

Raadsbesluit

Raadsvergadering: 27 oktober 2022

Zaaknummer : 1076647
Team : Samenleving
Portefeuillehouder : A.C. Nienhuis / S. Meerhoff
Openbaarheid : Actief openbaar

ONDERWERP

(semi)permanente huisvesting statushouders en Oekraïense vluchtelingen (en andere doelgroepen) met urgente woonbehoefte

SAMENVATTING

Momenteel staat Heemstede voor de opgave om voor de (semi)permanente termijn statushouders en vluchtelingen uit Oekraïne te huisvesten. Hiervoor is een strategie langs drie parallelle sporen opgesteld: 1) samenwerking met de corporaties om de instroom van statushouders naar reguliere woningen te blijven realiseren, 2) onderzoek van de haalbaarheid om in gemeentelijke panden permanent flexwoningen te realiseren en 3) voortzetting en realisatie van semipermanente flexwoningen. De raad stemt in met deze strategie.

JURIDISCH EN BELEIDSKADER

- Opdracht Ministerie van Veiligheid & Justitie (1 maart 2022), Kamerbief 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)

BESLUIT B&W

1. In te stemmen met de strategie voor (semi)permanente huisvesting van statushouders en vluchtelingen uit Oekraïne, inclusief de ruimtelijke verkenning;
2. De raad voor te stellen in te stemmen met de strategie voor (semi)permanente huisvesting van statushouders en vluchtelingen uit Oekraïne;
3. Ter uitvoering van **spoor 1** van deze strategie de raad voor te stellen om in samenwerking met de woningbouwcorporaties te onderzoeken of en hoe de doorstroom van urgent woningzoekenden, waaronder statushouders, kan worden vergroot;
4. Ter uitvoering van **spoor 2** van deze strategie met het oog op permanente flexwoningen de raad voor te stellen:
 - a) te starten met een haalbaarheidsonderzoek om de gemeentelijke panden aan de Kerklaan 61, Glipperweg 55-57 en Lieven de Keylaan 24 in te zetten als permanente locaties voor de huisvesting van doelgroepen met een urgente woonbehoefte;

Raadsbesluit

Raadsvergadering: 27 oktober 2022

- b) naast de onder 4a genoemde locaties ook de door derden aangedragen locaties voor de (semi)permanente termijn te onderzoeken;
 - c) voor het haalbaarheidsonderzoek, genoemd onder 4a, een bedrag van € 148.000 beschikbaar te stellen en dit te betrekken bij het rekeningresultaat 2022.
5. Ter uitvoering van **spoor 3** van deze strategie met het oog op semipermanente flexwoningen de raad voor te stellen:
- a) de tijdelijke woonopgave van de doelgroepen voor de semipermanente termijn op te lossen binnen de drie locaties die naar voren zijn gekomen uit de ruimtelijke verkenning;
 - b) voor de semipermanente inrichting van 3 locaties per locatie een krediet ter beschikking te stellen voor een totale investering van € 830.000 met een afschrijvingstermijn, gelijk aan de beoogde gebruiksduur van 10 jaar. De gemiddelde kapitaallast € 88.900 per jaar te verwerken in de meerjarenbegroting 2023-2027;
 - c) het huidige tijdelijke gebruik van de gemeentelijke panden aan de Kerklaan 61 en de Glipperweg 55-57 te verlengen;
 - d) in verband met de verlenging van de gebruiksduur voor groot onderhoud van de Kerklaan 61 en de Glipperweg 55-57 € 141.000 te storten in de voorziening onderhoudsfonds woningen en gebouwen (€ 102.000 Kerklaan 61; € 39.000 Glipperweg 55-57). Dit bedrag te betrekken bij het rekeningresultaat 2022.
6. Ter uitvoering van **spoor 3**, na instemming van de raad, voor de onder 5a genoemde locaties te starten met de noodzakelijke voorbereidingen voor het ontwikkelen en, indien uitvoerbaar, het opstarten van de ruimtelijke procedures;
7. Het voorstel voor te leggen aan de commissie Samenleving om advies te geven aan de raad over de voorgestelde strategie (A-stuk).

BESLUIT RAAD

De raad van de gemeente Heemstede;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 20 september 2022

besluit,

1. In te stemmen met de strategie voor (semi)permanente huisvesting van statushouders en vluchtelingen uit Oekraïne;
2. Ter uitvoering van **spoor 1** van deze strategie in samenwerking met de woningbouwcorporaties te onderzoeken of en hoe de doorstroom van urgent woningzoekenden, waaronder statushouders, kan worden vergroot;
3. Ter uitvoering van **spoor 2** van deze strategie met het oog op permanente flexwoningen:
 - a) te starten met een haalbaarheidsonderzoek om de gemeentelijke panden aan de Kerklaan 61, Glipperweg 55-57 en Lieven de Keylaan 24 in te zetten als permanente locaties voor de huisvesting van doelgroepen met een urgente woonbehoefte;
 - b) naast de onder 3a genoemde locaties ook de door derden aangedragen locaties voor de (semi)permanente termijn te onderzoeken;

