2 januari en raad L op 7 januari

ibpv Code
[REDACTED]

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 voor urgent woningzoekenden en statushouders. Tevens ziet u graag meegenomen de doorstroommogelijkheden voor Oekraïners.

Flexwoningen kunnen op verschillende manieren en op korte termijn worden gerealiseerd. Door bijvoorbeeld stedelijke transformatie of door het realiseren van een geheel nieuwe flexlocatie met prefab flexwoningen.

Het college heeft van de raad de opdracht gekregen om de criteria nader uit te werken middels een raadsvoorstel en om snelheid te maken op basis van deze criteria om tot een locatievoorstel te komen inclusief de startnotitie routeplanner participatie. Op basis hiervan krijgt het college opdracht om de locatie snel te realiseren.

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 beiden 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. Volgens actuele inzichten zijn er in Etten-Leur zeker 290 personen/huishoudens die onder de actuele definitie van urgent woningzoekende vallen. 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 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.

Met opmerkingen []: beslispunt 1 luidt kennisnemen van de actualiteiten. De argumenten geven niet aan waarom we moeten kennisnemen van de actualiteiten. Is het voor de leesbaarheid van het voorstel niet beter om de actualiteiten in een aparte bijlage bij te voegen?

- 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.

(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.

1.2 2.1 Flexwoningen bieden passende, snelle en betaalbare woonoplossingen

Er zijn meerdere trends waarneembaar in de regionale woningmarkt die vragen om flexibilisering. De samenleving wordt steeds flexibeler, we voorzien een toename aan nieuwkomers op de woningmarkt die niet (lang) kunnen of willen wachten op een sociale huurwoning en we zien een toename aan leegstand onder bestaande gebouwen die vragen om een nieuwe bestemming.

Flexwonen 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) flexlocaties met prefab (tijdelijke) flexwoningen.

Flexwoningen op een flexlocatie 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. Flexwoningen op een flexlocatie 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

Code 2E

(eenoudergezinnen) of statushouders. 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 een flexwoning. Een urgent 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.

1.3 / 2.2 Het vinden en aanwijzen van geschikte flexlocatie(s) is nodig snel te voorzien in de benodigde minimale 100 tijdelijke flexwoningen.
< nog in te vullen >

1.4 / 2.3 Criteria om te komen tot een geschikte flexlocatie met flexwoningen

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

Op basis van de verkenning heeft het college de volgende criteria gesteld waar een flexlocatie aan dient te voldoen;

Basiscriteria	Aanvullende criteria
Locaties zonder ruimtelijke plannen < 10 jaar	Maximaal 20 minuten van basisvoorziening
Eigen grondpositie (bij voorkeur)	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)

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

De locatie (bijlage 2) voldoet aan de gestelde criteria en sluit ook goed aan op de beoogde gebiedsontwikkelingen in Haansberg.

Het realiseren van een nieuwe flexlocatie doen we samen met Alwel door voor een periode van maximaal 15 jaar minstens 80-100 tijdelijke woningen te plaatsen langs de Bankenstraat-Hoevenseweg. Hier worden overwegend urgent woningzoekende gehuisvest, waarbij de mogelijkheid wordt opgehouden om maximaal 50% van de woningen in te zetten ten behoeve van de huisvesting van statushouders.

Voor de locatie zijn we inmiddels in gesprek met de provincie. Zij is bereid om medewerking te verlenen aan een dergelijk plan.

4.1 Met het vaststellen van de startnotitie kan er invulling worden gegeven aan de opdracht

Met het vaststellen van een Startnotitie participatie wordt voldaan aan de afspraken hieromtrent met de raad en kan de ontwikkeling pas van start gaan.

Met opmerkingen [REDACTED]: tekst aangepast

Met opmerkingen [REDACTED]: stelt het college deze criteria vast of de gemeenteraad?

Met opmerkingen [REDACTED]: Bespreken, dit vergt nadere motivatie denk ik.

Code 2E

4.2 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.

4.3 We hebben iets te melden wat beoogde plannen betekenen voor inwoners en andere belanghebbenden

Uiteraard is communicatie en participatie een belangrijk onderwerp. Het streven is om een zo groot mogelijk maatschappelijk draagvlak te bereiken. Vanwege de vertrouwelijkheid wordt over dit stuk nog niet extern gecommuniceerd. Dat gebeurt met instemming van het presidium op 11 december zodat meer details en context gedeeld kan worden.

In onze communicatie benaderen we dit plan vanuit de breedte: we beschrijven onze opgave op het gebied van wonen vanuit de omgevingsvisie. Onze huidige opgave op het gebied van wonen gaan we (versneld) invulling geven: hoe kunnen we voor urgente doelgroepen sneller voorzien in (tijdelijke) woonruimte. Welke oplossingen zijn dan denkbaar? Wat is flexwonen nu precies? En wat betekent dat voor de verschillende stakeholders? Hoe nemen we hen daar in mee? En hoe geven we vorm aan de dialoog of participatie? Op deze vragen geven we antwoord in ons narratief, het verhaal dat we uitdragen. Daarnaast maken we met een visuele factsheet (of infographic) onze bijdrage op de woningmarkt inzichtelijk: een plattegrond met een overzicht van alle bouwactiviteiten en aantallen van recent opgeleverde en nog op te leveren woningen, met de betreffende doelgroepen erbij. Zo schetsen we een breder beeld, waardoor inwoners inzicht krijgen wat er allemaal al (voor hen) wordt gedaan. Dat maakt het draagvlak breder voor het (ver)delen van woonruimte met andere groepen belanghebbenden zoals spoedzoekers, statushouders, Oekraïense vluchtelingen en arbeidsmigranten. Het plaatst de aantallen ook in het juiste perspectief. (bijvoorbeeld door inzicht te geven in het percentage statushouders dat per jaar via Alwel wordt geplaatst)

Daarnaast wordt er (door het college) ook een appel gedaan op inwoners om naast de primaire reactie van NIMBY (Not In My Backyard) de aangereikte oplossing verder te verkennen, bijvoorbeeld door samen naar oplossingen te zoeken voor aspecten waar men zich zorgen over maakt. De uitnodiging voor de dialoog is daarbij 'hoe worden wij goede buren?'

De activiteiten op het gebied van communicatie en participatie worden vooraf afgestemd met college/raad.

Met opmerkingen [redacted]: @ [redacted] hier graag maandag overleg over.

5.1 In Etten-Leur is en blijft er naar verwachting voorlopig een groot tekort aan betaalbare huurwoningen en blijft de urgente noodzaak rondom het huisvesten van statushouders en Oekraïners actueel.

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 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. Door de mogelijkheid ook flexwoningen in te zetten kunnen we met dit instrument de druk op de sociale huurmarkt verlagen en voldoen in onze (wettelijke) taakstelling rondom kwetsbare doelgroepen.

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 zover het bijdraagt aan betere acceptatie door inwoners en andere belanghebbenden werken we aan plannen om bepaalde panden zelf te huren. Voor de feitelijke verhuur maken we afspraken met Alwel.

Met opmerkingen [redacted]: is dit niet al decs een nader voorstel?

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.

Met opmerkingen [redacted]: idem

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

Met opmerkingen [redacted]: is dit (gesprek binnen regio) niet een apart beslispunt?

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

< nog in te vullen >

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. Naar het oordeel van het college geen geschiktere locatie om binnen de criteria 80-100 flexwoningen te realiseren.

2.2/3.1/4.1 Variaties in de toewijzing van doelgroepen

< nog in te vullen >

2.3/3.1/4.1 Niets doen

Daarmee blijven de verschillende doelgroepen die we helpen met de realisatie van de flexwoningen in hun lastige positie zitten. Het is zelfs mogelijk dat er situaties zijn die verslechteren naarmate zij langer duren. Bovendien doen we onze positie in de regio geen goed.

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.

Provinciale medewerking

Er is een voorlopig groen licht voor deze planontwikkeling. De provincie kan het uiteindelijk door ons gewenste plan nog afwijzen in het kader van de ruimtelijke procedure en onderbouwing.

Met opmerkingen [redacted]: niets doen is geen alternatief als je niets wilt doen, stel je de raad 'gewoon' niets voor

Cruciale rol communicatie en participatie

Het mag duidelijk zijn dat het draagvlak rondom het realiseren van een flexlocatie broos is. De 'koude start' van de procedure aan de Bredaseweg 175 staat nog vers in het geheugen. Ondanks goede communicatie en veel transparantie (bijlage 2-Startnotitie) over wat er precies gaat gebeuren moet rekening worden gehouden met de nodige vragen, zienswijzen en bezwaren. Het spreekt voor zich dat dit bepalend is voor de procedures die gevolgd gaan worden.

