

Raadsbesluit

Raadsvergadering: 20 december 2023

Zaaknummer : 1220936
Team : Ruimtelijk Beleid Heemstede
Portefeuillehouder : A.H.A. Grummel
Openbaarheid : Actief openbaar

Onderwerp

Realisatie flexwoningen op Lieven de Keylaan 24

Kernboodschap

Het is noodzakelijk om in Heemstede flexwoningen te realiseren. Hier kunnen inwoners die urgent een woning nodig hebben tijdelijk wonen. Het college heeft op verzoek van de raad de haalbaarheid onderzocht van de transformatie van drie vastgoedlocaties die de gemeente in eigendom heeft. Hieruit blijkt dat de Lieven de Keylaan op korte termijn te verbouwen is ten behoeve van flexwonen. Het college vraagt de raad om de middelen voor de aanpak van de verbouwing van de Lieven de Keylaan 24.

Besluit B&W

1. Kennis te nemen van het bijbehorende haalbaarheidsonderzoek flexwonen voor de locaties Lieven de Keylaan 24, Glipperweg 55-57 en Kerklaan 61 en deze ter kennisgeving voor te leggen aan de commissie Samenleving;
2. In te stemmen met de verbouwing aan de **Lieven de Keylaan 24** naar 8 flexwoningen met gemeenschappelijke voorzieningen en aan de raad wordt gevraagd om:
 - a. Voor de verbouwing een bedrag van € 240.000 beschikbaar te stellen en de kapitaallasten te verwerken in de kadernota 2025-2028;
 - b. De raad voor te stellen in 2023 een bedrag van € 240.000 te onttrekken aan de bestemmingsreserve "opvang aandachtsgroepen" en dit te storten in de algemene reserve;
 - c. Het voorstel voor te leggen aan de commissie Samenleving om advies te geven aan de raad (A-stuk).

Besluit raad

De raad van de gemeente Heemstede;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 9 november 2023

Besluit:

1. Voor de verbouw van Lieven de Keylaan 24 naar 8 flexwoningen een bedrag van € 240.000 beschikbaar te stellen en de kapitaallasten te verwerken in de kadernota 2025-2028;
2. In 2023 een bedrag van € 240.000 te onttrekken aan de bestemmingsreserve "opvang aandachtsgroepen" en dit te storten in de algemene reserve.

De raad voornoemd,

de griffier,

de voorzitter,

Wettelijke grondslag

Juridisch en beleidskader

- Nota van uitgangspunten Flexwonen (versie 23 mei 2023) zoals voor wensen en bedenkingen besproken in de Commissie Samenleving van 20 juni 2023.
- Raadsbesluit Permanent huisvesting Oekraïense vluchtelingen en statushouders (aangepast naar aanleiding van de commissie Samenleving 15 november 2022) d.d. 24 november 2022.
- Opdracht Ministerie van Veiligheid & Justitie (1 maart 2022), Kamerbrief over besluitvorming opvangcrisis, inclusief bestuurlijke afspraken doorstroom migratie (26 augustus 2022)
- Motie 'Steun Oekraïne' (3 maart 2022)
- Raadsbesluit Crisis- en noodopvang Oekraïense vluchtelingen (11 maart 2022)
- Raadsbesluit Crisis- en noodopvang Oekraïense vluchtelingen: locaties noodwoningen (4 april 2022)
- Regionale raadsbrief opvang asielzoekers en statushouders (1 juli 2022)
- Beraadslagingen commissie Samenleving 11 oktober 2022 naar aanleiding van raadsvoorstel 1076647

Bevoegdheid

Het budgetrecht is een bevoegdheid van de gemeenteraad op grond van artikel 189 Gemeentewet.