Raadsbesluit

Raadsvergadering: 27 oktober 2022

- c) voor het haalbaarheidsonderzoek, genoemd onder 3a, een bedrag van € 148.000 beschikbaar te stellen en dit te betrekken bij het rekeningresultaat 2022.
- 4. Ter uitvoering van **spoor 3** van deze strategie met het oog op semipermanente flexwoningen:
 - a) de tijdelijke woonopgave van de doelgroepen voor de semipermanente termijn op te lossen binnen de drie locaties die naar voren zijn gekomen uit de ruimtelijke verkenning;
 - b) voor de semipermanente inrichting van 3 locaties per locatie een krediet ter beschikking te stellen voor een totale investering van € 830.000 met een afschrijvingstermijn, gelijk aan de beoogde gebruiksduur van 10 jaar. De gemiddelde kapitaallast € 88.900 per jaar te verwerken in de meerjarenbegroting 2023-2027;
 - c) het huidige tijdelijke gebruik van de gemeentelijke panden aan de Kerklaan 61 en de Glipperweg 55-57 te verlengen;
 - d) in verband met de verlenging van de gebruiksduur voor groot onderhoud van de Kerklaan 61 en de Glipperweg 55-57 € 141.000 te storten in de voorziening onderhoudsfonds woningen en gebouwen (€ 102.000 Kerklaan 61; € 39.000 Glipperweg 55-57). Dit bedrag te betrekken bij het rekeningresultaat 2022.

De raad voornoemd,

de griffier,

de voorzitter,

Raadsbesluit

Raadsvergadering: 27 oktober 2022

AANLEIDING

Een diverse groep mensen heeft het moeilijk op de woningmarkt van Heemstede. Met name in het betaalbare segment moeten inwoners lang zoeken naar – of wachten op – een woning. In de Woonvisie (nu in voorbereiding) wordt uiteengezet hoe de gemeente Heemstede de uitdagingen binnen de totale woningbouwopgave wil oplossen. De urgentie is echter nu hoog om statushouders en vluchtelingen in de gemeente op te vangen. Het is een uitdaging om in een relatief kleine gemeente als Heemstede, ruimten te vinden om statushouders te kunnen huisvesten en Oekraïners (tijdelijk) op te vangen. In het voorjaar van 2022 heeft de raad besloten om crisis- en noodopvang te realiseren voor vluchtelingen uit Oekraïne. De nood blijft echter hoog: we hebben versneld statushouders opgevangen en verwachten een verdubbeling van de taakstelling voor 2023 ten opzichte van 2022.

De gemeente heeft voor de opvang van statushouders en Oekraïense vluchtelingen 30 noodwoningen en 5 huiskamerunits aangekocht die op de parkeerplaatsen aan de Sportparklaan en de Kohnstammlaan zijn ingericht. Voor beide locaties is een vergunning verleend met de toezegging aan de omgeving dat noodwoningen na 9 maanden worden verplaatst naar een nader te bepalen locatie. De woningen aan de Sportparklaan zijn eind juli 2022 in gebruik genomen. De woningen aan de Kohnstammlaan in september 2022. Dit betekent dat de woningen respectievelijk eind april 2023 en juni 2023 verwijderd moeten worden van deze locaties. Daarom is het noodzakelijk om voor deze locaties een alternatief hebben. Dit verhoogt de urgentie op dit onderwerp.

VAN STRATEGIE NAAR OPLOSSINGSMOGELIJKHEDEN (3 sporen)

Strategie

Verschillende doelgroepen op de huidige woningmarkt in Heemstede hebben dringend een dak boven hun hoofd nodig: de bewoners in de tijdelijke wooneenheden, de Oekraïense vluchtelingen en statushouders die hier nu zijn en eventueel in de toekomst komen en andere (zorg) doelgroepen. Hiervoor is een strategie nodig. Hieronder is de strategie uiteengezet langs de uitgangspunten:

I) We streven structurele woonoplossingen na

Woonoplossingen zijn het liefst structureel, we kiezen voor tijdelijk waar het niet structureel lukt. Structurele woonoplossingen bieden bewoners vastigheid en perspectief, ze kunnen blijven wonen zo lang ze dat zelf willen. De nood is echter hoog, veel locaties zijn alleen tijdelijk beschikbaar en permanente oplossingen kosten meer tijd. Daarom accepteren we – bij gebrek aan snelle structurele oplossingen – ook semipermanente woonoplossingen. Ook semipermanente oplossingen moeten voldoen aan de uitgangspunten hieronder. We gaan uit van 3 tot 10 jaar.

II) Versnelde doorstroming naar de reguliere (sociale) woningmarkt gewenst

In de huidige prestatieafspraken uit 2018 is met de woningbouwcorporaties afgesproken dat corporaties meewerken aan het realiseren van de taakstelling, omdat statushouders behoren tot hun doelgroep. Het aantal toewijzingen van woningen aan statushouders door corporaties is in het huidige woonbeleid gemaximeerd op 15% van het totaal aantal sociale verhuringen in Heemstede. Dit komt neer op circa 12 toewijzingen van woningen per jaar aan statushouders. Het

aantal gehuisveste statushouders ligt hoger, doordat het overgrote deel van de woningen worden toegewezen aan gezinnen met meerdere personen.