Toelichting

Financieel en juridisch

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

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. Met die kanttekening dat indien er gebruik gemaakt wordt van gronden die met btw zijn aangekocht (Thuisvester), de btw die wij op deze gronden hebben teruggevorderd bij de fiscus gecorrigeerd moet worden. Ook geldt er een nabetalingsverplichting richting Thuisvester indien de gronden anders bestemd worden dan agrarisch. Bij gebruik van andere gronden (Blom) speelt dit fiscale element niet mee.

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.

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 de eerste circa 80-100 tijdelijke flexwoningen in Haansberg. Verder worden de opties voor doorstroom Oekraïners uitgewerkt.

Communicatie en participatie

Dit is een voorstel dat in beslotenheid met de gemeenteraad is verkend. Het presidium bepaalt wanneer openbare behandeling plaats vindt. Ook of kan worden ingestemd met de voorgestelde aanpak van de communicatie via de startnotitie routeplanner participatie.

Dit voorstel is in samenspraak tussen college en ambtelijk apparaat opgesteld. Extern is geschakeld met Alwel.

Met opmerkingen [REDACTED]; Tekst aangepast

Met opmerkingen [REDACTED]: instemmen met routeplanner??
De raad stelt nu toch vast. Eerste 2 zinnen zijn overbodig, je kunt bv wel verwijzen naar het beslispunt waarbij de routeplanner wordt vastgesteld.

Met opmerkingen [REDACTED]: overbodige opmerking, het is een collegevoorstel aan de raad, wie of wat daar intern bij betrokken was is niet relevant. Het college stelt voor.

Extern is geschakeld met Alwel, dat zegt niets. Wat vindt Alwel, wat is de inbreng?

Bijlagen

1. Bestuursopdracht Opvang en Asiel van de Baronie
2. Begrenzing plangebied flexlocatie Haansberg
3. Startnotitie routeplanner participatie Flexlocatie in Haansberg

Etten-Leur, 20 december 2022

Burgemeester en wethouders,

Dhr. drs. C. Smits
gemeentesecretaris

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

Van: [REDACTED]

Verzonden:

vrijdag 2 december 2022 15:04

Aan: [REDACTED]

CC: [REDACTED]

Onderwerp:

Bijlagen:

Vertrouwelijk: Concept stukken college- raadsvoorstel tijdelijke woningen
Bijlage 3_Startnotitie participatie tijdelijke woningen Bankenstraat-
Hoevenseweg.docx; Bijlage 1_Bestuursopdracht Opvang en Asiel.docx; Bijlage 2
_Planbegrenzing flexlocatie in Haansberg .pdf; Opzet raadsvoorstel Flexwonen op
een flexlocatie.docx

Dag [REDACTED]

Graag deze op Poho agenda van Jean-Pierre zetten.

Gaat om 1^e opzet van het raadsvoorstel. Volgende week flink wat werk nog te verrichten maar wil met name aantal punten (zie eerste opmerkingen in de opzet) met Jean-Pierre goed doornemen.

Dank 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



()

○

○

○

Tijdelijke woningbouwlocatie Bankenstraat-Hoevenseweg

Datum: 19 november

Aanleiding en introductie in het onderwerp

Voor 2022 maakten Alwel, HBV en gemeente de prestatieafspraken om in navolging van het eind 2022 op te leveren project van 21 tijdelijke woningen aan de Kalimba nog eens twee projecten elders in de gemeente te realiseren. Het gaat per project om circa 50 woningen die maximaal 15 jaar worden geplaatst, na die periode mogelijk elders in de gemeente of in de regio opnieuw kunnen worden geplaatst. De woningen worden steeds voor maximaal 2 jaar verhuurd aan zogeheten 'spoedzoekers'.

De gemeenteraad besloot op 19 september hiervoor de locaties aan de Meeuwisdijk en Bankenstraat-Hoevenseweg aan te wijzen. Deze notitie richt zich op het proces voor de locatie aan de Bankenstraat-Hoevenseweg.

Doel van de participatie

De locatie is eigendom van de gemeente. In samenspraak met de gemeente zal er door middel van overleg met de omgeving en de direct belanghebbenden een omgevingsdialoog opgestart worden. Doel van deze dialoog is om duidelijkheid te geven over de plannen en de gevolgen voor de directe omgeving. En hoe daarbij omgegaan wordt met inrichting van het gebied en dan met name parkeren en de verkeersafwikkeling. Het gaat hier om het participatieniveau: informeren

Kaderstelling

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. Bedoeling is dat spoedzoekers, eventueel met hulp, binnen uiterlijk twee jaar een andere woning vinden.

Via de prestatieafspraken voor 2022 hebben we de gemeenteraad gemeld dat we in de eerst helft van 2022 samen met Alwel en de HBV een keuze maken voor de twee volgende locaties waar tijdelijke woningen komen te staan. We zijn het recent eens geworden wat hiervoor de meest geschikte locaties zijn. Een van de locaties is die aan de Meeuwisdijk. Daar heeft deze startnotitie betrekking op. Voor de andere locatie wordt een aparte startnotitie opgesteld.

Op de locatie aan de Bankenstraat-Hoevenseweg kunnen volgens huidige inzichten minstens circa 50 tijdelijke woningen worden geplaatst. Het parkeren wordt op eigen terrein opgelost. De gemeente is gevraagd een versnelde procedure voor aanpassing van de huidige bestemming mogelijk te maken (projectafwijkingsbesluit: 26 weken). De aanpassing bestemming voorziet erin dat op deze locatie voor een periode van 15 jaar minstens circa 50 tijdelijke huurwoningen worden gerealiseerd. Daarbij heeft de gemeente als voorwaarde gesteld dat een deugdelijke omgevingsdialoog moet worden gevoerd.

Wie zijn er betrokken?

Buurtschap ...

Bewoners Bankenstraat nrs. (...) en Hoevenseweg nrs. (...)

??

In te zetten participatievormen en communicatiemiddelen

Het raadsbesluit wordt via media van Alwel en gemeente bekend gemaakt. Vervolgens wordt nog in 2022 een eerste bijeenkomst georganiseerd om betrokkenen te informeren en hun reacties op de beoogde plannen op te halen. Van deze bijeenkomst wordt een verslag gemaakt en uiterlijk in december verspreid. Uiterlijk in januari volgt een tweede bijeenkomst waarin een visualisatie van het uiteindelijke plan wordt gepresenteerd. Indien nodig wordt met de meest betrokkene(n) nog apart verder gesproken.

Het eindplan wordt vervolgens eind februari voorgelegd aan de Raad Luistert, waarbij direct betrokkenen ook gelegenheid krijgen hun reactie te geven.

Planning is op dat raadmoment een concept van de ruimtelijke kaders te presenteren met beelden hoe dat er in de praktijk uit zou kunnen zien.

Rol van de gemeenteraad

De gemeenteraad stelt de startnotitie/routekaart vast. Daarna gaat het college aan de slag met het gekozen participatieniveau en de genoemde betrokkenen. De raad wordt op de hoogte gehouden over de voortgang. In de Raad Luistert wordt vervolgens een presentatie gegeven van de plannen. Als onderdeel van de te doorlopen ruimtelijke procedure wordt de raad later in 2023 gevraagd een verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het te realiseren plan.

Spelregels participatie

Alwel en de gemeente faciliteren 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 Alwel en de gemeente.

Er wordt gestreefd naar een gedragen voorstel. Indien 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.

De gemaakte afspraken worden vastgelegd in verslagen, die openbaar worden gedeeld via de website van Alwel en gemeente.

Contact

... , projectleider

Wanneer?	Wat?	Wie?	Doel/Resultaat
19 september 2022	Raad debatteert	Raad	Besluit over de startnotitie routeplanner participatie.
Oktober/november 2022	Eerste bijeenkomst	Omgeving	Informereren en ophalen
Januari 2023	Tweede bijeenkomst	Omgeving	Eindpresentatie planidee en ruimtelijk kader
Februari 2023	Raad Luistert	De betrokkenen	Bespreken planidee en toetsen draagvlak
Maart 2023	Raad debatteert en besluit	De betrokkenen en andere belangstellenden	Kaderstellend
Maart/april 2023	Start procedure projectafwijkingsbesluit	Gemeente	Procedure voor verlenen verklaring van geen bedenkingen en omgevingsvergunning

)

○

○

○

Bestuursopdracht de Baronie

Vastgesteld op Baroniedag op 16 mei 2022

Gezamenlijk verhaal

De keten opvang-huisvesting-inburgering voor statushouders en asielzoekers kent veel uitdagingen en is met de oorlog in Oekraïne niet gemakkelijker geworden. Er zijn veel elementen van invloed op hoe migranten hun thuis gaan vinden in onze Brabantse samenleving. Met de nieuwe wet inburgering is de regie voor inburgering (weer) bij de gemeenten komen te liggen. Op onderdelen werken we daarvoor in de regio de Baronie samen.

