

Concept Nota van Uitgangspunten Flexwonen

Versie 23 mei 2023

Aanleiding

Deze Nota van Uitgangspunten geeft invulling aan het onderdeel Flexwonen uit de Woonvisie 2023-2027 (d.d. mei 2022) en aan het raadsbesluit “Permanente huisvesting statushouders en Oekraïense vluchtelingen”(d.d. 24 november 2022). Tegelijkertijd vormt deze nota de opmaat naar een actualisatie van de visie voor het gemeentelijk vastgoed.

De algemene uitgangspunten gelden voor alle nog te realiseren flexwoningen. Aanvullend zijn er in deze Nota van Uitgangspunten ook specifieke uitgangspunten benoemd voor het haalbaarheidsonderzoek naar herontwikkeling van drie eigen vastgoedlocaties naar flexwoningen. Het betreft het gemeentelijke vastgoed aan de Kerklaan 61, Glipperweg 55-57 en Lieven de Keylaan 24.

Doelgroepen

De flexwoningen worden gerealiseerd om kwetsbare doelgroepen te kunnen voorzien van tijdelijke huisvesting ter overbrugging van een periode waarin andere huisvesting kan worden gevonden. Conform de Woonvisie 2023-2027 wil het college de te realiseren flexwoningen op termijn vooral inzetten als tijdelijke huisvesting voor jongeren, (her)starters en statushouders. Aanvullend wordt onderzocht of een deel van de drie beoogde gemeentelijke vastgoedlocaties op termijn (ook) kan worden ingezet voor de tijdelijke huisvesting van mensen uit het programma beschermd wonen, begeleid wonen en voor jeugdigen die niet langer thuis kunnen blijven wonen.

In eerste instantie heeft het tijdelijk huisvesten van Oekraïense vluchtelingen prioriteit. Oekraïense vluchtelingen komen (nog) niet aanmerking voor een sociale huurwoning en hebben daarom veelal geen andere opties om tijdelijke woonruimte te vinden. Bovendien heeft de gemeente een taakstelling om Oekraïense vluchtelingen te huisvesten.

Trends en huisvestingsopgave vanuit Rijk

Hoe de gemeentelijke taakstelling voor het huisvesten van Oekraïense vluchtelingen zich de komende jaren zal ontwikkelen is moeilijk te voorspellen. De taakstelling voor het huisvesten van Oekraïense vluchtelingen voor de eerste helft van 2023 is 127 personen. De verwachting is dat het aantal te huisvesten personen verder zal oplopen in lijn met de landelijk voorspelde trend. De taakstelling kan gedurende het jaar en in de jaren erna door het Rijk worden bijgesteld. Tegelijkertijd zien we dat Oekraïense vluchtelingen die in de particuliere opvang in Heemstede zitten geleidelijk uitstromen. Het aantal mensen dat in particuliere opvang wordt gehuisvest telt mee in het voldoen aan de gemeentelijke taakstelling. Als er echter mensen uit de particuliere opvang

stromen (en in de gemeente blijven), is de gemeente verantwoordelijk voor het aanbieden van vervangende huisvesting.

Huidige beschikbaarheid van woonruimte

In onderstaande tabel staan alle huidige huisvestingslocaties voor Oekraïense vluchtelingen, inclusief de bezetting. Het gaat nu om de volgende aantallen:

Opvanglocaties gemeentelijk en particulier m.b.t. Oekraïne	Gerealiseerde Bedden	Waarvan bezet
Kerklaan	70	51
Glipperweg	24	19
Kohnstammlaan	16	17
Subtotaal	110	87
Particuliere opvang	19	19
Totaal	129	106
Taakstelling	127	

Mei 2023

De bestaande opvanglocaties worden maximaal ingezet. De mate waarin de bedden kunnen worden ingezet is afhankelijk van de match tussen wooneenheid en gezinssamenstelling. Iedere wooneenheid heeft een maximaal aantal bedden dat daar geplaatst kan worden. Sommige gezinnen zijn kleiner dan het aantal bedden per wooneenheid. Gezinnen kunnen niet zonder meer worden opgesplitst en samengevoegd met andere gezinnen. Daarom is het aantal beschikbare bedden in praktijk altijd groter dan het aantal bedden dat bezet is.