III) Spreiding over Heemstede belangrijk

We gaan bij het zoeken naar nieuwe locaties uit van een omgeving die positief bijdraagt aan de huisvesting en integratie van Oekraïense vluchtelingen en/of statushouders. Om het draagvlak bij onze inwoners te vergroten en een zo goed mogelijke integratie van statushouders te bewerkstelligen wil de gemeente nieuwe sociale woningbouw, tijdelijk en permanent, zo veel mogelijk spreiden over de verschillende wijken.

IV) Blijvende behoefte aan flexwoningen

Verschillende doelgroepen hebben een urgente woonbehoefte. In veel regio's in Nederland, waaronder Zuid-Kennemerland, is er op dit moment te weinig – of niet het juiste – woningaanbod om aan die vraag te voldoen. Het tekort zorgt voor urgente problemen voor mensen die snel betaalbare (en soms slechts tijdelijke) woonruimte nodig hebben. De huidige woningvoorraad van Heemstede bestaat veelal uit (ruimere) eengezinswoningen (69% van de totale woningvoorraad) in het duurdere koopsegment: 49% van de woningen heeft een WOZ-waarde van meer dan €438.000. De gemeente zet zich in om ervoor te zorgen dat zoveel mogelijk inwoners uit alle doelgroepen in Heemstede kunnen (blijven) wonen, ongeacht leeftijd, beroep of portemonnee. Hier hoort ook de opgave bij om meer (flex)woningen toe te voegen voor vluchtelingen, statushouders en kleine huishoudens: jongeren/starters, alleenstaanden en beschermd wonen. In de Woonvisie wordt de invulling van deze opgave nader geconcretiseerd, ook in samenwerking met de woningcorporaties.

V) Gefaseerde aanpak noodzakelijk

De opgave voor huisvesting van statushouders, vluchtelingen en andere doelgroepen met een urgente woonbehoefte is groot. Het is niet voor iedereen mogelijk om op korte termijn permanente oplossingen te realiseren. Daarom zetten we in op een gefaseerde aanpak, waarbij de realisatie van alternatieve locaties voor de wooneenheden op de Sportparklaan en de Kohnstammlaan de meeste urgentie heeft. Parallel onderzoeken we de haalbaarheid van structurele oplossingen.

Van strategie naar oplossingsmogelijkheden (3 sporen)

Op grond van bovenstaande uitgangspunten zien we mogelijkheden om het probleem van (urgente) woningbehoefte aan te pakken. Onderstaande sporen hebben een relatie met elkaar en kunnen naast elkaar worden uitgewerkt. Omdat de verwachting is dat niet alle statushouders op korte termijn kunnen instromen in de reguliere (sociale) woningmarkt en omdat de Oekraïense vluchtelingen deels worden opgevangen op locaties met een beperkte looptijd, is het van belang om zorgvuldig én met gepaste voortvarendheid in te zetten op alternatieve opvanglocaties in de plaats van de locaties Kohnstammlaan en Sportparklaan. De sporen zijn kort samengevat in het volgende overzicht.

Spoor 1. Verkennen verhogen toewijzingen statushouders

We gaan in gesprek met de woningbouwcorporaties en vragen hen om een doorstroomplan op te stellen waarin ook wordt meegenomen of het verbouwen van enkele sociale huurwoningen kan bijdragen aan het versneld opnemen van statushouders. Ook verkennen we of het aantal toewijzingen opgehoogd kan worden door bijvoorbeeld de maximalisatie van 15% op te hogen. Daarnaast heeft de woningbouwcorporatie een tekort aan (kleine) woningen voor alleenstaanden en stellen. Samen met de woningbouwcorporaties zoeken we naar mogelijkheden om dit tekort op te lossen, zoals het splitsen van grote(re) woningen naar kleinere eenheden.

Spoor 2. Kerklaan 61, Glipperweg 55 – 57 en Lieven de Keylaan 24 als permanente locatie

We verkennen of deze locaties kunnen worden ingezet als permanente flexwoningen voor mensen met een (tijdelijke) urgente woonbehoefte.

Spoor 3. Realiseren vervangende locaties (3 tot 10 jaar)

Omdat de instroom van de huidige bewoners van de Sportparklaan en de Kohnstammlaan in de reguliere sociale woningmarkt niet volledig mogelijk is, is het noodzakelijk dat wordt gezocht naar vervangende locaties verspreid over Heemstede. Dit mede gezien de toezegging aan de omgeving dat de units op de Kohnstammlaan en Sportparklaan maximaal 9 maanden op deze locaties aanwezig zijn. Deze locaties zijn tijdelijk, maar moeten wel geschikt zijn voor een periode van 3 tot 10 jaar. Het is namelijk niet (kosten)efficiënt om meerdere malen van locatie te veranderen.

Gelijktijdig werken we aan permanente oplossingen voor huisvesting. Het vraagt echter tijd om deze permanente locaties uit te werken, de ruimtelijke procedures te doorlopen en te realiseren. Daarom is het noodzakelijk om deze locaties in te zetten als semipermanente overlooplocatie.

In aanvulling op spoor 2 en 3 verkennen we ook de mogelijkheden op locaties die door derden zijn aangedragen.