Bestuurlijke achtergrond

Bestuurlijke aanleiding

Net als het landelijk beeld hebben ook in Heemstede mensen het moeilijk op de woningmarkt. Met name in het betaalbare segment moeten inwoners lang zoeken naar – of wachten op – een woning. Naast reguliere woningzoekenden ligt er de opgave voor de huisvesting van statushouders. En ook de nog steeds toenemende vraag voor opvang van Oekraïners vraagt extra flexibiliteit in het vinden van geschikte plekken. Op de lange termijn komen daar andere opgave en doelgroepen bij, zoals beschermd en begeleid wonen. De urgentie voor het realiseren van flexwoningen ziet het college daardoor steeds toenemen. De taakstellingen worden hoger (zie laatste collegebericht 1216554) en het aantal verplaatsbare wooneenheden neemt af omdat na 1 januari 2024 geen nieuwe locaties beschikbaar zijn behalve die bij het Oude Slot. De gemeente wil dit huisvestingstekort op een evenwichtige en verantwoorde manier inlopen.

De gemeenteraad heeft op 24 november 2022 ingestemd met het uitvoeren van een onderzoek naar de inzet van de gemeentelijke panden aan de Kerklaan 61, Glipperweg 55-57 en Lieven de Keylaan 24 als permanente locatie voor de huisvesting van doelgroepen met een urgente woonbehoefte. De uitgangspunten voor dit haalbaarheidsonderzoek zijn nader uitgewerkt in de Nota van Uitgangspunten Flexwonen (versie 23 mei 2023) die op 20 juni 2023 voor het geven van zienswijze is besproken in de commissie Samenleving.

Proces haalbaarheidsonderzoek

Naar aanleiding van bovenstaande opdracht heeft het college onderzocht op welke wijze de drie gemeentelijke locaties Lieven de Keylaan 24, Glipperweg 55-57 en Kerklaan 61 het best kunnen worden ingezet om invulling te kunnen aan de toenemende behoefte aan (tijdelijke) huisvesting. Hiervoor is de Nota van Uitgangspunten Flexwonen als leidraad gebruikt. Voor ieder van de drie locaties is onderzocht of verbouw, transformatie of sloop-nieuwbouw de beste kansen biedt om daar op snelle en passende wijze duurzaam inzetbare flexwoningen te realiseren.

Tijdens het ontwerpproces en bij het verkennen van de ruimtelijke aspecten zijn de geuite zorgen en suggesties van buurtbewoners meegenomen. Bij het beoordelen van de ontwerpvarianten is onder meer gekeken naar de ruimtelijke inpassing, het kostenaspect en de mate waarin een ontwerpvariant bijdraagt aan de taakstellingen en opgaven. We streven ernaar de gebouwen passend binnen het stedelijk weefsel te realiseren.

Motivering

Het college heeft naar aanleiding van het haalbaarheidsonderzoek (zie bijlage 1 Haalbaarheidsonderzoek flexwonen) een integrale afweging gemaakt hoe de drie locaties (Lieven de Keylaan, Kerklaan en Glipperweg) tezamen een optimale en passende bijdrage kunnen leveren aan de gestelde opgaven en taakstellingen. Ook is gekeken hoe snelheid kan worden gemaakt bij de realisatie van de flexwoningen. Bij de keuze van een scenario is de inpasbaarheid in de wijk voor het college een belangrijk punt geweest. Daarnaast is beoordeeld hoe voldoende regie kan worden gehouden op de toewijzing en instandhouding van flexwoningen, hoe de benodigde investeringen en financiële risico's kunnen worden beperkt en hoe er flexibiliteit kan worden behouden om te kunnen inspelen op veranderende opgaven, taakstellingen en ontwikkelingen.

Naar aanleiding van het haalbaarheidsonderzoek kiest het college ervoor de locatie aan de Lieven de Keylaan 28 op korte termijn te verbouwen en in te zetten als 8 flexwoningen. Ook ziet het college graag een gefaseerde aanpak voor de locaties Kerklaan 61 en Glipperweg 55 – 57. Hiervoor is een separaat behandelvoorstel gemaakt die in dezelfde commissie Ruimte in december wordt besproken.