Ook de spanning op de woningmarkt, met name in de goedkope segmenten waar diverse doelgroepen met spoed op zoek zijn naar een woning, vraagt om innovatie en flexibele oplossingen. De regio de Baronie wil door verdere, onderlinge samenwerking zorgen dat knelpunten snel worden weggenomen en er met vaart voldoende woningen komen voor alle woningzoekers.

Regionaal samenwerken in de keten is noodzakelijk en biedt voordelen. Bijvoorbeeld in het gezamenlijk zoeken naar opvanglocaties en tussenvoorzieningen met een regionaal bereik. Daardoor kunnen we vergunninghouders sneller huisvesten. En: zorgen voor meer differentiatie in het aanbod en het efficiënt inzetten van onze capaciteit.

Wat spreken we af?

1. Er is reeds een bestuursopdracht voor het versneld realiseren van meer betaalbare woningbouw. Deze vullen we aan met het realiseren van flexwoningen en werken we concreter uit met elkaar in de subregio wonen. De behoefte in het district is dat we op dit moment 1100 woningen tekort komen om snel lucht te scheppen in de woningmarkt. Om dit deel van deze opgave te vervullen wordt er aan de bestuursopdracht een opdracht toegevoegd om dit aantal flexwoningen te realiseren. Hiervoor wordt ook een projectleider aangetrokken.
2. We blijven districtelijk werken aan de opvang van Oekraïners. We blijven ook zoeken naar vervolgllocaties, gezien de beperkte beschikbaarheid in de tijd van een deel van de huidige locaties en de verwachte instroom van nu particulier verblijvende Oekraïense vluchtelingen.
3. Wij willen aan de taakstelling en afspraken over achterstand voor plaatsen van statushouders voldoen. Iedere gemeente neemt hierin haar verantwoordelijkheid. (regionale) tussenvoorzieningen kunnen hierbij helpen maar zijn geen doel op zich. Er wordt gezocht naar mogelijke panden waar voor langere tijd (aantal jaren) gebruik van gemaakt kan worden.
4. Er is commitment uitgesproken om binnen het district de Baronie te zoeken naar locaties voor opvang van asielzoekers. Hierbij wordt gekeken naar driemaal een ROL van 150 plaatsen (eigenstandig of als satelliet van Gilze Rijen), of een GVL van 400 met eventueel satelliet-ROL's.
5. We bekijken dit vanuit het perspectief alsof wij één gemeente zouden zijn. Dit betekent dat we ook kijken naar welke deel van het district van welke invulling van de opgave goed kan landen. Daar waar gemeenten voor meer dan hun deel verantwoordelijkheid nemen kijken andere gemeenten hoe zij kunnen helpen in het realiseren van eventuele andere opgaven in hun gemeenten.

Financiële consequenties

De opgave betreft verschillende doelgroepen en omvat verantwoordelijkheden van zowel gemeenten als Rijk. Daarnaast zijn er verschillende bekostigingssystemen- of budgetten beschikbaar, waarvan de vraag is of deze alle kosten zullen dekken. We maken zoveel als mogelijk gebruik van de bestaande financieringsstromen. Het belang en de urgentie van de opgave noodzaken echter om de realisatie van de verschillende opvang- en tussenvoorzieningen per direct aan te vangen, ook wanneer van een sluitende businesscase nog geen sprake is. We gaan actief het gesprek met het Rijk en andere partners aan, om knelpunten hierin opgelost te krijgen.

Voor de districtlijke invulling van de opgave verdelen we de inzet op basis van rato inwonersaantal. Hier valt bijvoorbeeld onder: het realiseren van een tussenvoorziening, het aanstellen van projectleiders, extra inzet op de begeleiding van mensen of het gebruiken van een plek in de tussenvoorziening.

Flexwoningen

Ten behoeve van de realisatie van flexwoningen zijn/komen subsidies en andere oplossingsrichtingen beschikbaar om de exploitatietekorten terug te dringen. Deze tekorten zijn worden met name veroorzaakt door de afgesproken exploitatieduur, de condities waar onder de gronden beschikbaar worden gesteld, de verplaatsingskosten en de mogelijkheden de woningen elders in te kunnen zetten. Daarmee zijn ze sterk locatieafhankelijk. Gezamenlijke inzet op het verwerven van subsidiebijdragen kan voor de afzonderlijke projecten wel gunstig zijn. Tevens wordt op korte termijn het gesprek met de provincie over versnellings- en verruimingsmogelijkheden vervolgd.

Bestuurlijke governance

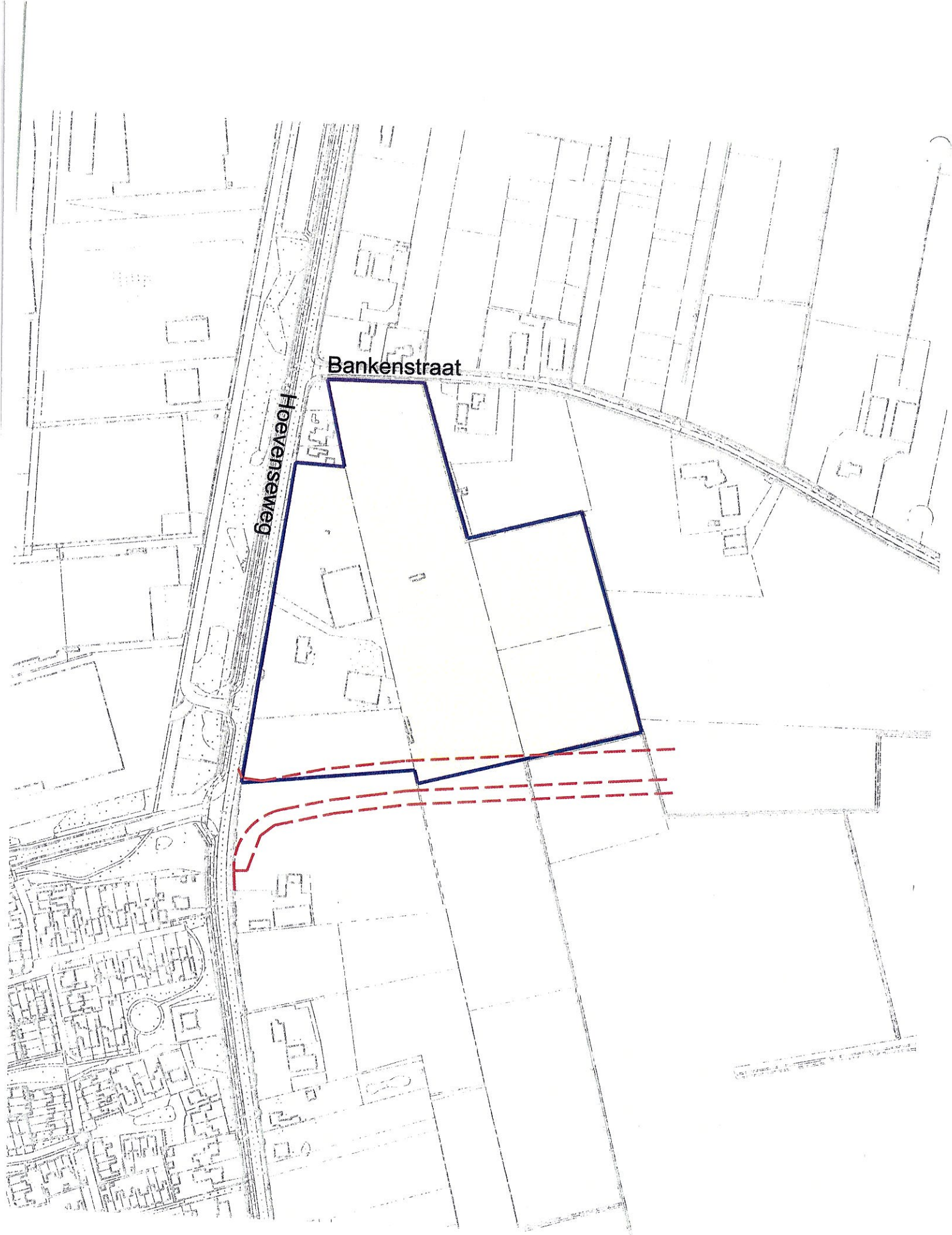
Uit alle zeven gemeenten is een vertegenwoordiger van het college vertegenwoordigd in de stuurgroep. Hierbij zijn alle portefeuilles ook vertegenwoordigd (Wonen, Ruimtelijke ontwikkeling, Sociaal Domein). De voorzitter van sub regio Wonen zit, vanwege het uitvoeren van de bestuursopdracht in ieder geval in de stuurgroep.

