

Raadsbesluit

Raadsvergadering: 24 november 2022

Zaaknummer : 1137803
Team : Samenleving
Portefeuillehouder : S.A. Meerhoff/A.M.C.E. Stam/
A.H.A. Grummel
Openbaarheid : Actief openbaar

ONDERWERP

Permanente huisvesting statushouders en Oekraïense vluchtelingen (aangepast naar aanleiding van commissie Samenleving 15 november 2022)

SAMENVATTING

De gemeente Heemstede staat voor de opgave om te zorgen voor voldoende huisvesting voor statushouders en Oekraïense vluchtelingen. Het college heeft besloten te verkennen of gemeentelijk vastgoed in te zetten is voor permanente huisvesting. De gemeenteraad wordt gevraagd de benodigde middelen beschikbaar te stellen voor dit haalbaarheidsonderzoek en voor het groot onderhoud van de betrokken panden.

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)
- Beraadslagingen commissie Samenleving 11 oktober 2022 naar aanleiding van raadsvoorstel 1076647

BESLUIT B&W

1. Het raadsvoorstel van 20 september 2022 over de (semi)permanente huisvesting statushouders en Oekraïense vluchtelingen (en andere doelgroepen) met urgente woonbehoefte te herzien;
2. In te stemmen met het uitvoeren van 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;
3. De gemeenteraad te vragen een bedrag van € 148.000 beschikbaar te stellen voor het onder 2. genoemde haalbaarheidsonderzoek en dit te betrekken bij het rekeningresultaat 2022;
4. De gemeenteraad te vragen om voor groot onderhoud van de gemeentelijke panden aan de Kerklaan 61 en de Glipperweg 55-57 een bedrag van € 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;



Raadsbesluit

Raadsvergadering: 24 november 2022

5. De raad voor te stellen in te stemmen om met de woningbouwcorporaties te onderzoeken of en hoe de doorstroom van urgent woningzoekenden waaronder statushouders kan worden vergroot;
6. Het voorstel voor te leggen aan de commissie Samenleving om advies te geven aan de raad over het beschikbaar stellen van middelen voor het haalbaarheidsonderzoek (A-stuk).

BESLUIT RAAD

De raad van de gemeente Heemstede;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 8 november 2022

besluit,

1. Een bedrag van € 148.000 beschikbaar te stellen voor het 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 en dit te betrekken bij het rekeningresultaat 2022;
2. In te stemmen met een dotatie van € 141.000 voor groot onderhoud van de gemeentelijke panden aan de Kerklaan 61 en de Glipperweg 55-57 en dit bedrag te betrekken bij het rekeningresultaat 2022;
3. In te stemmen met het voorstel van het college om met de woningbouwcorporaties te onderzoeken of en hoe de doorstroom van urgent woningzoekenden waaronder statushouders kan worden vergroot.

De raad voornoemd,

de griffier,

de voorzitter,

Raadsbesluit

Raadsvergadering: 24 november 2022

AANLEIDING

De urgentie is 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 (versneld) crisis- en noodopvang te realiseren voor Oekraïense vluchtelingen. Daarnaast hebben we in het voorjaar van 2022 de opdracht gekregen van het Rijk om versneld statushouders te huisvesten. De nood blijft nog steeds hoog; we verwachten een verdubbeling van de taakstelling voor statushouders in 2023 ten opzichte van 2022.

Om deze verschillende doelgroepen te kunnen huisvesten is een strategie opgesteld op basis van 5 uitgangspunten (zie bijlage). Op basis van deze vijf uitgangspunten zijn drie sporen geformuleerd waarlangs invulling wordt gegeven aan de huisvestingsopgave.

De verschillende sporen

Naar aanleiding van de behandeling van het raadsvoorstel van 24 oktober in de Commissie Samenleving heeft het college besloten onderscheid te maken tussen enerzijds spoor 1 (in overleg met de corporaties onderzoeken of het vergroten van de instroom mogelijk is en wat hiervan de consequenties zijn) en spoor 2 (haalbaarheidsonderzoek naar permanente opvanglocaties) en anderzijds spoor 3 (semipermanente / tijdelijke opvanglocaties ter vervanging van de huidige noodopvanglocaties aan de Kohnstammlaan en de Sportparklaan).

De drie 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)

Raadsbesluit

Raadsvergadering: 24 november 2022

Omdat de instroom van de huidige bewoners van de Sportparklaan en de Kohnstammalaan 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 Kohnstammalaan 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.

In dit voorstel liggen spoor 1 en 2 voor ter besluitvorming.

De uitwerking van spoor 1 heeft geen nadere toelichting.

Spoor 2, voor het realiseren van permanente locaties, vraagt wel om een nadere duiding. 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 permanent kunnen worden ingezet als opvanglocatie. Voor dit doel zijn de gemeentelijke panden aan de Kerklaan 61, Glipperweg 55-57 en de Lieven de Keylaan 24 het meest kansrijk.

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. Gezocht wordt naar een locatie die gedurende het gehele plan benut kan worden. Voor het geval dat hiervoor geen geschikte locatie kan worden gevonden, wordt tevens gekeken naar de realisatie van een wissellocatie voor in eerste instantie de kortere termijn (ca. 6 jaar). Daarna moet 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.