Flexwonen verdient een structurele aanpak

Tijdelijke woningen zijn geen structurele oplossing van het huidige woningtekort. Een flexibele schil rond de bestaande woningmarkt kan op korte termijn de spanning op de woningmarkt helpen verlichten. In ieder geval voor kwetsbare doelgroepen als ontheemden, uitstroom uit de zorg en starters. De specifieke doelgroepen hebben een laag besteedbaar inkomen. Dit maakt het van belang een goede balans te houden tussen maatschappelijk rendement (het hebben van een veilige woonplek voor kwetsbare inwoners) en de publieke middelen die de gemeente voor deze doelgroepen inzet en de waarde die hierdoor wordt gerealiseerd.

Bewoners Lieven de Keylaan 24

Het college ziet voor deze locatie na de verbouwing de doelgroep van Oekraïense vluchtelingen als doelgroep om hier te wonen. Na 5 jaar en de uitgevoerde locatie zal opnieuw een besluit genomen worden over de verdere inzet van dit pand.

Lieven de Keylaan 24 kan eenvoudig en snel worden getransformeerd

Het is haalbaar om op locatie Lieven de Keylaan 8 flexwoningen te realiseren. Deze woningen hebben gedeelde voorzieningen. In iedere wooneenheid kan een huishouden van maximaal 4 personen worden gehuisvest. Per saldo betekent dit dat er in totaal maximaal 32 bewoners (8 huishoudens) op de Lieven de Keylaan 24 tijdelijk kunnen worden gehuisvest. Hiervoor is een korte vergunningsprocedure voor een inpandige verbouwing nodig, die volledig past binnen het bestemmingsplan. Nadat de raad hiervoor budget beschikbaar stelt, kunnen de flexwoningen binnen een half jaar worden opgeleverd en in gebruik genomen. Voor de verdere uitwerking wordt verwezen naar bijlage 1 haalbaarheidsonderzoek.

Het voornemen van het college is om deze locatie te behouden voor maatschappelijke opvang. We evalueren na 5 jaar de invulling en overwegen daarna hoe dit object opnieuw wordt gezet.

Kantttekeningen, risico's en beheersmaatregelen

Omgevingsvergunning

- De benodigde omgevingsvergunning past binnen het vigerende bestemmingsplan. De vergunningsaanvraag moet nog worden getoetst.

Externe factoren

- Vanaf 1 januari 2024 treedt de (nieuwe) Omgevingswet in werking. Hierop is in de verkennende onderzoeken geanticipeerd.

(Financiële) Kanttekeningen

- Bij onderstaande berekeningen is een rentepercentage van 3% aangehouden, overeenkomstig het rentepercentage in de begroting 2024 en verder. Als de rente verder oploopt dan stijgen deze kosten mee. Als bij de Voorjaarsnota alsnog wordt uitgegaan van een rentepercentage van 4% zullen de bedragen in dit voorstel hierop worden aangepast.
- Omdat er nog geen meerjarenonderhoudsplannen (MJOP's) zijn uitgewerkt voor de Lieven de Keylaan en is nog geen rekening gehouden met gewijzigde dotaties voor groot onderhoud in de voorziening onderhoudsfonds woningen en gebouwen.
- Als er geen nieuwe tijdelijke of permanente flexwoningen worden gerealiseerd, zal de gemeente op een andere manier kosten moeten maken om aan de opgave, taakstellingen en inspanningsverplichtingen te voldoen. De algehele kosten voor het kopen, onderhouden, plaatsen en verplaatsen van verplaatsbare wooneenheden zijn aanzienlijk. Nog afgezien van de vraag of er voldoende geschikte locaties zijn in de gemeente.
- Met de keuze voor flexwoningen op de Lieven de Keylaan realiseert de gemeente duurzame wooneenheden die stedenbouwkundig en welstandelijk inpasbaar zijn. Deze flexwoningen kunnen worden ingezet om doelgroepen met urgentie van tijdelijke huisvesting te voorzien.
- Het betreft een beperkte investering en verbouwing om het pand te kunnen gebruiken als flexwonen. Geen grote investeringen worden voor de korte termijn gedaan in renovatie en verduurzaming om het pand in te zetten als flexwonen.