De gemeente heeft op dit moment op bovenstaande locaties alleen voor Oekraïense vluchtelingen tijdelijke woonruimte beschikbaar. Voor de tijdelijke huisvesting van statushouders worden op dit moment verplaatsbare woonunits ingezet aan de Sportparklaan. Deze woonunits worden gefaseerd verwijderd in de loop van 2023 nadat de statushouders een sociale woning krijgen aangeboden bij een van de woningcorporaties.

Haalbaarheidsonderzoek naar inzet eigen vastgoed

Op de Kerklaan 61 en Glipperweg 55-57 vangen we sinds begin 2022 Oekraïense vluchtelingen op. Om dit mogelijk te maken zijn als crisismaatregel enkele

tijdelijke gebouwaanpassingen gerealiseerd. De wooneenheden die op basis van deze tijdelijke ingrepen zijn gerealiseerd volstaan niet voor langdurig gebruik. De wooneenheden zijn slecht geïsoleerd, gehorig en beschikken over te weinig eigen voorzieningen (zoals wc, douche en keuken).

Om de locaties geschikt te maken voor permanent gebruik als flexwoning, worden zowel opties voor renovatie en verbouw als sloop-nieuwbouw onderzocht. Hierbij kijken we hoe we het gebouw zo efficiënt mogelijk kunnen indelen en zelfstandige wooneenheden kunnen realiseren die aan de huidige kwaliteits- en duurzaamheidseisen voldoen. Aanvullend wordt ook onderzocht hoe het voormalige schoolgebouw aan de Lieven de Keylaan 24 geschikt gemaakt kan worden voor flexwonen. Bij alle drie de locaties onderzoeken we ook of de bouwmassa op passende wijze kan worden vergroot om hier meer mensen in kwalitatief betere wooneenheden te kunnen huisvesten.

Uitgangspunten herontwikkeling tot flexwoningen

Op basis van deze Nota van Uitgangspunten worden er op dit moment door geselecteerde architecten concrete voorstellen per locatie uitgewerkt. Voor de locaties Kerklaan 61 en Glipperweg 55-57 is in een eerder stadium een QuickScan gemaakt van de theoretische mogelijkheden om hier flexwoningen van te maken. Voor de locatie Lieven de Keylaan 24 is voorafgaand aan het haalbaarheidsonderzoek nog geen QuickScan van de mogelijkheden gemaakt. Gezien de beperkte mogelijkheden voor herontwikkeling op deze locatie, wordt deze verkenning in het haalbaarheidsonderzoek zelf meegenomen. Voor alle drie de locaties worden de uitgangspunten in deze nota gebruikt als richtlijn voor het haalbaarheidsonderzoek. Het haalbaarheidsonderzoek moet inzicht bieden in wat de meeste geschikte bouw- of verbouwmogelijkheden zijn per locatie inclusief een kostenraming.

Het opstellen van de uitgangspunten en beoordelen van de ontwerpen gebeurt in overleg met woningcorporatie Elan Wonen. Architecten, wooncorporatie en gemeente wisselen tijdens het ontwerpproces kennis uit over wat er nodig is om op deze locaties wooneenheden voor langere termijn geschikt te maken voor tijdelijke huisvesting van verschillende doelgroepen in verschillende gezinssamenstellingen. De samenwerking met wooncorporatie Elan heeft ook als doel om de mogelijkheden te verkennen om de realisatie en exploitatie van flexwoningen te kunnen overdragen aan een woningcorporatie. Hiervoor moeten de wooneenheden aan standaarden van woningcorporaties voldoen. Indien de gemeente uiteindelijk één of meerdere locaties voor flexwoningen wil verkopen aan een woningcorporatie komt ook woningcorporatie PréWonen hiervoor in aanmerking.

