



Heemstede

# Collegebesluit

Collegevergadering: 23 mei 2023

Zaaknummer : 1180440  
Team : Ruimtelijk Beleid Heemstede  
Portefeuillehouder : A.H.A. Grummel en A.M.C.E. Stam  
Openbaarheid : Actief openbaar

## Onderwerp

Vaststellen concept Nota van uitgangspunten Flexwonen

## Samenvatting

Het doel van het vaststellen van de Nota van Uitgangspunten Flexwonen is tweeledig. Enerzijds wordt hiermee beleidsmatig invulling gegeven aan het concept Flexwonen uit de Woonvisie 2023-2027. Anderzijds geeft het college hiermee concreet richting aan het haalbaarheidsonderzoek naar het realiseren van flexwoningen op de eigen vastgoedlocaties op de Kerklaan 61, Glipperweg 55-57 en Lieven de Keylaan 24. Naar verwachting is de doelgroep die als eerste op de locatie Lieven de Keylaan tijdelijk gehuisvest wordt, Oekraïense vluchtelingen.

## 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), Motie "Nood voor Rood" (24 november 2023);
- Raadsbesluit Crisis- en noodopvang Oekraïense vluchtelingen (11 maart 2022). Raadsbesluit Crisis- en noodopvang Oekraïense vluchtelingen: locaties noodwoningen (4 april 2022). Beraadslagingen commissie Samenleving 11 oktober 2022 naar aanleiding van raadsvoorstel 1076647;
- Raadsbesluit Permanente huisvesting statushouders en Oekraïense vluchtelingen 24 november 2022 (1137803);
- Woonvisie Heemstede 2023-2027 (mei 2023).

## Besluit B&W

1. De concept Nota van Uitgangspunten Flexwonen vast te stellen;
2. De vastgestelde Nota van Uitgangspunten Flexwonen voor zienswijzen voor te leggen aan de commissie Samenleving (B-stuk).

## Aanleiding

Het college constateert dat er een toenemende behoefte is aan permanente flexibel inzetbare wooneenheden (hierna: flexwoningen) om diverse doelgroepen met urgentie van tijdelijke woonruimte te kunnen voorzien. Hierbij gaat het om 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). De raad heeft op 24 november 2022 besloten in te stemmen met een haalbaarheidsonderzoek om de eigen vastgoedlocaties aan de Kerklaan 61, Glipperweg 55-57 en Lieven de Keylaan 24 in te zetten als permanente locaties voor de tijdelijke huisvesting van doelgroepen met een urgente woonbehoefte en derhalve om deze locaties geschikt te maken voor flexwonen.

Met voorliggende voorstel wordt zowel invulling gegeven aan de Woonvisie 2023-2027 als aan het raadsbesluit 'permanente huisvesting statushouders en Oekraïense vluchtelingen' (d.d. 24 november 2022).

Op de korte termijn zullen de flexwoningen naar verwachting worden ingezet voor de tijdelijke opvang van Oekraïense vluchtelingen als meest urgente doelgroep. Oekraïense vluchtelingen komen (vooralsnog) niet in aanmerking voor een sociale huurwoning en de gemeente heeft een groter wordende taakstelling voor huisvesting van deze doelgroep. In twee van de drie panden worden op dit moment al Oekraïense vluchtelingen opgevangen.

## Motivering

### **Invulling gegeven aan Flexwonen**

Door het vaststellen van deze Nota van Uitgangspunten Flexwonen geeft het college invulling aan het principe van Flexwonen uit de Woonvisie 2023-2027 en stelt zij richtinggevende uitgangspunten vast voor het haalbaarheidsonderzoek waartoe de raad op 24 november 2022 opdracht heeft gegeven.

De doelstellingen zijn:

- Het realiseren van een gemeentelijke flexibele schil van flexwoningen, waarmee de gemeente meer regie krijgt op het toewijzen van tijdelijke woningen aan urgente doelgroepen.
- 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.
- Als gemeente wooneenheden toe kunnen wijzen aan doelgroepen waarvoor een gemeentelijke taakstelling geldt.
- Bijdragen aan het voorkomen van de noodzaak om verplaatsbare wooneenheden te moeten inzetten.