Gezien de brede opgave worden alle colleges nadrukkelijk betrokken. Ook vraagt dit zorgvuldige communicatie met gemeenteraden, onze inwoners en ook met partners zoals het COA. We spreken af dat we oog hebben voor de zorgvuldigheid van besluitvorming en belang van draagvlak in de omgeving. We communiceren steeds vanuit de breedte van de opgave. Daarbij betrekken we ook de particuliere opvang van Oekraïners. We werken hiertoe een gezamenlijke communicatiestrategie uit.

Voor de opvang Oekraïners wordt er samengewerkt op de thema's Vastgoed en Maatschappelijk. Deze intensieve samenwerking op strategisch en uitvoerend niveau wordt ook voor de bredere opgave ingezet. De verdere overlegstructuur op ambtelijk niveau in het district wordt heroverwogen. Daarbij wordt door de gemeentesecretarissen gekeken naar hoe we dit zo goed mogelijk kunnen organiseren, gegeven de druk die er al is op de verschillende gemeentelijke organisaties.

We besteden specifiek aandacht aan de status en aansluiting van de gemeenten Alphen-Chaam en Baarle-Nassau op bestuurlijk, ambtelijk en uitvoeringsniveau.

We werken in deze bestuursopdracht samen en informeren ook nadrukkelijk college en daarbij ook gemeenteraad. We leren graag van andere districten en regio's.



Bankenstraat

Hoeyenseweg



Code 2E

Raadsvoorstel

Datum Raadsvergadering: 1^e raadcyclus
Agenda nr:
Onderwerp: Realisatie flexwoningen op een flexlocatie voor urgent
woningzoekende en statushouders.
Van: ██████████ / ██████████
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 flexlocatie
3. De locatie in Haansberg aan te wijzen als flexlocatie met flexwoningen voor de doelgroep urgent woningzoekende en statushouders.
4. De startnotitie routeplanner participatie voor de flexlocatie 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.

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 voor urgent woningzoekenden en statushouders. Tevens ziet u graag meegenomen de doorstroommogelijkheden voor Oekraïners.

Flexwoningen kunnen op verschillende manieren en op korte termijn worden gerealiseerd. Door bijvoorbeeld stedelijke transformatie of door het realiseren van een geheel nieuwe flexlocatie met prefab flexwoningen.

Het college heeft van de raad de opdracht gekregen om de criteria nader uit te werken middels een raadsvoorstel en om snelheid te maken op basis van deze criteria om tot een locatievoorstel te komen inclusief de startnotitie routeplanner participatie. Op basis hiervan krijgt het college opdracht om de locatie snel te realiseren.

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 beiden 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. Volgens actuele inzichten zijn er in Etten-Leur zeker 290 personen/huishoudens die onder de actuele definitie van urgent woningzoekende vallen. 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 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.

(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.

1.2 2.1 Flexwoningen bieden passende, snelle en betaalbare woonoplossingen

Er zijn meerdere trends waarneembaar in de regionale woningmarkt die vragen om flexibilisering. De samenleving wordt steeds flexibeler, we voorzien een toename aan nieuwkomers op de woningmarkt die niet (lang) kunnen of willen wachten op een sociale huurwoning en we zien een toename aan leegstand onder bestaande gebouwen die vragen om een nieuwe bestemming.

Flexwonen 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) flexlocaties met prefab (tijdelijke) flexwoningen.

Flexwoningen op een flexlocatie 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. Flexwoningen op een flexlocatie 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 echt urgent gehuisvest moeten worden een kans maken op een flexwoning. Een urgent 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.

1.3 / 2.2 Het vinden en aanwijzen van geschikte flexlocatie(s) is nodig snel te voorzien in de benodigde minimale 100 tijdelijke flexwoningen.
< nog in te vullen >

1.4 / 2.3 Criteria om te komen tot een geschikte flexlocatie met flexwoningen

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

Op basis van de verkenning heeft het college de volgende criteria gesteld waar een flexlocatie aan dient te voldoen;

Basiscriteria

Locaties zonder ruimtelijke plannen < 10 jaar

Eigen grondpositie (bij voorkeur)

Ruimtelijk aanvaardbaar
Goed beheer en begeleiding

Milieukundig aanvaardbaar

Aanvullende criteria

Maximaal 20 minuten van basisvoorziening

Minimum aantal van 20 woningen per locatie

Maximum aantal van 100 woningen per locatie

Financieel aanvaardbaar

Beschikbaarheid (oplevering in of zo kort mogelijk na 2023)

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

De locatie (bijlage 2) voldoet aan de gestelde criteria en sluit ook goed aan op de beoogde gebiedsontwikkelingen in Haansberg.

Het realiseren van een nieuwe flexlocatie doen we samen met Alwel door voor een periode van maximaal 15 jaar minstens 80-100 tijdelijke woningen te plaatsen langs de Bankenstraat-Hoevenseweg. Hier worden overwegend urgent woningzoekende gehuisvest, waarbij de mogelijkheid wordt opgehouden om maximaal 50% van de woningen in te zetten ten behoeve van de huisvesting van statushouders.

Voor de locatie zijn we inmiddels in gesprek met de provincie. Zij is bereid om medewerking te verlenen aan een dergelijk plan.

4.1 Met het vaststellen van de startnotitie kan er invulling worden gegeven aan de opdracht

Met het vaststellen van een Startnotitie participatie wordt voldaan aan de afspraken hieromtrent met de raad en kan de ontwikkeling pas van start gaan.

4.2 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.

4.3 We hebben iets te melden wat beoogde plannen betekenen voor inwoners en andere belanghebbenden

Uiteraard is communicatie en participatie een belangrijk onderwerp. Het streven is om een zo groot mogelijk maatschappelijk draagvlak te bereiken. Vanwege de vertrouwelijkheid wordt over dit stuk nog niet extern gecommuniceerd. Dat gebeurt met instemming van het presidium op 11 december zodat meer details en context gedeeld kan worden.

In onze communicatie benaderen we dit plan vanuit de breedte: we beschrijven onze opgave op het gebied van wonen vanuit de omgevingsvisie. Onze huidige opgave op het gebied van wonen gaan we (versneld) invulling geven: hoe kunnen we voor urgente doelgroepen sneller voorzien in (tijdelijke) woonruimte. Welke oplossingen zijn dan denkbaar? Wat is flexwonen nu precies? En wat betekent dat voor de verschillende stakeholders? Hoe nemen we hen daar in mee? En hoe geven we vorm aan de dialoog of participatie? Op deze vragen geven we antwoord in ons narratief, het verhaal dat we uitdragen. Daarnaast maken we met een visuele factsheet (of infographic) onze bijdrage op de woningmarkt inzichtelijk: een plattegrond met een overzicht van alle bouwactiviteiten en aantallen van recent opgeleverde en nog op te leveren woningen, met de betreffende doelgroepen erbij. Zo schetsen we een breder beeld, waardoor inwoners inzicht krijgen wat er allemaal al (voor hen) wordt gedaan. Dat maakt het draagvlak breder voor het (ver)delen van woonruimte met andere groepen belanghebbenden zoals spoedzoekers, statushouders, Oekraïense vluchtelingen en arbeidsmigranten. Het plaatst de aantallen ook in het juiste perspectief. (bijvoorbeeld door inzicht te geven in het percentage statushouders dat per jaar via Alwel wordt geplaatst)

Daarnaast wordt er (door het college) ook een appèl gedaan op inwoners om naast de primaire reactie van NIMBY (Not In My Backyard) de aangereikte oplossing verder te verkennen, bijvoorbeeld door samen naar oplossingen te zoeken voor aspecten waar men zich zorgen over maakt. De uitnodiging voor de dialoog is daarbij 'hoe worden wij goede buren?'

De activiteiten op het gebied van communicatie en participatie worden vooraf afgestemd met college/raad.

5.1 In Etten-Leur is en blijft er naar verwachting voorlopig een groot tekort aan betaalbare huurwoningen en blijft de urgente noodzaak rondom het huisvesten van statushouders en Oekraïners actueel.

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 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. Door de mogelijkheid ook flexwoningen in te zetten kunnen we met dit instrument de druk op de sociale huurmarkt verlagen en voldoen in onze (wettelijke) taakstelling rondom kwetsbare doelgroepen.

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 zover het bijdraagt aan betere acceptatie door inwoners en andere belanghebbenden werken we aan plannen om bepaalde panden zelf te huren. Voor de feitelijke verhuur maken we afspraken met Alwel.