Planning

Het haalbaarheidsonderzoek moet per locatie zodanig inzicht bieden in de mogelijkheden en kosten, dat het college van B&W hierover eind 2023 een

onderbouwd besluit kan nemen. Per locatie kan dan bepaald worden welke variant van renovatie en verbouw of sloop-nieuwbouw hier de meeste kwaliteit en kwantiteit biedt en tegen welke kosten per wooneenheid. Tegelijkertijd wordt er naar gestreefd om in overleg met woningcorporaties de keuze te maken of de gemeente de flexwoningen zelf gaat realiseren en exploiteren of dat verkoop aan een woningcorporatie het meest passend lijkt. Indien het college tot de conclusie komt dat op één of meerdere locaties de flexwoningen het best door een woningcorporaties kunnen worden ontwikkeld, zullen hierover afspraken worden gemaakt met een woningcorporatie. Die afspraken zullen voor wensen en bedenkingen aan de raad worden voorgelegd alvorens een definitief besluit tot verkoop wordt genomen. Indien het college tot de conclusie komt dat de flexwoningen het best in eigen beheer kunnen worden gerealiseerd, zal hiervoor een kredietaanvraag aan de raad worden voorgelegd.

Algemene uitgangspunten Flexwonen

Doel

- Invulling geven aan het concept Flexwonen zoals vastgelegd in de Woonvisie 2023-2027 van mei 2023
- Invulling geven aan het raadsbesluit “Permanente huisvesting statushouders en Oekraïense vluchtelingen” van 24 november 2022
- Bijdragen aan het vinden van mogelijkheden om aan kwetsbare doelgroepen tijdelijke woonruimte beschikbaar te kunnen stellen ter overbrugging van een periode waarna permanente huisvesting kan worden gevonden.
- De noodzaak om als gemeente wooneenheden te kunnen toewijzen aan doelgroepen waarvoor een gemeentelijke taakstelling geldt.
- Bijdragen aan het voorkomen van de noodzaak om verplaatsbare wooneenheden te moeten inzetten op daarvoor minder wenselijke locaties.

Uitgangspunten

- De haalbaarheid en mogelijkheden tot het inzetten van gemeentelijk vastgoed voor het realiseren van flexwoningen worden onderzocht.
- Huren of kopen van privaat vastgoed voor het realiseren van permanente of tijdelijke flexwoningen behoort tot de mogelijkheden.
- Realisatie en exploitatie van flexwoningen door een woningcorporatie heeft de voorkeur, indien hierover goede afspraken mogelijk worden gemaakt.
- Indien de gemeente overgaat tot verkoop van gemeentelijk vastgoed aan een woningcorporatie, houdt de gemeente voor tenminste 10 jaar de regie op het toewijzingsbeleid.
- Flexwoningen zijn bedoeld voor tijdelijke huisvesting van kwetsbare doelgroepen, zoals inwoners die in aanmerking komen voor beschermd wonen, begeleid wonen, jongeren of jeugdigen die niet langer thuis kunnen wonen, (her)starters en statushouders (ook benoemd in de Woonvisie).
- Het college kan het toewijzen van doelgroepen voor flexwonen waar nodig wijzigen.
- Flexwoningen worden per locatie geschikt gemaakt voor meerdere doelgroepen en meerdere gezinssamenstellingen.
- Flexwoningen krijgen zoveel mogelijk eigen voorzieningen (zoals WC, douche en keuken).
- Flexwoningen hebben een compacte indeling met een maatvoering die mag afwijken van de reguliere afmetingen voor sociale huur. Indicatief gaat het om wooneenheden van rond de 35m² bvo. De minimale maat is ca. 25m² bvo. Bij complexen meer dan 20 wooneenheden is variatie wenselijk met enkele

wooneenheden van rond de 55m² bvo. Onderbouwde afwijkingen van de voorgestelde maatvoering zijn mogelijk als bijvoorbeeld de indeelbaarheid van het gebouw hier aanleiding toe geeft.