### *Uitgangspunten Flexwonen*

Algemene uitgangspunten voor Flexwonen zijn onder meer:

- Zelfstandige wooneenheden met eigen wc, douche en keuken
- Wooneenheden van minimaal ca. 25m<sup>2</sup> tot ca. 35m<sup>2</sup> gebruiksoppervlakte (GO) en bij een groot gebouw ook enkele wooneenheden van ca. 55m<sup>2</sup> GO
- Variatie in het aanbod en haalbare indelingsmogelijkheden (in bestaande panden)

- Doelgroep: mensen uit kwetsbare doelgroepen die met urgentie tijdelijke woonruimte nodig hebben ter overbrugging naar reguliere huisvesting
- Tenminste 10 jaar de regie op het toewijzingsbeleid, bij verkoop van eigen vastgoed door gemeente aan en woningcorporatie
- Vormgeving van flexwoningen die aansluit bij de uitgangspunten van een woningcorporatie, zodat een woningcorporatie de realisatie en/of exploitatie van de flexwoningen direct of op termijn eventueel kan overnemen
- Flexwoningen zijn duurzaam en een kwalitatieve verbetering ten opzichte van huidige wooneenheden  
Bij flexwoningen in de buurt of in hetzelfde gebouw is een gemeenschappelijke ruimte voor de bewoners aanwezig, die die mogelijk ook geschikt is voor buurtactiviteiten

#### **Eerste stappen beoogde eigen vastgoedlocaties:**

- Onderzoeken van renovatie en verbouw, dan wel sloop-nieuwbouw (per locatie verschillend)
- Het verkennen van de mogelijkheden om een efficiëntere indeling en een vergroting van de bouwmassa te realiseren om zodoende meer mensen in kwalitatief betere wooneenheden te kunnen voorzien van tijdelijke huisvesting
- Onderzoek naar verduurzaming van de panden
- Onderzoek naar mogelijkheden voor gemeenschappelijke ruimte met eventuele buurtfunctie

#### *Haalbaarheidsonderzoek naar de eigen vastgoedlocaties.*

Met het haalbaarheidsonderzoek wordt, op basis van de Nota van Uitgangspunten Flexwonen, onderzocht welke mogelijkheden er zijn om flexwoningen op de Kerklaan 61, Glipperweg 55-57 en Lieven de Keylaan 24 te realiseren. Per locatie worden door een architect meerdere ontwerpen voor renovatie en verbouw en/of sloop-nieuwbouw getekend die aansluiten op de gemeentelijke uitgangspunten. Per uitwerkingsvariant worden de voor- en nadelen inzichtelijk gemaakt, inclusief een raming van de investerings- en exploitatiekosten. Het verkennen van de (ver)bouwmogelijkheden gebeurt in overleg met woningbouwcorporatie Elan Wonen. Enerzijds zodat zij haar expertise inbrengt. Anderzijds om tegelijkertijd de mogelijkheden te verkennen om één of meerdere van de bovengenoemde vastgoedlocaties aan een woningcorporatie te kunnen verkopen die daar voor eigen rekening en risico flexwoningen gaat realiseren.

#### **Antwoord op flexibele schil eigen vastgoed gemeente**

Het doel van de gemeente is het zorgen voor voldoende huisvesting voor kwetsbaren, niet om zelf woningen in eigendom te hebben. Tegelijkertijd kan de gemeente met het realiseren van een gemeentelijke flexibele schil van woningen, meer regie krijgen op het toewijzen van tijdelijke woningen aan urgente doelgroepen. Dit maakt dat de gemeente periodiek de afweging maakt of vastgoed waarin wordt gewoond aan een woningcorporatie overgedragen kan worden. Is het behoud van het eigen vastgoed nodig om de regie te hebben op de toewijzing van doelgroepen om aan de gemeentelijke taakstelling? Kan de gemeente voldoende regie houden als (een deel van) de flexwoningen door een woningcorporatie worden gerealiseerd en geëxploiteerd? Het haalbaarheidsonderzoek en verkennende gesprekken met woningcorporaties zullen inzichtelijk maken wat de mogelijkheden en inhoudelijke belangenafwegingen zullen zijn.

## Financiën

Het vaststellen van de Nota van Uitgangspunten Flexwonen heeft geen directe financiële consequenties. De kosten voor het haalbaarheidsonderzoek worden gedekt door het hiervoor eerder vastgestelde onderzoeksbudget. Op basis van de haalbaarheidsstudie wordt per locatie inzichtelijk gemaakt welke keuzen er zijn voor het realiseren van renovatie en verbouw of sloop-nieuwbouw en welke kosten hieraan verbonden zijn. Tegelijkertijd wordt onderzocht wat de mogelijkheden zijn voor de verkoop van één of meerdere vastgoedlocaties aan een woningcorporatie en wat hiervan de financiële consequenties zouden zijn.