5.3 *Vorbereiden 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

< nog in te vullen >

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. Naar het oordeel van het college geen geschiktere locatie om binnen de criteria 80-100flexwoningen te realiseren.

2.2/3.1/4.1 Variaties in de toewijzing van doelgroepen

< nog in te vullen >

2.3/3.1/4.1 Niets doen

Daarmee blijven de verschillende doelgroepen die we helpen met de realisatie van de flexwoningen in hun lastige positie zitten. Het is zelfs mogelijk dat er situaties zijn die verslechteren naarmate zij langer duren. Bovendien doen we onze positie in de regio geen goed.

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.

Provinciale medewerking

Er is een voorlopig groen licht voor deze planontwikkeling. 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 mag duidelijk zijn dat het draagvlak rondom het realiseren van een flexlocatie broos is. De 'koude start' van de procedure aan de Bredaseweg 175 staat nog vers in het geheugen. Ondanks goede communicatie en veel transparantie (bijlage 2-Startnotitie) over wat er precies gaat gebeuren moet rekening worden gehouden met de nodige vragen, zienswijzen en bezwaren. Het spreekt voor zich dat dit bepalend is voor de procedures die gevolgd gaan worden.

Toelichting

Financieel en juridisch

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

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]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Code 2b ; Code 2i

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.

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 de eerste circa 80-100 tijdelijke flexwoningen in Haansberg. Verder worden de opties voor doorstroom Oekraïners uitgewerkt.

Communicatie en participatie

Dit is een voorstel dat in beslotenheid met de gemeenteraad is verkend. Het presidium bepaalt wanneer openbare behandeling plaats vindt. Ook of kan worden ingestemd met de voorgestelde aanpak van de communicatie via de startnotitie routeplanner participatie

Dit voorstel is in samenspraak tussen college en ambtelijk apparaat opgesteld. Extern is geschakeld met Alwel.

Bijlagen

1. Bestuursopdracht Opvang en Asiel van de Baronie
2. Begrenzing plangebied flexlocatie Haansberg
3. Startnotitie routeplanner participatie Flexlocatie in Haansberg

Etten-Leur, 20 december 2022

Burgemeester en wethouders,

Dhr. drs. C. Smits
gemeentesecretaris

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

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 5 december 2022 21:41
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Verzoek tot toetsing

Hoi allen,

Code 2E

[221103 Flexlocatie Haansberg](#)

@ [redacted], Kun jij vanuit jouw invalshoek deze stukken toetsen en redigeren? Gaat met name over de "opzet raadsvoorstel" en de bijlage met de startnotitie. De website teksten met het algemene verhaal flexwonen en daarna de afzonderlijke projecten moet ik nog aanpassen en rondsturen. Ik stel voor dat ik die met [redacted] oppak? Is [redacted] wel na donderdag nog beschikbaar? Zoals afgesproken, publicatie online niet eerder dan 2/3 januari en we houden het algemeen.

@ [redacted]/[redacted], graag ook jullie ongezoeten mening. Deze opzet met Jean-Pierre vandaag doorgenomen. Er moet nog aan gesleuteld worden deze week om alle gemaakte opmerkingen ook goed te verwerken. A.s. maandag in PoHo ter finale check en in het laatste college van dit jaar ter besluit.

Graag ontvang ik jullie feedback.

Dank

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



()

○

○

()

Raadsvoorstel

Datum Raadsvergadering: 1^e raadcyclus Code 2E
Agenda nr:
Onderwerp Realisatie tijdelijke woningen op een tijdelijke locatie voor urgent
woningzoekende en statushouders.
Van: ~~_____~~
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 flexlocatie
3. De locatie in Haansberg aan te wijzen als flexlocatie met flexwoningen voor de doelgroep urgent woningzoekende en statushouders.
4. De startnotitie routeplanner participatie voor de flexlocatie 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.

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 voor urgent woningzoekenden en statushouders. Tevens ziet u graag meegenomen de doorstroombmogelijkheden voor Oekraïners.

Flexwoningen kunnen op verschillende manieren en op korte termijn worden gerealiseerd. Door bijvoorbeeld stedelijke transformatie of door het realiseren van een geheel nieuwe flexlocatie met prefab flexwoningen.

Het college heeft van de raad de opdracht gekregen om de criteria nader uit te werken middels een raadsvoorstel en om snelheid te maken op basis van deze criteria om tot een locatievoorstel te komen inclusief de startnotitie routeplanner participatie. Op basis hiervan krijgt het college opdracht om de locatie snel te realiseren.

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 doorstroombmogelijkheden 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. Volgens actuele inzichten zijn er in Etten-Leur zeker 290 personen/huishoudens die onder de actuele definitie van urgent woningzoekende vallen. 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 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.

(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.

1.2 2.1 Flexwoningen bieden passende, snelle en betaalbare woonoplossingen

Er zijn meerdere trends waarneembaar in de regionale woningmarkt die vragen om flexibilisering. De samenleving wordt steeds flexibeler, we voorzien een toename aan nieuwkomers op de woningmarkt die niet (lang) kunnen of willen wachten op een sociale huurwoning en we zien een toename aan leegstand onder bestaande gebouwen die vragen om een nieuwe bestemming.

Flexwonen 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) flexlocaties met prefab (tijdelijke) flexwoningen.

Flexwoningen op een flexlocatie 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. Flexwoningen op een flexlocatie 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 echt urgent gehuisvest moeten worden een kans maken op een flexwoning. Een urgent 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.

1.3 / 2.2 Het vinden en aanwijzen van geschikte flexlocatie(s) is nodig om snel te voorzien in de benodigde minimale 100 tijdelijke flexwoningen.

< nog in te vullen >

1.4 / 2.3 Criteria om te komen tot een geschikte flexlocatie met 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, criteria rondom beschikbaarheid, geschiktheidseisen en financiële, juridische en maatschappelijke aanvaardbaarheid.

Op basis van de verkenning heeft het college de volgende criteria gesteld waar een flexlocatie aan dient te voldoen;

Basiscriteria	Aanvullende criteria
Locaties zonder ruimtelijke plannen < 10 jaar	Maximaal 20 minuten van basisvoorziening
Eigen grondpositie (bij voorkeur)	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)

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

De locatie (bijlage 2) voldoet aan de gestelde criteria en sluit ook goed aan op de beoogde gebiedsontwikkelingen in Haansberg.

Het realiseren van een nieuwe flexlocatie doen we samen met Alwel door voor een periode van maximaal 15 jaar minstens 80-100 tijdelijke woningen te plaatsen langs de Bankenstraat-Hoevenseweg. Hier worden overwegend urgent woningzoekende gehuisvest, waarbij de mogelijkheid wordt opgehouden om maximaal 50% van de woningen in te zetten ten behoeve van de huisvesting van statushouders.

Voor de locatie zijn we inmiddels in gesprek met de provincie. Zij is bereid om medewerking te verlenen aan een dergelijk plan.

4.1 Met het vaststellen van de startnotitie kan er invulling worden gegeven aan de opdracht

Met het vaststellen van een Startnotitie participatie wordt voldaan aan de afspraken hieromtrent met de raad en kan de ontwikkeling pas van start gaan.

4.2 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.

4.3 We hebben iets te melden wat beoogde plannen betekenen voor inwoners en andere belanghebbenden

Uiteraard is communicatie en participatie een belangrijk onderwerp. Het streven is om een zo groot mogelijk maatschappelijk draagvlak te bereiken. Vanwege de vertrouwelijkheid wordt over dit stuk nog niet extern gecommuniceerd. Dat gebeurt met instemming van het presidium op 11 december zodat meer details en context gedeeld kan worden.

In onze communicatie benaderen we dit plan vanuit de breedte: we beschrijven onze opgave op het gebied van wonen vanuit de omgevingsvisie. Onze huidige opgave op het gebied van wonen gaan we (versneld) invulling geven: hoe kunnen we voor urgente doelgroepen sneller voorzien in (tijdelijke) woonruimte. Welke oplossingen zijn dan denkbaar? Wat is flexwonen nu precies? En wat betekent dat voor de verschillende stakeholders? Hoe nemen we hen daar in mee? En hoe geven we vorm aan de dialoog of participatie? Op deze vragen geven we antwoord in ons narratief, het verhaal dat we uitdragen. Daarnaast maken we met een visuele factsheet (of infographic) onze bijdrage op de woningmarkt inzichtelijk: een plattegrond met een overzicht van alle bouwactiviteiten en aantallen van recent opgeleverde en nog op te leveren woningen, met de betreffende doelgroepen erbij. Zo schetsen we een breder beeld, waardoor inwoners inzicht krijgen wat er allemaal al (voor hen) wordt gedaan. Dat maakt het draagvlak breder voor het (ver)delen van woonruimte met andere groepen belanghebbenden zoals spoedzoekers, statushouders, Oekraïense vluchtelingen en arbeidsmigranten. Het plaatst de aantallen ook in het juiste perspectief. (bijvoorbeeld door inzicht te geven in het percentage statushouders dat per jaar via Alwel wordt geplaatst)

Daarnaast wordt er (door het college) ook een appèl gedaan op inwoners om naast de primaire reactie van NIMBY (Not In My Backyard) de aangereikte oplossing verder te verkennen, bijvoorbeeld door samen naar oplossingen te zoeken voor aspecten waar men zich zorgen over maakt. De uitnodiging voor de dialoog is daarbij 'hoe worden wij goede buren?'