- Indien er een gemeenschappelijke ruimte wordt gerealiseerd, wordt er geanticipeerd op de mogelijkheid om deze ruimte op termijn te kunnen ombouwen naar een wooneenheid.
- De gehanteerde parkeernorm voor flexwoningen is 0,3 parkeerplaats per wooneenheid.

Samenwerking en communicatie

- Naast ruimtelijk aspecten is er ook aandacht voor sociale aspecten die gericht zijn op contact tussen (tijdelijke) bewoners en omwonenden.

(Aanvullende) uitgangpunten voor flexwonen op de locaties Kerklaan 61, Glipperweg 55-57 en Lieven de Keylaan 24

Aanleiding

- Het gemeentelijk vastgoed moet verduurzaamd worden conform landelijke regelgeving.
- De kwaliteit van de huidige wooneenheden voor Oekraïense vluchtelingen op de Kerklaan 61 en Glipperweg 55-57 zijn onvoldoende voor langdurig gebruik.
- De huidige wooneenheden voor Oekraïense vluchtelingen op de Kerklaan 61 en Glipperweg 55-57 beschikken over onvoldoende eigen (sanitaire) voorzieningen voor langdurig gebruik.
- De verwachting is dat er een toenemende behoefte is aan tijdelijke huisvesting:
 - Op korte termijn heeft de gemeente een groter wordende taakstelling om Oekraïense vluchtelingen te huisvesten.
 - Op middellange termijn moeten de flexwoningen ook geschikt zijn voor kwetsbare doelgroepen die in aanmerking komen voor tijdelijke huisvesting in flexwoningen.

Doel Flexwoningen

- Het realiseren van een gemeentelijke flexibele schil van flexwoningen, waarmee de gemeente meer regie krijgt op het toewijzen van tijdelijke woningen aan urgente doelgroepen en kan bijdragen aan het voorkomen van de noodzaak om gebruik te moeten maken van verplaatsbare wooneenheden.
- Het creëren van een flexibel inzetbare woningvoorraad bestemd voor tijdelijke huisvesting van mensen uit urgente doelgroepen:
 - Op korte termijn voor Oekraïense vluchtelingen
 - Op langere termijn ook geschikt voor tijdelijke huisvesting van andere doelgroepen, zoals inwoners die in aanmerking komen voor beschermd wonen, begeleid wonen, jongeren of jeugdigen die niet langer thuis kunnen wonen, (her)starters en statushouders
- Het vergroten van het aantal mensen aan wie tijdelijke huisvesting kan worden aangeboden:
 - Hiermee dragen we bij aan de doelstelling om mensen zo min mogelijk en/of niet langer dan noodzakelijk in verplaatsbare woonunits te moeten huisvesten (zoals locatie “Parkeerterrein Oude Slot”)
 - Recht doen aan de motie “Nood voor rood”, aangenomen in december 2022, waarin de raad het college oproept om de plaatsing van de noodwoningen zo kort mogelijk te houden.
- Het verbeteren van de kwaliteit en kwantiteit van tijdelijke huisvesting in de gemeentelijke vastgoedlocaties.

- Het creëren van kwalitatieve, duurzame en door verschillende doelgroepen gezinssamenstellingen te gebruiken wooneenheden voor tijdelijke bewoning.

Uitgangspunten

- Het bouwplan en de indeling van woningen komt in overleg met wooncorporatie(s) tot stand om kennis over huisvesting van specifieke doelgroepen te delen en de mogelijkheid open te houden dat één of meerdere locaties aan een woningcorporatie worden verkocht.
- Een nader door de gemeente te bepalen aantal wooneenheden wordt koppelbaar, zodat de wooneenheden flexibel gebruikt kunnen worden door zowel kleine als grote huishoudens (bij tijdelijke koppeling).
- Op iedere locatie komt tenminste één gemeenschappelijke ruimte. Deze ruimte is inzetbaar als huiskamer/keuken.
- Er wordt onderzocht of de gemeenschappelijke ruimte ook doelmatig geschikt kan worden gemaakt voor periodiek gebruik voor buurtactiviteiten.
- De huiskamer/buurtkamer moet op termijn kunnen worden omgebouwd naar een flexwoning.
- Indeling en inrichting van de wooneenheden gebeurt in zodanig overleg met corporaties dat die kunnen worden gerealiseerd door en/of verkocht aan een corporatie.