Locatievoorstel per spoor/uitgangspunten

In dit voorstel liggen deze drie sporen voor ter besluitvorming. De uitwerking van spoor 1 behoeft geen nadere toelichting. De sporen 2 en 3 voor het realiseren vervangende locaties en permanente locaties vragen wel om een nadere duiding.

Het college heeft een brede ruimtelijke verkenning uitgevoerd naar de potentiële locaties die in aanmerking komen voor semipermanente (3 tot 10 jaar, spoor 2) en permanente huisvesting van mensen met een urgente woonbehoefte. Hiervoor zijn naast de eerder genoemde uitgangspunten de onderstaande criteria gehanteerd.

In bijlage 1 worden deze criteria verder toegelicht.

- Eigendomssituatie
- Grootte van de locatie
- Toegankelijkheid van de locatie (bereikbaarheid en aanwezigheid nutsvoorzieningen)
- Ruimtelijke procedures en doorkruising van omgevingsregimes
- Ligging t.o.v. maatschappelijke voorzieningen en winkels

Raadsbesluit

Raadsvergadering: 27 oktober 2022

Voor de locaties uit dit besluit geldt dat zij eerder ook zijn onderzocht in het kader van een opvanglocatie op de korte termijn (6 tot 9 maanden). Om uiteenlopende redenen zijn deze locaties toen afgevalen als potentiële optie. Voor sommige locaties moest nog overleg gepleegd worden met de provincie over geldende omgevingsregimes of privaatrechtelijke beperkingen. Bovendien geldt dat voor sommige locaties het geldende omgevingsregime een onoverkomelijke belemmering was, zoals het verlies aan ecologische waarden binnen het NatuurNetwerkNederland. Voor de Lieven de Keylaan 24 was er nog sprake van een lopende huurovereenkomst.

Spoor 2. Resultaat verkenning permanente termijn

Om ook in de toekomst te kunnen voldoen aan de taakstellingen voor de huisvesting van statushouders en andere (kwetsbare) doelgroepen met een urgente woonvraag, is het noodzakelijk om meerdere plekken in Heemstede aan te wijzen die als permanente woonlocatie voor tijdelijke bewoning dienen. Voor dit doel zijn de gemeentelijke panden aan de Kerklaan 61, Glipperweg 55-57 en de Lieven de Keylaan 24 het meest kansrijk. De Lieven de Keylaan 24 wordt – als nieuwe locatie – nader uitgewerkt in bijlage 1.

Voor de uitvoering van het IHP (Integraal huisvestingsplan voor primair onderwijs) wordt langs twee sporen gezocht naar de meest geschikte locatie voor de realisatie van tijdelijke huisvesting, conform de in april 2022 vastgestelde strategie. Primair wordt ingezet op een locatie die gedurende het gehele plan benut kan worden. Als hiervoor geen geschikte locatie kan worden gevonden, dan zal het tweede spoor tot uitvoering worden gebracht. In dat geval zal in eerste instantie een wissellocatie voor de kortere termijn (ca. 6 jaar) worden gerealiseerd en moet daarna een nieuwe wissellocatie worden gerealiseerd. De Kerklaan 61 kan op dat moment weer in beeld komen als wissellocatie. Hierover zal te zijner tijd een besluit aan de commissie Samenleving worden voorgelegd.

Spoor 3. Resultaat verkenning semipermanente termijn (3 tot 10 jaar)

Op grond van de beschreven uitgangspunten en criteria zijn drie locaties naar voren gekomen: de percelen aan de Fazantenlaan, Constantijn Huygenslaan en het terrein bij het Oude Slot. In bijlage 1 bij dit besluit worden deze locaties nader uitgewerkt. Deze locaties worden zodanig ingericht dat deze geschikt zijn voor een verblijfsperiode van 3 tot 10 jaar in afwachting van een permanente oplossing elders.

Dit zijn de (mogelijke) alternatieve locaties voor de Sportparklaan en de Kohnstammlaan. De huidige bewoners van deze locaties (vluchtelingen, statushouders en jongeren) krijgen dus een nieuwe woonlocatie.

Aanvulling op spoor 2 en 3. Locaties van derden

Parallel aan bovenstaande locaties staat wij open voor andere locaties die op (korte) termijn beschikbaar zijn en ingezet kunnen worden voor de opvang van urgent woningzoekenden, anticiperend op een toenemende vraag. Aangezien het eigendom van die locaties niet bij de gemeente ligt, is het niet zeker of overeenstemming kan worden bereikt en geldt een langere doorlooptijd om deze te realiseren. Dit komt omdat er afspraken met derden gemaakt moeten worden over de invulling, rolverdeling en kosten. Hierover wordt op dit moment met meerdere partijen overleg gevoerd. Omwille van de vertrouwelijkheid in deze verkennende fase, zullen deze locaties voorsnog niet kenbaar worden gemaakt. Indien de

verkenning tot een positief tussenresultaat leidt, wordt de raad en de omgeving hierover geïnformeerd.