De activiteiten op het gebied van communicatie en participatie worden vooraf afgestemd met college/raad.

5.1 Realiseren van meer flexwoningen op flexlocaties voor urgent woningzoekende, statushouders en Oekraïners

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. Door de mogelijkheid ook flexwoningen in te zetten kunnen we met dit instrument de druk op de sociale huurmarkt verlagen en voldoen in onze (wettelijke) taakstelling rondom kwetsbare doelgroepen.

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 zover het bijdraagt aan betere acceptatie door inwoners en andere belanghebbenden werken we aan plannen om bepaalde panden zelf te huren. 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

< nog in te vullen >

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. Naar het oordeel van het college geen geschiktere locatie om binnen de criteria 80-100flexwoningen te realiseren.

2.2/3.1/4.1 Variaties in de toewijzing van doelgroepen

< nog in te vullen >

2.3/3.1/4.1 Niets doen

Daarmee blijven de verschillende doelgroepen die we helpen met de realisatie van de flexwoningen in hun lastige positie zitten. Het is zelfs mogelijk dat er situaties zijn die verslechteren naarmate zij langer duren. Bovendien doen we onze positie in de regio geen goed.

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.

Provinciale medewerking

Er is een voorlopig groen licht voor deze planontwikkeling. 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 3.5mln euro in de begroting beschikbaar gesteld voor het realiseren van ca. 100 flexwoningen. Aanvullend is er 7ton aan subsidie toegekend aan de Gemeente Etten-Leur door het Rijk om flexlocatie(s) te realiseren.

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]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Code 2b ; Code 2i .

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.

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 de eerste circa 80-100 tijdelijke flexwoningen in Haansberg. Verder worden de opties voor doorstroom Oekraïners uitgewerkt.

Communicatie en participatie

Dit is een voorstel dat in beslotenheid met de gemeenteraad is verkend. Het presidium bepaalt wanneer openbare behandeling plaats vindt. Ook of kan worden ingestemd met de voorgestelde aanpak van de communicatie via de startnotitie routeplanner participatie

Dit voorstel is in samenspraak tussen college en ambtelijk apparaat opgesteld. Extern is geschakeld met Alwel.

Bijlagen

1. Bestuursopdracht Opvang en Asiel van de Baronie
2. Criteria zoekgebied flexlocatie
3. Begrenzing plangebied tijdelijke woonlocatie
4. Startnotitie routeplanner participatie Flexlocatie in Haansberg

Etten-Leur, 20 december 2022

Burgemeester en wethouders,

Dhr. drs. C. Smits
gemeentesecretaris

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



Flexwoningen op een tijdelijke locatie Bankenstraat-Hoeveneseweg 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 plancapaciteit 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 rondom de diverse kwetsbare doelgroepen.

Deze startnotitie gaat uit van het realiseren van een nieuwe tijdelijke woningbouwlocatie aan de Bankenstraat-Hoeveneseweg met 80 tot 100 flexwoningen. De beoogde opleverdatum is in of zo kort mogelijk na 2023.

De gemeente maakte eerder dit jaar met Alwel en Huurders belangen vereniging (HBV) de prestatieafspraken 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 tevens 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. Niet de mening over het wel of niet plaatsen van flexwoningen als wel de wijze waarop dit plaats zal vinden en het gebruik. De vraag die hierbij centraal staat is niet "komen deze woningen er wel of niet", maar "hoe worden wij goede burens/buurtgenoten".

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 prettige locatie 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 woning zelf gaat minder lang mee, de bewoning is op basis van tijdelijke huurcontracten en de locatie is op basis van tijdelijkheid van maximaal 15 jaar. 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 uit 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 en prettige 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.

Welke kaders zijn er?

Op de locatie kunnen er op basis van een stedenbouwkundig goed plan circa 80 tot 100 tijdelijke woningen worden geplaatst. Het parkeren wordt op eigen terrein opgelost en er komt een ontsluiting via de Bankenstraat en later via de nieuwe ontsluiting van de nieuwbouwlocatie Haansberg op de Hoevenseweg.

De locatie is gelegen in het buitengebied met een bestemming dat woningbouw niet 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 circa 80 tot maximaal 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 technisch, planeconomie 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
- De woningzoekende
- Bewoners Bankenstraat
- Bewoners Hoevenseweg
- 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.

- Gangbare publicaties op de website en sociale media van de gemeente
- Huis-aan-huis brieven
- Berichtgeving in de bode
- Persoonlijke gesprekken aan tafel en op locatie
- Informatieavond(en)
- Gezamenlijke ontwerpessies 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 omgevingsdialog. Het raadsbesluit wordt in een persbericht toegelicht en bekend gemaakt via de eigen sociale media-kanalen. Ook lanceren we in januari een projectpagina over flexwonen op www.Etten-Leurdoethetgewoon.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 besprek & 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 1 ^e 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	Ideeënuitswisseling en informeren
	Maart-juni	Meerdere fysieke ontwerpbijskomsten 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	Uitvoeringsbijskomsten periodiek	De betrokkenen	Gedurende en rondom de uitvoering en het beheer worden er informatiemomenten georganiseerd.



Code 2E

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 5 december 2022 20:10
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Agenda raadskalender Q1 2023

Dag [redacted],

Naar aanleiding van ons overleg hierbij de planning m.b.t. een aantal raadsbehandelingen. Twee verzoeken/bijzonderheden, hieronder in het geel, waar we over hebben gesproken. Het verzoek om dit in het MT en Presidium mee te nemen.

1. Raad op bezoek in Haansberg, aanstaande zaterdag over de planning, de bijzonderheden en de Visie op Haansberg.

2. Raadvoorstel Haansberg 146, [redacted]

Code brv

3. Raadvoorstel gericht op de verkeersontsluiting en kredieten

(2^e raadcyclus)

Raad Luistert 27 februari

Raad debatteert 13 maart

Raad Besluit 27 maart

4. Raadvoorstel rondom tijdelijke woningen op een tijdelijke locatie voor de doelgroepen urgent woningzoekende en statushouders

(1^e raadcyclus)

Het verzoek openbare van de stukken op (niet eerder dan) 3 januari

Raad Luistert 9 januari

Raad debatteert/besluit 23 januari

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

ZET
ETTEN
LEUR



...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

Onderwerp: Afstemmingsmoment
Locatie: Microsoft Teams-vergadering; of 1.35

Begin: ma 5-12-2022 11:00
Einde: ma 5-12-2022 12:00
Tijd weergegeven als: Voorlopig

Terugkeerpatroon: (geen)

Vergaderingsstatus: Nog niet gereageerd

Organisator:

Verplichte deelnemers:

Code 2E

Hoi [redacted]

Het verzoek om even af te stemmen rondom de aankomende raadsbehandeling agendapunt flexwonen.

Microsoft Teams-vergadering

Deelnemen op uw computer of via de mobiele app

[Klik hier om deel te nemen aan de vergadering](#)

vergaderings-id: 331 392 434 492

Wachtwoordcode: pw47pj

[Teams downloaden](#) | [Deelnemen op het web](#)

[Meer informatie](#) | [Opties voor vergadering](#)

2025 RELEASE UNDER E.O. 14176

Code 2E

Van: [redacted]
Verzonden: [redacted]
Aan: [redacted] dinsdag 6 december 2022 12:09
Onderwerp: [redacted] Flexwonen opdracht

Ik heb voor de flexopdracht je hulp nodig om de (gebieds)afspraken te kunnen maken. In dit geval hebben we een BC nodig voor de locatie met 100flexwoningen.

Heb jij idee hoe we dit snel kunnen vormgeven?

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





Code 2F

Van: [redacted]
Verzonden: [redacted]
Aan: woensdag 7 december 2022 9:41
Onderwerp: [redacted]
Fwd: Verzoek tot toetsing

Hoi [redacted], hierbij de stukken.