Richtinggevende kaders en randvoorwaarden per locatie

Kerklaan 61

- De opties met en zonder extra bouwlagen worden onderzocht. Van belang is dat het zicht van omwonenden niet onevenredig wordt belemmerd.
- Het onderzoek richt zich vooral op nieuwbouw met verplaatsing van het gebouw richting kruispunt.
- De optie renovatie van bestaande bouw wordt onderzocht met het oog op eventuele lagere investeringskosten en als alternatief om te voorkomen dat de huidige bewoners voor langere tijd elders moeten worden gehuisvest ten behoeve van sloop-nieuwbouw.
- Er wordt een aantal grotere wooneenheden (ca. 55m² bvo) gerealiseerd voor tijdelijke huisvesting van (grote) gezinnen.
- Eén gemeenschappelijke ruimte van ca. 75m² met eventuele mogelijkheid om te gebruiken voor buurtfuncties. Zo mogelijk wordt er binnen deze gemeenschappelijke ruimte ook een kleine ruimte gerealiseerd die kan dienen als kantoor/overlegruimte en/of contactpunt.

- Bij de optie nieuwbouw wordt onderzocht in hoeverre het parkeren deels inpandig en/of op het eigen perceel kan worden opgelost en of dit noodzakelijk en (financieel) haalbaar is. Voor zover dat niet haalbaar is, wordt onderzocht hoe het parkeren inpasbaar is in de omgeving.

Glipperweg 55-57

- Alleen de optie nieuwbouw wordt onderzocht. Uit een eerdere QuickScan is al gebleken dat er op basis van renovatie en verbouw geen optimaal gebruik van de locatie mogelijk is om te komen door een duurzaam, efficiënt en flexibel in te delen gebouw.
- Realisatie van een gemeenschappelijke ruimte van ca. 75m² met eventuele mogelijkheden tot gebruik voor buurtfuncties.
- Op deze locatie zijn kleinere wooneenheden denkbaar van rond de 30m².

Lieven de Keylaan 24

- Het onderzoek richt zich vooral op renovatie en verbouw met herindeling van het bestaande gebouw.
- Realisatie van een gedeeltelijke opbouw (op een deel van het bestaande dak) wordt onderzocht.
- Om een volledig beeld van alle opties te krijgen wordt ook de mogelijkheid tot nieuwbouw onderzocht.
- Er wordt een gemeenschappelijke ruimte van ca. 35m² gerealiseerd. De mogelijkheid om deze ruimte te gebruiken voor buurtfuncties wordt onderzocht.

Kantekeningen en overwegingen

Renovatie, verbouw of sloop-nieuwbouw

In de keuze voor renovatie, verbouw of sloop-nieuwbouw worden de volgende aspecten gewogen:

- Investeringskosten en exploitatiekosten (waaronder verwachte onderhoudskosten en energiegebruik)
- Niveau van duurzaamheid dat kan worden gerealiseerd
- Mogelijkheden om een praktisch in te delen gebouw te krijgen
- Mogelijkheden om het parkeren (deels) op eigen terrein op te lossen, dan wel in de omgeving
- Mogelijkheden om het gebouw te vergroten op een passende wijze in de omgeving
- Tijdsduur om het plan te realiseren en mogelijkheden voor tijdelijke uitplaatsing van de bewoners van het gemeentelijk vastgoed.
- Impact op de omgeving (waaronder: overlast bouwwerkzaamheden, veranderend uitzicht, bezonning, parkeerdruk)

Omvang wooneenheden

In overleg met Wooncorporatie Elan Wonen zijn de uitgangspunten voor de benodigde maatvoering van wooneenheden tot stand gekomen. Hierbij geldt als richtlijn ca. 35m² bvo maar ook enkele afwijkende maatvoeringen van minimaal ca. 25m² tot ca. 55m² bvo. Hierbij wordt rekening gehouden met langdurige inzetbaarheid voor tijdelijk gebruik en de mogelijkheid tot gebruik voor wisselende samenstelling van huishoudens.