Duurzaamheid

De verbouwing van de Lieven de Keylaan 24 heeft niet of nauwelijks invloed op de verduurzaming van het pand. Het gaat hier om een eenvoudige verbouwing voor tijdelijk gebruik. Waar mogelijk worden wel kleinschalige duurzaamheidsmaatregelen meegenomen in de verbouwing.

Financiën

Bij de financiële afwegingen moet rekening gehouden worden met de kosten van alternatieven. Als er geen nieuwe tijdelijke of permanente flexwoningen worden gerealiseerd, zal de gemeente op een andere manier kosten moeten maken om aan de opgaven, taakstellingen en inspanningsverplichtingen te voldoen. Indien gekozen wordt voor het opnieuw plaatsen van in bezit zijnde, tijdelijke woonunits op nieuwe locaties, dan worden deze werkelijke plaatsingskosten per unit geschat op minimaal € 15.000.

Het gevraagde budget is bestemd voor een interne verbouwing van de Lieven de Keylaan en het verbeteren van de buitenruimte. De totale kosten worden geschat op € 240.000 inclusief btw. De btw kan niet worden gecompenseerd omdat niet kan worden gechoort voor btw belaste verhuur. De verbouwing mag niet worden betrokken bij de voorziening groot onderhoud omdat er is sprake van een significante kwaliteitsverbetering en de verbouwing er niet op is gericht het pand in de originele staat houden. Overeenkomstig het Besluit begroting en verantwoording Provincies en Gemeenten (Bbv) en de door Heemstede vastgestelde nota activabeleid 2023 is dit een investering die in 25 jaar wordt afgeschreven (omdat dit een niet gebruiksduur verlengende verbouwing is). De kapitaallasten (incl. 3% rente) bedragen in het eerste jaar na gereed komen € 16.800 structureel. Voorgesteld wordt de investering te betrekken bij de reserve "opvang aandachtsgroepen".

Omdat de jaarlijkse afschrijvingslast beperkt is wordt voorgesteld hier geen bestemmingsreserve ter dekking van kapitaallasten voor te vormen maar een bedrag van € 240.000 te onttrekken aan de reserve "opvang aandachtsgroepen" en dit te storten in de algemene reserve. Het vormen van bestemmingsreserves voor relatief beperkte bedragen draagt niet bij aan transparantie voor de raad en is administratief bewerkelijk. Dit betekent dat de kapitaallasten ten laste van de algemene middelen worden gebracht.

De exploitatie van het pand voor tijdelijke huisvesting van Oekraïners (behoudens de kapitaallasten) kan kostendekkend uit de dagvergoeding die het Rijk hiervoor beschikbaar stelt. Indien er een andere doelgroep wordt gehuisvest kan dit veranderen. Er is nog geen rekening gehouden met een gewijzigde dotatie aan de voorziening onderhoudsfonds woningen en gebouwen omdat er nog geen meerjarenonderhoudsplan (MJOP) is opgesteld.

Met de kapitaallasten is nog geen rekening gehouden in de meerjarenraming bij de begroting 2024. De tabel financiële consequenties hierna laat de werkelijke lasten zien. Er wordt afgeschreven met een vast bedrag per jaar (lineaire afschrijving). De rentekosten worden steeds over de boekwaarde berekend. Hierdoor dalen de kapitaallasten per jaar, te beginnen met een kapitaallast van € 16.800.