Outlook voor Android downloaden

Van: [redacted] <[redacted]@Etten-Leur.nl>
Verstuurd: dinsdag 6 december 2022 07:17
Aan: [redacted] <[redacted]@etten-leur.nl>; [redacted] <[redacted]@etten-leur.nl>
CC: [redacted] <[redacted]@etten-leur.nl>; [redacted] <[redacted]@Etten-Leur.nl>
Onderwerp: Re: Verzoek tot toetsing

Wat mij betreft is stuk zo al 95% klaar. Zou in aansluiting op PoHo simpelweg tabel invoegen met locaties die in beeld zijn geweest met 1 kolom waarom daar in essentie niet voor is gekozen. Kunnen we vanochtend samen even in elkaar zetten. Overigens prima stuk. Is gevoelig onderwerp en we kunnen blijven schrijven, maar laat degene die erover gaan eerst maar eens een besluit nemen. [redacted]

Code ibpb

Van: [redacted] <[redacted]@etten-leur.nl>
Verzonden: maandag 5 december 2022 21:41
Aan: [redacted] <[redacted]@etten-leur.nl>
CC: [redacted] <[redacted]@etten-leur.nl>; [redacted] <[redacted]@Etten-Leur.nl>; [redacted] <[redacted]@Etten-Leur.nl>
Onderwerp: Verzoek tot toetsing

Hoi allen,

221103 Flexlocatie Haansberg

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

@ [redacted], Kun jij vanuit jouw invalshoek deze stukken toetsen en redigeren? Gaat met name over de "opzet raadsvoorstel" en de bijlage met de startnotitie. De website teksten met het algemene verhaal flexwonen en daarna de afzonderlijke projecten moet ik nog aanpassen en rondsturen. Ik stel voor dat ik die met Marjolein oppak? Is Marjolein wel na donderdag nog beschikbaar? Zoals afgesproken, publicatie online niet eerder dan 2/3 januari en we houden het algemeen.

@ [redacted], graag ook jullie ongezuete mening. Deze opzet met Jean-Pierre vandaag doorgenomen. Er moet nog aan gesleuteld worden deze week om alle gemaakte opmerkingen ook goed te verwerken. A.s. maandag in PoHo ter finale check en in het laatste college van dit jaar ter besluit.

Graag ontvang ik jullie feedback.

Dank

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



Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 7 december 2022 10:40
Aan: [redacted]@brabant.nl
CC: [redacted]@brabant.nl; [redacted]@brabant.nl; [redacted]@brabant.nl;
Onderwerp: RE: Vertrouwelijk_Agendapunt planteamoverleg a.s. vrijdag Gemeente-Etten-Leur
Bijlagen: Bijlage 1_Planbegrenzing flexlocatie in Haansberg .pdf; Bijlage 2
_Clib_Omgevingsvisie Etten-Leur.JPG; Bijlage 3_Gebiedsontwikkeling Haansberg.png

Dag [redacted]

Ik begreep dat onderstaande stukken niet zijn aangekomen. Hierbij de stukken nogmaals met de afbeeldingen verkleind.

Gr. [redacted]

Beste [redacted]

Ik had u afgelopen maand gesproken over de beoogde plannen rondom (tijdelijke) flexwonen in Etten-Leur. Aanstaande vrijdag hebben we planoverleg over onder andere Flexwonen in Etten-Leur. Hierbij, op basis van vertrouwelijkheid, de tijdelijke flexlocatie die we in 2023 willen realiseren.

Agenda item

Medewerking provincie realiseren 80 tot 100 flexwoningen op een tijdelijke locatie in het buitengebied, in Haansberg (bijlage 1).

- ✓ Gelegen tegen de nieuwbouwontwikkelingen Haansberg (1400 woningen 2022-2035).
- ✓ Gelegen in het stedelijke uitloopgebied (bijlage 2 omgevingsvisie Etten-Leur) op eigen grondgebied.
- ✓ Tijdelijk, na 15 jaar gaat de locatie over naar GBO Haansberg.
- ✓ Stedelijk afweegbaar conform provinciale omgevingsverordening
- ✓ Ruimtelijk aanvaardbaar/inpasbaar.

Aanleiding

Die mag duidelijk zijn. Omvangrijke en urgente huisvestingsopgaven. We hebben de behoefte om krapte in de woningmarkt rondom sociale huurwoningen aan te pakken. In beginsel voor de urgent woningzoekende (spoedzoekers) maar zeker ook om te voldoen aan onze taakstelling rondom statushouders. Daar zijn diverse regionale bestuurlijke afspraken over gemaakt. Ondanks dat wij in 2022 en 2023 ruim 350 reguliere sociale huurwoningen (dat is veel voor EL) worden opgeleverd is er een duidelijke behoefte aan aanvullende vormen van huisvesting. In de reguliere woningbouwprogrammering zit plancapaciteit maar daarmee voldoen we niet aan de urgentie en de omvang van de behoefte. Samen met onze woningbouwvereniging 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 flexlocatie Kalimba opgeleverd.

We hebben het voornemen om in 2023 nog eens minimaal 100 flexwoningen toe te voegen aan de woningvoorraad. Door nog eens 100 flexwoningen in te zetten willen we deze druk op de sociale huurmarkt verlagen en voldoen aan onze (wettelijke) taakstelling rondom kwetsbare doelgroepen.

Stand van ontwikkeling flexlocatie Haansberg

We hebben de afgelopen periode in besloten raadsbijeenkomsten verkennend gesproken over de huisvestingsopgaven en de oplossingsrichting flexwoningen op een (tijdelijk) flexlocatie. We hebben in beslotenheid criteria met de gemeenteraad verkend waaraan een flexlocatie aan dient te voldoen. In januari wordt deze in het

openbaar behandeld. De criteria gaan voornamelijk over (snelle) beschikbaarheidseisen, geschiktheidseisen (omvang en ligging) en de financieel, ruimtelijk en milieukundige aanvaardbaarheid. We hebben daarvoor een locatiescan uitgevoerd om te komen tot een voorkeurslocatie. De daadwerkelijke locatiekeuze wordt ook onderdeel van dezelfde raadsbehandeling in januari 2023. De voorkeur van het college/de projectgroep gaat hierbij uit naar de locatie in Haansberg. Er zijn binnenstedelijk geen locaties geschikt bevonden voor deze omvang, wel zijn er alternatieve in beeld rand/buiten stedelijk zoals Meeuwisdijk. Vanwege gezondheidsmotieven waaronder het geitenmoratoria hebben deze locaties niet de voorkeur.

Waarom in Haansberg?

Hier heeft de gemeente zelf grondpositie met deels geschikte infra waardoor we snelheid en een goede afspraken kunnen maken. Het gebied is onderdeel van de omgevingsvisie in Etten-Leur, als potentiële gebiedsontwikkeling/woningbouwlocatie, en er is maatschappelijk en politiek draagvlak voor. In de zienswijzeperiode van de Omgevingsvisie heeft de provincie niet afwijzend tegen deze ontwikkeling gereageerd. Het gebied is in de provinciale omgevingsverordening aangeduid als 'stedelijke afweegbaar'. De flexlocatie komt in het projectgebied Haansberg (bijlage 3) waar in de periode nu tot 2035 een wijk met stedelijk uitloopgebied wordt ontwikkeld met nieuwe infrastructuur, woningen en bijbehorende voorzieningen. Daarmee zijn het de eerste "nieuwe bewoners" van Haansberg. Het is aannemelijk dat de bewoners van een flexlocatie uiteindelijk naar een nieuwe woning in Haansberg gaan. Ook is het aannemelijk dat de flexwoningen zelf naar een nieuwe (flex)locatie in Haansberg gaan na 15jaar.

Wat doen we nog meer?

Naast het zoeken en realiseren van flexlocaties zijn we voor deze doelgroepen ook bezig met het transformeren van panden in binnenstedelijk gebied. Die ruimte hebben we ook geboden in de omgevingsvisie. Er lopen meerdere initiatieven op dit moment. In de raadsbehandeling van januari leggen we de gemeenteraad wederom voor om aanvullende voorstellen te blijven onderzoeken rondom zowel flexwoningen op flexlocaties als binnenstedelijke transformatie.