Ter indicatie: de huidige verplaatsbare woonunits voor Oekraïense vluchtelingen (vaak tweepersoonshuishoudens) zijn ca. 25m². Grotere gezinnen worden gehuisvest in grotere wooneenheden op de Kerklaan 61 en Glipperweg 55-57. De huidige verplaatsbare woonunits voor statushouders zijn ca. 15m². Die maatvoering (plus buitenruimte) van de verplaatsbare wooneenheden is geschikt voor crisisopvang, maar is niet wenselijk voor langdurig gebruik als flexwoningen.

Omvang wooneenheden en gemeenschappelijk ruimtes

In de keuze voor de omvang van de ruimtes is overwogen:

- Hoeveel woonruimte hebben bewoners nodig om hier enkele jaren te kunnen verblijven al dan niet met partner/kind?
- Welke omvang van wooneenheden kunnen op termijn worden ingezet voor meerdere doelgroepen?
- Welke omvang en type wooneenheden kunnen op korte of lange termijn worden (door)verkocht aan een woningcorporatie?
- De woonruimte mag iets kleiner zijn dan in sociale woningbouw gebruikelijk is, omdat het om tijdelijke bewoning gaat. Hierdoor kunnen meer wooneenheden voor meer mensen worden gerealiseerd en blijft er

een incentive om door te zoeken naar permanente huisvesting, waarna de woning weer vrij komt voor anderen.

- Welk oppervlakte is inpasbaar in het (bestaande) gebouw (mogelijkheden tot optimaal benutten van het perceel en van de binnenruimte)?
- De gemeenschappelijke ruimte is in beginsel geschikt voor gezamenlijk koken en waar mogelijk ook geschikt voor buurtbijeenkomsten inclusief een aparte kamer voor overleg.
- Bij een oppervlakte van ca. 70 m² is de gemeenschappelijke ruimte (indien nodig) om te bouwen naar twee flexwoningen
- N.B. Voor een woningcorporatie heeft een gemeenschappelijke ruimte geen toegevoegde waarde bij gebruik voor permanente bewoning.

In eigen beheer of naar corporaties

Nadat het ontwerp en de investeringskosten zijn uitgewerkt, zullen het college en de gemeenteraad een definitieve keuze moeten maken of de flexwoningen in eigen beheer worden ontwikkeld en geëxploiteerd. Ofwel dat hierover afspraken worden gemaakt met woningcorporaties.

Overwegingen ten aanzien van exploitatie en beheer kunnen zijn:

- Heeft de gemeente voldoende financiële middelen en expertise om de locaties in eigen beheer te (her)ontwikkelen?
- Kan de (her)ontwikkeling sneller plaatsvinden als de gemeente dit zelf doet? I.v.m. benodigde tijd voor van het maken van afspraken over voorwaarden voor (directe) verkoop, sluiten van contracten, vinden van financiering, etc.)
- In hoeverre kan en wil de gemeente het toewijzen van flexwoningen in eigen beheer houden? Is dit noodzakelijk om de gemeentelijke doelstellingen/taakstellingen te realiseren?
- De gemeente ziet het als haar kerntaak om een flexibele schil van flexwoningen in eigen bezit te houden. Hiermee kan de gemeente zelf beslissen over de (tijdelijke) toewijzing van deze woningen aan doelgroepen waarvoor een taakstelling geldt en/of waarvoor om andere redenen een urgente tijdelijk woonbehoefte is binnen de gemeente.
- Wil de gemeente de mogelijkheid hebben om de betreffende locaties op termijn voor andere doeleinden te kunnen inzetten?