## Planning/uitvoering

### *Afronden van het haalbaarheidsonderzoek*

Na vaststelling van de concept Nota van Uitgangspunten Flexwonen door het college en het ophalen van zienswijzen bij de commissie Samenleving, wordt de Nota van Uitgangspunten vastgesteld door het college. Daarna kan het haalbaarheidsonderzoek naar de eigen vastgoedlocaties worden afgerond. Op basis van de uitkomsten van het haalbaarheidsonderzoek kan het college een onderbouwd besluit nemen voor een uitwerkingsvariant van een (ver)bouwplan per locatie. Daarnaast kan zij een besluit nemen en over de vraag of de gemeente of een woningcorporatie de realisatie en/of exploitatie van flexwoningen voor haar rekening neemt. Per locatie wordt een communicatie- en participatieplan uitgewerkt. Vervolgens wordt er aan de raad per locatie gevraagd om in te stemmen met de mogelijke verkoop van het vastgoed aan een woningcorporatie, dan wel het verstrekken van krediet voor de realisatie van flexwoningen in eigen beheer. Hierna worden informatieavonden georganiseerd met omwonenden om hen te informeren over de uitwerking van de plannen en om wensen en suggesties op te halen.

<b>Fase &amp; Besluitvorming</b>	Mei	Juni	Juli	Aug	Sept	Okt	Nov	Dec	Jan
Vaststellen concept Nota van Uitgangspunten Flexwonen door B&W									
Informatiebrief aan omwonenden over voortgang									
Nota van Uitgangspunten voor zienswijzen naar de commissie Samenleving									
Vaststellen Nota van Uitgangspunten Flexwonen door B&W									
Haalbaarheidsonderzoek Flexwonen op eigen vastgoedlocaties									
Voorgenomen B&W besluit over voorkeursvariant per locatie (incl. wensen en bedenkingen en kredietaanvraag aan de raad - A-stuk)									
B&W besluit over vaststelling uitwerkingsvariant per locatie (C-stuk)									
Start voorbereiding ruimtelijke procedures									

### **Uitvoering**

#### **2024**

Start ruimtelijke procedures en realisatie plan Lieven de Keylaan 24 (doorlooptijd ca. 1-2 jaar)

#### **2024 of later**

Start ruimtelijke procedures en realisatie plan Kerklaan 61 en/of Glipperweg 55-57 (doorlooptijd ca. 2-3 jaar)

N.B. Renovatie en verbouw heeft waarschijnlijk een kortere doorloop tijd dan sloop-nieuwbouw. Bij sloop-nieuwbouw van Kerklaan 61 en/of Glipperweg 55-57 moet er worden gezorgd voor tijdelijke vervangende huisvesting voor de huidige bewoners. Opgeleverde flexwoningen aan de Lieven de Keylaan 24 zouden hiervoor mogelijk (deels) een oplossing kunnen zijn.

## Samenwerking en communicatie

Nadat het haalbaarheidsonderzoek is afgerond hebben we inzicht in wat de (ver)bouw mogelijkheden per locatie zijn en of dit financieel haalbaar is. Op basis daarvan kan het college een standpunt bepalen en per locatie nader invulling geven aan de ruimte die er voor omwonenden is om mee te denken over de verdere uitwerking van een plan. Uitgangspunt is dat daar waar er ruimte is, deze samen met omwonenden wordt ingevuld. Afhankelijk van de locatie kan dat bijvoorbeeld gaan over het vormgeven van de buitenruimte, het invulling geven aan een gemeenschappelijke ruimte voor de buurt, of het ondersteunen van initiatieven uit de buurt die de onderlinge verbinding bevorderen.

Voor alle drie de locaties geldt in ieder geval dat er drie kaders zijn die door het college zelf worden gesteld, te weten:

- Het aantal wooneenheden per locatie
- De keus voor renovatie en verbouw, of sloop-nieuwbouw
- De te huisvesten doelgroep(en)

### *Communicatievorm*

Omwonenden van de locaties ontvangen in juni 2023 een brief met informatie over de vaststelling van de nota van uitgangspunten, de voortgang van het haalbaarheidsonderzoek, het proces en de planning. In november/december worden de omwonenden uitgenodigd voor een informatiebijeenkomst. Ook zal de WMO klankbordgroep geïnformeerd worden over de Nota van uitgangspunten. We communiceren zodra er nieuws is. De website van de gemeente blijft de belangrijkste informatiebron. Daarnaast kunnen inwoners zich aanmelden voor een digitale bewonersbrief. Aanmelden is mogelijk via de webpagina huisvesting. Met deze digitale brief kunnen wij omwonenden actief informeren. Uiteraard wordt de gemeentelijke pagina in Heemstede ingezet.

## Duurzaamheid

Door zowel renovatie en verbouw als sloop-nieuwbouw wordt de duurzaamheid van de panden verbeterd. Bij sloop-nieuwbouw kan het grootste duurzaamheidseffect worden behaald. Dit resulteert onder meer in lagere stookkosten, lagere onderhoudskosten en een flexibel aanpasbaar gebouw.

## Bijlage(n)

1. Concept Nota van Uitgangspunten Flexwonen