MOTIVERING

1. De complexe opgave vraagt om een gedragen strategie

Voorliggend vraagstuk vraagt om in gezamenlijkheid de schouders te zetten onder het zorgen voor een passende oplossing voor urgente opvang van kwetsbare doelgroepen. Met dit voorstel wordt de raad gevraagd om de locaties aan te wijzen voor nieuwe (woon)bestemmingen, waarna het college de vergunning voor het tijdelijk afwijken van het bestemmingsplan verleent via de reguliere voorbereidingsprocedure. Voor de langere termijn wordt de raad gevraagd om de Woonvisie vast te stellen, waarna het college o.m. uitvoering geeft aan het bestaande beleid (prestatieafspraken met de woningbouwcorporaties).

Bovendien gaan we in gesprek met de woningbouwcorporaties om te onderzoeken of en hoe de doorstroom van urgent woningzoekenden waaronder statushouders kan worden vergroot.

2. Met de Kerklaan 61, Glipperweg 55-57 en de Lieven de Keylaan 24 zorgen we voor een structurele oplossing (spoor 2)

Naast de locaties aan de Sportparklaan en de Kohnstammlaan zijn ook de gemeentelijke panden aan de Kerklaan 61 en Glipperweg 55-57 (Princehof) ingezet als (tijdelijke) nood- en crisisopvang. Voor de Kerklaan is voor anderhalf jaar een vergunning verleend voor het gebruiken van het pand als opvanglocatie. Dit betekent dat de vergunning voor het gebruik als opvanglocatie eind september 2023 afloopt. De intentie is om voordat deze termijn verstrijkt een nieuw besluit te nemen over het gebruik van het pand. In de vergunning is aangekondigd dat na een half jaar (september 2022) na vergunningverlening duidelijkheid komt over de permanente inzet van dit pand. Dat ligt nu voor.

Zowel voor het pand aan de Kerklaan 61 als de Glipperweg 55-57 blijkt het mogelijk om deze tijdelijke invulling te verlengen met 3 tot 10 jaar met het advies om enkele aanvullende maatregelen te nemen ten aanzien van de installaties en geluidsisolatie. Op die manier kunnen deze panden voorlopig nog worden ingezet als opvanglocatie, zodat we kunnen werken aan een plan voor een permanente oplossing. Zodra deze uitwerking gereed is, wordt dit aangeboden aan de raad.

Naast deze twee panden is ook het gemeentelijke pand aan de Lieven de Keylaan 24 een kansrijke locatie. Dit gebouw wordt momenteel verhuurd en komt per mei 2023 beschikbaar. In het pand kunnen circa acht wooneenheden worden gerealiseerd voor kleine huishoudens (alleenstaanden of stellen). Ook hiervoor wordt op een later moment een plan aangeboden aan de raad.

3. Met de locaties Oude Slot, Fazantenlaan, Constantijn Huygenslaan, zetten we in op de spreiding van locaties over Heemstede (spoor 3)

Bij de verkenning van locaties voor de vervangende semipermanente locatie(s) is in eerste instantie gekeken naar twee verschillende scenario's: 1) één locatie die groot genoeg is om alle noodwoningen (30 stuks) te plaatsen, 2) spreiding over verschillende locaties in Heemstede.

De provincie Noord-Holland heeft eerder haar perceel aan de Herenweg aangeboden als potentiële locatie voor 30 wooneenheden. Een nadere verkenning naar de kansrijkheid van dit perceel heeft uitgewezen dat op dit perceel cruciale waterleidingen aanwezig zijn, waardoor een tijdelijke ontwikkeling op dit perceel niet haalbaar is. Naast het perceel aan de Herenweg waren er nog enkele andere percelen in beeld als potentiële locaties: Oude Slot, Fazantenlaan en Constantijn Huygenslaan. Bij deze locaties is de ruimte te beperkt om (op korte termijn) alle 30 noodwoningen te plaatsen. Bovendien rust op enkele van deze percelen het omgevingsregime 'Bijzonder Provinciaal Landschap'. Daardoor kunnen op sommige percelen maximaal 10 woningen worden geplaatst, volgens de regels van de provincie. Om recht te doen aan de toezegging van 9 maanden voor de Sportparklaan en de Kohnstammlaan, zetten we daarom in op de verspreiding van de locaties. Op die manier willen we ook waarborgen dat de locaties passen bij de schaal van Heemstede.

Het is mogelijk om de huidige wooneenheden aan de Sportparklaan en Kohnstammlaan op één dag gefaseerd te verplaatsen. Dit betekent dat op één dag een beperkt aantal eenheden volledig verhuisd kunnen worden naar de nieuwe locaties. De inschatting nu is dat er geen tijdelijke tussenoplossing voor de bewoners hoeft te worden geregeld. Ze zouden dezelfde dag nog naar hun nieuwe locatie kunnen verhuizen.

KANTTEKENINGEN EN OVERWEGINGEN

1. De opgave voor statushouders en vluchtelingen blijft onzeker

Het is op dit moment niet mogelijk om een prognose te maken van de te verwachten taakstellingen voor vluchtelingen uit Oekraïne en statushouders. Daardoor is het aanbod (het aantal toe te wijzen coöperatiewoningen en te realiseren flexwoningen) moeilijk te verenigen met de vraag (de taakstellingen voor 2023 en verder).