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

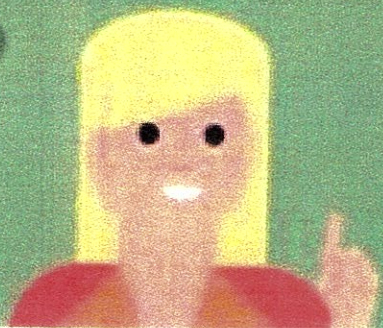
Internet | www.etten-leur.nl





Verschillende gebiedssoorten

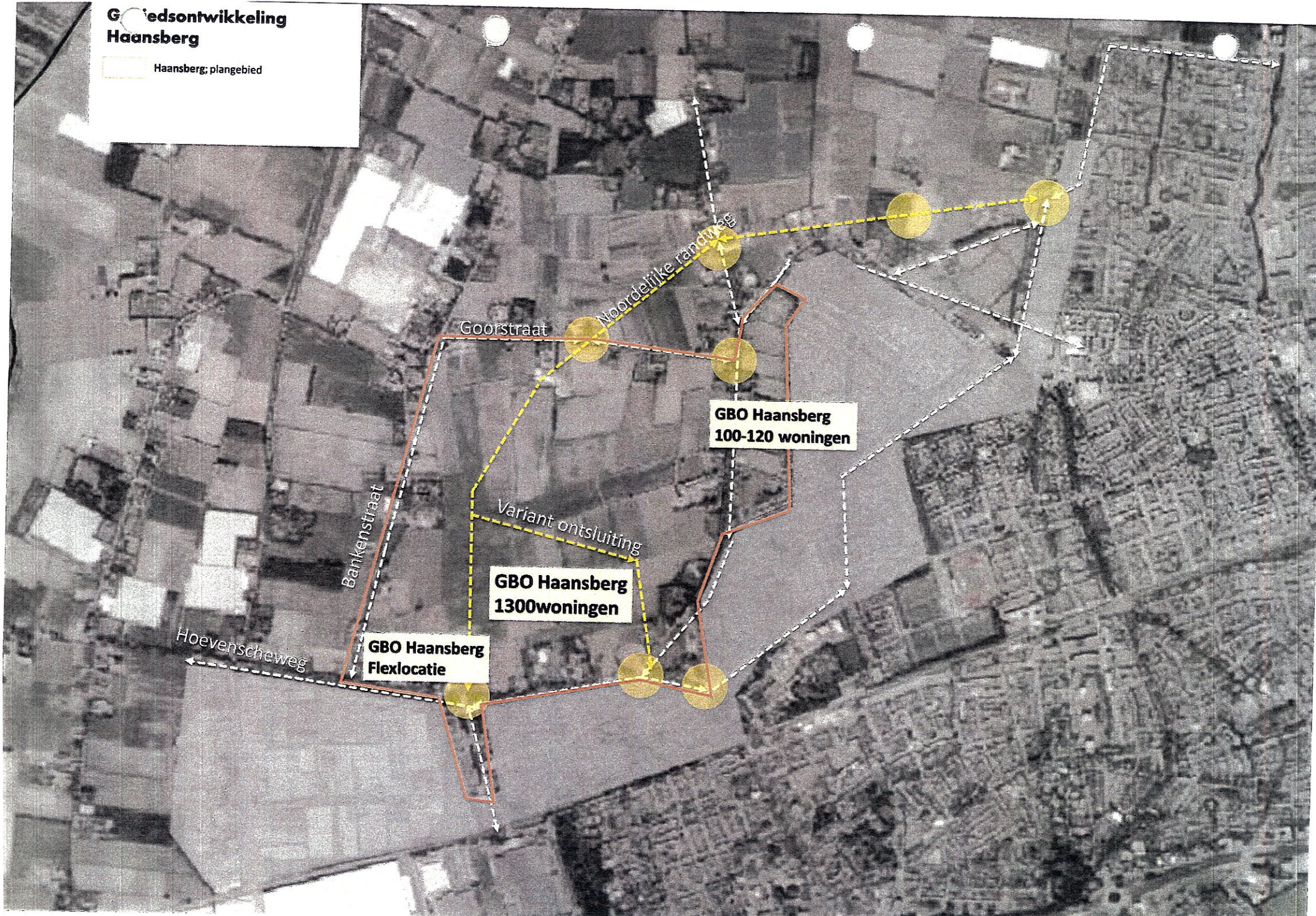
Onze gemeente kent verschillende soorten gebieden; woonlocaties, werklocaties, buitengebied en het centrum. Steeds met andere kwaliteiten, activiteiten en kenmerken. **We geven aan wat we in een gebied belangrijk vinden en wat we in de toekomst willen.** Ook kent onze gemeente...



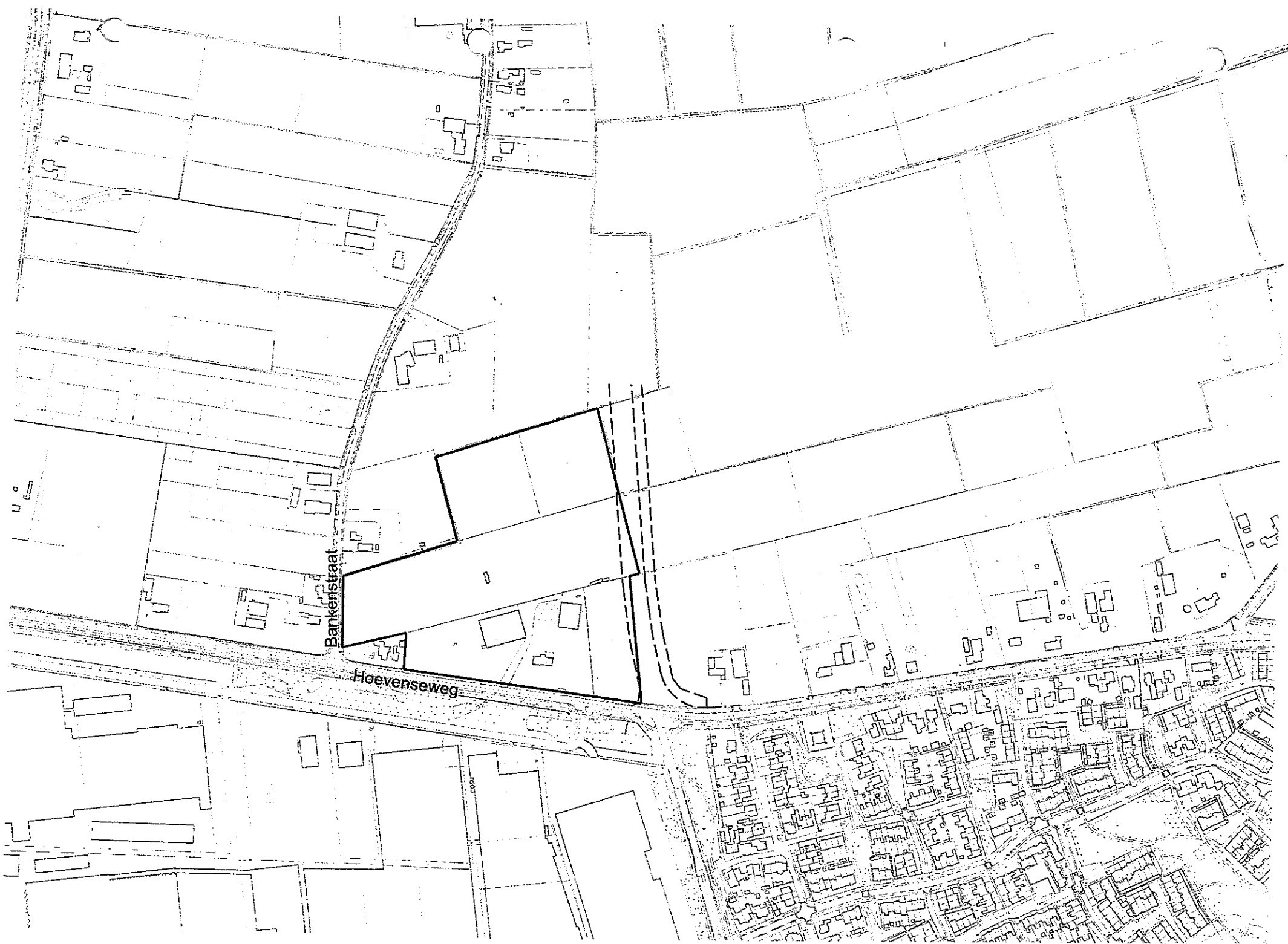


Goedsontwikkeling Haansberg

Haansberg; plangebied







Bankenstraat

Hoevenseweg

()

○

○

()

Code 2E

Van: [REDACTED]
Verzonden: donderdag 8 december 2022 9:43
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: PoHo agenda

Hoi [REDACTED]

Kun jij "raadsvoorstel flexwoningen op een tijdelijke locatie" op Poho agenda zetten?

Ik heb met Jean-Pierre vandaag nog contact en uitwisseling van de stukken. De aanpassingen verwerk ik en die krijgt hij/ jullie in de mail.

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



100-100000-100000

100-100000-100000

1

100-100000-100000

1

1