Financiële consequenties Lieven de Keylaan

Exploitatie

Tabel: Financiële consequenties van de beslispunten

BATEN						
	Taakveld	I/S	2023	2025	2026	2027
Onttrekking reserve "opvang aandachtsgroepen"	0.10 mutatie reserves	I	€ 240.000	€ 0	€ 0	€ 0
Totaal			€ 240.000	€ 0	€ 0	€ 0

LASTEN						
	Taakveld	I/S	2023	2025	2026	2027
Kapitaallasten krediet verbouwing Lieven de Keylaan	8.3 wonen en bouwen	S	€ 0	€ 16.800	€ 16.500	€ 16.200
Storting algemene reserve (overheveling uit reserve "opvang aandachtsgroepen")	0.10 mutatie reserves	I	€ 240.000	€ 0	€ 0	€ 0
Totaal			€ 240.000	€ 16.800	€ 16.500	€ 16.200

I=Incidenteel
S=Structureel

Investeringsvoorstel Lieven de Keylaan 24

Tabel: Basisgegevens investering

Investeringsom	€ 240.000
Afschrijvingstermijn (jaar)	25
Aanvang kapitaallasten	2025

Stand reserve "opvang aandachtsgroepen"

In dit voorstel worden lasten bij de Lieve de Keylaan betrokken bij de reserve "opvang aandachtsgroepen". De reserve "opvang aandachtsgroepen" ontwikkelt zich dan als volgt:

Naam	Bedrag	Besluit
saldo 1-1-2023	1.025.442	
ontvangst bekostigingsregeling	3.332.000	voorjaarsnota 2023
onttrekking exploitatie	-/- 1.364.900	voorjaarsnota 2023
onttrekking miljoen terug naar algemene reserve	-/- 1.025.000	voorjaarsnota 2023
ontvangst particuliere opvang	76.680	najaarsnota 2023
verwijderen units Kohnstammiaan en Sportparkiaan	-/- 168.000	najaarsnota 2023
dotatie reserve statushouders	180.085	Nota reserves en voorzieningen
saldo na reeds besloten onttrekkingen en dotaties	2.056.307	
onttrekking Lieve de Key	-/- 240.000	Huidig raadsvoorstel
Saldo 31-12-2023	1.816.307	

Communicatie en samenwerking

Na het voorgenomen besluit van het college volgen deze activiteiten:

- 27 november: een informatieavond voor buurtbewoners om de plannen toe te lichten vragen te stellen en te beantwoorden. Een verslag hiervan wordt gepubliceerd via de gemeentelijke website, digitale bewonersbrief en De Heemsteder.
- 4 december: het bespreken van het haalbaarheidsonderzoek en de besluiten in de Commissie Samenleving

Na vaststelling van het benodigde budget wordt een informatiebijeenkomst voor de buurt gepland in januari of februari 2024. Hierin worden de keuzes voor verbouwplan, kaders en toekomstige bewoners toegelicht. De ruimte voor inwoners om mee te denken zit in leefbaarheid, veiligheid, inrichting van de buitenruimte en contact met de nieuwe bewoners. Ook is er aandacht voor het maken van afspraken over de verdere communicatie tussen buurt en gemeente.

Gemeente en buurtbewoners hebben meerdere keren met elkaar contact gehad over de Lieve de Keylaan 24. De gemeentelijke website is voortdurend geactualiseerd. Er is een informatieavond geweest (november 2022). Met een brief (juni 2023) zijn de omwonenden geïnformeerd over de Nota van Uitgangspunten. Er zijn verschillende contactmomenten geweest; live, telefoon, per mail en middels de bewonersbrief. De omwonenden hebben een petitie aangeboden, waarin zij hun wensen kenbaar hebben gemaakt.. In september is op de website een 'tegel' geplaatst waar extra informatie te vinden is over het proces rondom de besluitvorming.

Planning/uitvoering

Voor een uitgebreide toelichting op de vervolgstappen verwijzen wij naar de bijgevoegde uitvoeringsplanning

Bijlage(n)

1. Haalbaarheidsonderzoek Flexwonen
2. Uitvoeringsplanning Flexwonen