Ondanks de onzekerheid verwachten we de komende jaren extra druk op de huisvestingsopgave door oplopende cijfers in de taakstellingen. In 2022 was de totale taakstelling 38. Voor 2023 verwachten we een verdubbeling. Gelet op de urgentie van dit vraagstuk en met de kennis van dit moment is het noodzakelijk om het aanbod uit te breiden om de mogelijke vraag op te kunnen vangen. Mocht op langere termijn blijken dat het woonaanbod hoger is dan de vraag, dan zetten we de flexwoningen in voor andere urgent woningzoekenden, zoals jongeren.

2. De zoektocht naar realisatie van locaties is een stapsgewijs proces

Dit betekent dat in de haalbaarheids- of ontwikkelfase alsnog kan blijken dat een locatie technisch of ruimtelijk niet geschikt is. Om dit risico zo veel mogelijk te beperken is een ruimtelijke verkenning (quickscan) gemaakt van de (semipermanente) locaties (zie bijlage 1). Op deze manier hebben we de mogelijke belemmeringen in de uitvoering tijdig geïnventariseerd, zodat hier rekening mee kan worden gehouden in de volgende fase naar realisatie.

3. De haalbaarheid nieuwe semipermanente locaties binnen de resterende tijd

Het uiteindelijk realiseren van een (semipermanente) locatie vraagt veel tijd in de voorbereidingsfase. Het ophalen van input bij omwonenden vraagt om evenveel zorgvuldigheid als het doorlopen van de juiste ruimtelijke procedures, het opstellen van de exploitatie en de voorbereidingen van de civieltechnische werkzaamheden.

Voor de locaties aan de Sportparklaan en de Kohnstammlaan is toegezegd dat na 9 maanden na ingebruikname de wooneenheden worden verplaatst. Om deze einddatum te halen, is in de planning opgenomen dat de ruimtelijke procedures en de (civieltechnische) voorbereidingen en werkzaamheden parallel lopen. Op die manier wordt tijdswinst geboekt. Desondanks is de resterende tijd tussen besluitvorming en de toezegging gestand doen is in ten tijde van het raadsbesluit 6 maanden.

4. Waarborgen beeldkwaliteit semipermanente termijn locaties

De huidige woonunits op de Sportparklaan en Kohnstammlaan zijn aangeschaft om versneld urgente opvang te kunnen bieden. Deze woonunits zijn niet ideaal voor de beeldkwaliteit van Heemstede. Bovendien waren de wooneenheden in eerste instantie bedoeld voor noodopvang voor een relatief korte periode. Voor de semipermanente termijn (3 tot 10 jaar) moeten deze locatie wel een zeker niveau hebben om de beeldkwaliteit van de locatie te verbeteren. Daarom kijken we naar de mogelijkheden om de beeldkwaliteit van de locaties in overleg met de omwonenden te verbeteren, bijvoorbeeld door het plaatsen van groenvoorzieningen.

5. De financiële haalbaarheid blijft aandachtspunt

Voor het maatschappelijk draagvlak is het wenselijk om op de semipermanente locaties te kiezen voor een termijn van 3 tot 10 jaar. Met deze periode wordt de druk op het vinden van permanente oplossingen verlaagd. In verband met mogelijke subsidies is bovendien een minimale periode van 10 jaar voorwaarde. Tenslotte betekent een langere exploitatieperiode meer kansen om het project zoveel als mogelijk kostenneutraal uit te voeren.

6. De kaders van de raad zijn leidend

Met dit besluit van de raad zijn de kaders voor de vervolgoopdracht tweede fase van het project Opvang aan het college gesteld. Binnen dit kader zal het college uitvoering geven aan het vervolg. Hierbij zijn de drie locaties voor de semipermanente termijn en de drie permanente locaties het maximaal benodigde. Met dit voorstel wordt de uitdaging aan het college meegegeven om samen met de corporaties te bespreken of de opname in de reguliere woningbouw kan worden versneld, zodat minder locaties nodig zijn voor komende periode. Als er zich betere kansen voordoen, dan zal het college deze uitwerken en aan de gemeenteraad voorleggen, inclusief de consequenties hiervan op voorliggend voorstel.

FINANCIËN

In deze financiële paragraaf is de financiële onderbouwing weergegeven voor:

- Inrichting van 3 locaties van 3 tot 10 jaar;
- Haalbaarheidsonderzoek voor permanente locaties;
- Benodigd onderhoud Kerklaan 61 en Glipperweg 55-57 voor tijdelijk gebruik.

Raadsbesluit

Raadsvergadering: 27 oktober 2022

Bij de financiële onderbouwing is uitgegaan van een voorzichtig scenario, de kosten zijn ruim geraamd. De bijdrage van de rijksoverheid is onder meer afhankelijk van de aard van gebruik en een minimale gebruikstermijn. Omdat onzeker is in hoeverre aan de voorwaarden wordt voldaan, wordt bij de investering nog geen rekening gehouden met een rijksbijdrage.

Inrichting 3 locaties 3 tot 10 jaar

De kosten van semipermanente inrichting voor de 3 locaties bedragen in totaal € 830.000. Omdat de gebruiksduur maximaal 10 jaar is en de inrichting daarna geen gebruikstoepassing meer heeft, is het op basis van het *Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten* niet toegestaan langer dan 10 jaar af te schrijven. De gemiddelde kapitaallasten bij een gebruiksduur van 10 jaar en een rentepercentage van 1,3% rente bedragen afgerond € 88.900.

In verband met de bijzondere situatie heeft hierover ook afstemming met de accountant plaats gevonden. De accountant kan zich vinden in een 10 jarige afschrijvingstermijn maar geeft tevens aan dat het gebruik gevolgd dient te worden en dat, indien de gebruiksduur korter wordt, vervroegd moet worden afgeschreven (indien het gebruik van de terreinen na 3 jaar worden beëindigd moet € 581.000 ineens ten laste van de exploitatie worden gebracht). Hier tegenover staat dat op investeringen die nog wel na 10 jaar gebruikt worden de afschrijvingstermijn kan worden verlengd. Op voorhand is dit nog niet aan te geven.

Haalbaarheidsonderzoek voor permanente locaties

Het haalbaarheidsonderzoek leidt tot € 148.000 aan externe kosten (architect, adviezen, planeconoom etc.). Op deze kosten kan niet worden afgeschreven. Voorgesteld deze kosten in de exploitatie 2022 op te nemen en dit te betrekken bij het rekeningresultaat 2022.

Benodigd onderhoud Kerklaan en Glipperweg voor tijdelijk gebruik

Het verlengen van de gebruiksduur van de Kerklaan 61 en Glipperweg 55-57 leidt tot extra groot onderhoud voor instandhouding. Hier is in de voorziening onderhoudsfonds woningen en gebouwen nog geen rekening mee gehouden. Op dit moment zijn de kosten berekend voor een periode van 5 jaar. Voorgesteld wordt daarom € 141.000 te storten in deze voorziening voor het groot onderhoud voor 5 jaar (€ 102.000 Kerklaan 61; € 39.000 Glipperweg 55-57) en dit te betrekken bij het rekeningresultaat 2022. Bij een besluit over verlenging van het tijdelijk gebruik dient rekening te worden gehouden met extra kosten groot onderhoud voor de periode van verlenging. Op dit moment zijn deze kosten nog niet inzichtelijk.

Overige inkomsten

Onderzocht is in hoeverre nu reeds aangegeven kan worden of er extra inkomsten rechtstreeks gekoppeld kunnen worden aan deze investeringen in de nieuwe locaties. Op dit moment is nog veel onduidelijk over de rijksbijdragen of de overige inkomsten (zoals inkomsten uit verhuur). Naar verwachting zullen deze inkomsten voornamelijk betrekking hebben op de exploitatie (huurbijdragen) en niet direct op de investeringen. Daarom wordt in dit voorstel geen rekening gehouden met overige inkomsten.

PLANNING/UITVOERING

Voor de (bestuurlijke) planning en de uitvoering maken we onderscheid tussen de drie typen locaties:

Gereed maken locaties semipermanente termijn (3 tot 10 jaar) – uitvoering college
 Nadat de raad op 27 oktober 2022 een besluit heeft genomen, wordt gestart met de voorbereidingen om de locaties voor de tijdelijke termijn gereed te maken. Hieronder vallen onder andere het uitwerken van de inrichting, het opstellen van een exploitatie, het doorlopen van de ruimtelijke procedures en de uiteindelijke oplevering van deze locatie. Het college neemt de uitvoering ter hand en verleent de vergunning voor het tijdelijk afwijken van het bestemmingsplan. Tijdens dit proces wordt de raad tussentijds geïnformeerd over de voortgang van deze locaties. Bovendien vinden in de voorbereidende fase ook de bewonersbijeenkomsten per locatie plaats (zie onder samenwerking en communicatie).

	Sep 22	Okt 22	Nov 22	Dec 22	Jan 23	Feb 23	Mrt 23	Apr 23	Mei 23
Collegebesluit strategie (semi)permanente locaties									
Locatiebijeenkomsten									
Besluit gemeenteraad strategie (semi)permanente locaties									
Haalbaarheid en ontwikkelfase, inclusief voorbereiden aanvraag omgevingsvergunning (fase 2 en 3)									
Indienen aanvraag omgevingsvergunning									
Ruimtelijke procedure									
Collegebesluit verlenen vergunning									
Civieltechnische werkzaamheden en inrichting locaties (fase 4, realisatie)									
Gereed zijn nieuwe semipermanente locatie ter vervanging van Sportparklaan en Kohnstammlaan									

Permanente termijn locaties – besluitvorming gemeenteraad

De panden aan de Kerklaan 61 en Glipperweg 55-57 worden reeds ingezet als opvanglocatie. Dit gebruik continueren we voor de komende 3 tot 10 jaar. Hiervoor zijn een aantal aanpassingen noodzakelijk, zoals het deels vervangen/aanpassen van installaties en maatregelen tegen geluidsoverlast. Na instemming van de raad, worden deze maatregelen uitgevoerd. Parallel aan deze semipermanente invulling wordt ook gestart met een haalbaarheidsstudie naar de mogelijkheden op de permanente termijn.

In aanvulling op deze twee gemeentelijke panden wordt het voormalig schoolgebouw aan de Lieven de Keylaan 24 ook geschikt geacht voor huisvesting van urgent woningzoekenden. Ook hiervoor wordt een haalbaarheidsstudie opgesteld. Deze haalbaarheidsstudie wordt in het tweede kwartaal 2023 aangeboden aan de raad.

	Okt 22	Nov 22	Dec 22	Jan 23	Feb 23	Mrt 23	Apr 23	Mei 23	Jun 23	Jul 23	Aug 23
Besluit gemeenteraad strategie (semi)permanente locaties											
Gereed maken tijdelijke maatregelen/voorzieningen Kerklaan 61 en Glipperweg 55-57											
Uitvoeren haalbaarheidsstudie, inclusief kostenraming (fase 2)											
Besluitvorming gemeenteraad haalbaarheid permanente inzet locaties, incl. budget en participatieplan.											
Start ontwikkelfase (fase 3)											

Locaties van derden

Naast de gemeentelijke panden en percelen die in beeld zijn, voeren we ook blijvend overleg met derden over de mogelijkheden. De voortgang is afhankelijk van de gesprekken met deze partijen. Zodra hierover meer bekend is, wordt de raad geïnformeerd en waar nodig gevraagd om een besluit te nemen over de vervolgstappen (haalbaarheid, ontwikkel- en realisatiefase).

SAMENWERKING EN COMMUNICATIE

Heemstede staat voor een maatschappelijke opgave die impact heeft op de woon- en leefomgeving van inwoners. Het huisvesten van urgent woningzoekenden vraagt om continue en transparante interactie met inwoners en andere belanghebbenden. We willen inwoners vroegtijdig op de juiste manier informeren en betrekken bij de keuzes die we maken en streven ernaar bewustwording en begrip te creëren. Op kortere termijn (komende 2 tot 3 maanden) zien we globaal de volgende communicatiemomenten. Zo nodig wordt dit aangevuld indien de actualiteit of behoeften van inwoners en belanghebbenden dat wenselijk maken. Gedurende het hele traject zorgen we voor goede contactmogelijkheden voor inwoners met de ambtelijke organisatie, zodat zij vragen en eventuele zorgen kwijt kunnen en beantwoord zien.

Communicatiemoment	Doelgroep	Middel	Doel/boodschap
Openbaar worden collegebesluit en relevante documenten na presidium (30 september)	Direct omwonenden, overige inwoners en andere belanghebbenden	Persbericht, website, bewonersbrief, vlog, social media, Heemsteder	Informeren en bewustwording creëren, kennisoverdracht, aangaan dialoog d.m.v. bijeenkomsten met de omwonenden van de genoemde locaties. Context schetsen, uitleg geven, mogelijkheid geven voor stellen van vragen en inspreken tijdens de buurtbijeenkomsten.
Periode rond de commissievergadering van 13 oktober	Inwoners en andere belanghebbenden	Website, email nieuwsbrief, Heemsteder, social media, visuals en bijeenkomst pers, interviews	Nader informeren, voortgang, Aankondiging en uitnodiging locatiebezoeken

Raadsbesluit

Raadsvergadering: 27 oktober 2022

Tussen collegevergadering (20 september) commissievergadering (13 oktober) en raadsvergadering (27 oktober)	Direct omwonenden betrokken locaties	Locatiebezoeken portefeuillehouders	Gesprek aangaan, reacties peilen, vragen beantwoorden
November	Direct omwonenden en overige geïnteresseerde inwoners en belanghebbenden	Informatiemomenten over de specifieke locaties	Concrete en gedetailleerder informatie verstrekken over wat komst van noodwoningen betekent voor de leefomgeving van omwonenden. Gesprek aangaan, zorgen adresseren, vragen beantwoorden. Samen werken aan een prettige leefomgeving voor huidige bewoners en nieuwkomers.

Uiteraard houdt de communicatie niet op na de raadsvergadering in oktober. We zorgen voor regelmatige updates gedurende de stappen die we zetten ook daar waar we mogelijksterwijs aanpassingen in de tijdslijn of aanpak zien.

Voor de invulling van de permanente termijn locaties wordt op een later moment een voorstel aangeboden aan het bestuur voor besluitvorming. In dat voorstel wordt ook een participatieplan bijgevoegd. Vanuit het participatiebeleid is het noodzakelijk om bij complexe (ruimtelijke) opgaven een participatiekader vast te stellen.

DUURZAAMHEID

Met inachtneming van de snelheid, waarmee de locaties moeten worden ingericht en het semipermanente karakter de locaties, wordt geprobeerd zoveel als mogelijk hergebruik van materialen (waaronder de woonunits), inboedel en andere benodigde zaken toe te passen.

De woonunits voor de gemeenteschappelijke ruimten zijn van een zodanige kwaliteit, dat deze voor langere tijd (zeker 25 jaar) gebruikt kunnen worden. Dit betekent dat deze voor een langere periode ingezet kunnen worden voor verschillende, zoals bijvoorbeeld de huisvesting van statushouders of andere woonopgaven, of na beëindiging van gebruik door de gemeente weer verkocht kunnen worden. Ook zijn de noodwoningen aan het einde van de levensduur recyclebaar.

BIJLAGEN

- Bijlage 1. Ruimtelijke verkenning locaties