Met het haalbaarheidsonderzoek van spoor 3 wordt binnenkort gestart. De resultaten hiervan zullen worden voorgelegd aan de raad voor het uiten van wensen en bedenkingen. Suggesties voor eventuele nieuwe locaties, of suggesties om locaties die wel in beeld zijn maar zijn afgevallen opnieuw te bekijken konden worden gedaan tot 16 november. Voor zover deze locaties potentieel geschikt zijn, worden deze meegenomen in het haalbaarheidsonderzoek. In maart 2023 wordt een voorstel aangeboden aan de gemeenteraad. De raad wordt dan gevraagd de financiën vrij te geven voor de realisatie van de dan voorgenomen locaties. De duur van de locaties is onderdeel van het gesprek dat dan met de raad gevoerd wordt. Op dit spoor gaan wij nu dan ook niet verder in.

Raadsbesluit

Raadsvergadering: 24 november 2022

MOTIVERING

Zoals hierboven beschreven wordt de strategie voor het huisvesten van doelgroepen met een urgente woonbehoefte uitgevoerd over drie sporen. In dit besluit staan spoor 1 (overleg met de woningcorporaties over het vergroten van de instroom) en spoor 2 (haalbaarheidsonderzoeken permanente locaties) centraal. Hieronder volgt de motivering voor deze twee sporen. De motivering voor spoor 3 (semipermanente / tijdelijke locaties) volgt op een later moment.

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 budget beschikbaar te stellen voor nader onderzoek en om in overleg met de corporaties te onderzoeken of de instroom kan worden vergroot.

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

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.

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. De eerste inschatting is dat in dit gebouw circa acht wooneenheden kunnen worden gerealiseerd voor kleine huishoudens (alleenstaanden of stellen). In het haalbaarheidsonderzoek worden dit nader onderzocht.

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 5 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, die op een later moment aan de raad wordt aangeboden.

3. Het college is bevoegd voor het uitvoeren van een haalbaarheidsonderzoek. Omdat de huidige budgetten voor onderzoek niet toereikend zijn wordt de raad gevraagd in te stemmen met het beschikbaar stellen hiervan.

In de begroting is jaarlijks onderzoeksbudget beschikbaar van € 35.600. Voor het voorliggende haalbaarheidsonderzoek is een groter budget nodig, zijnde € 148.000.

Raadsbesluit

Raadsvergadering: 24 november 2022

4. Gewijzigd gebruik heeft consequenties voor onderhoudsfonds

De panden aan de Kerklaan, Glipperweg en Lieven de Keylaan werden tot vorig jaar niet (leegstand) of anders gebruikt. Bij gewijzigd gebruik naar wonen wordt het onderhoud gewijzigd, geïntensiveerd. Omdat drie panden worden toegevoegd aan de voorraad panden waarvoor groot onderhoud nodig is, is een extra storting van € 141.000 nodig in de voorziening onderhoudsfonds woningen en gebouwen.

KANTTEKENINGEN EN OVERWEGINGEN

1. De behoefte aan permanente flexwoningen blijft

Ondanks de onzekerheid omtrent de opvang van Oekraïense vluchtelingen en statushouders verwachten we de komende jaren extra druk op de huisvestingsopgave door oplopende cijfers in de taakstellingen. Gelet op de urgentie van dit vraagstuk en met de kennis van dit moment is het noodzakelijk permanente oplossingen te creëren, zodat we zo snel mogelijk de tijdelijke opvanglocaties kunnen afbouwen. Mocht op langere termijn blijken dat de flexwoningen niet meer noodzakelijk zijn voor vluchtelingen en statushouders, dan zetten we de flexwoningen in voor andere urgent woningzoekenden met een tijdelijke woonbehoefte.

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 permanente locaties vergt zorgvuldigheid

In de haalbaarheidsfase moet blijken of en op welke wijze het haalbaar wordt geacht om de drie gemeentelijke panden (d.m.v. verbouwing of sloop en nieuwbouw) in te zetten voor permanente flexwoningen. Ingrepn t.a.v. bestaande gebouwen in hun context is per definitie complex. Verschillende disciplines zijn nodig, waaronder een architect, een constructeur en een bouwfysisch-/installatieadviseur. Met dit team worden één of meerdere ontwerpen opgesteld die worden getoetst op financiële haalbaarheid. Tegelijkertijd is het betrekken van de omwonenden bij de planvorming van belang. Onderdeel van het haalbaarheidsonderzoek is een planning van de volgende fasen.

FINANCIËN

De totale plankosten voor het haalbaarheidsonderzoek om de panden aan de Kerklaan 61, Glipperweg 55-57 en de Lieven de Keylaan 24 zijn geraamd op € 148.000. Daarnaast is er nog geen rekening gehouden met het groot onderhoud dat ontstaat door de gewijzigde bestemming van de panden. Door de gewijzigde bestemming is meer groot onderhoud noodzakelijk. Voor de verlengde periode wordt een bedrag van € 141.000 ingeschat. Dit zal voornamelijk worden betrokken bij het meerjarenonderhoudsplan (MJOP) woningen en gebouwen. Met de woningcorporaties zal nog overleg plaatsvinden over de overdracht van één of

Raadsbesluit

Raadsvergadering: 24 november 2022

meer van deze panden ter exploitatie. In het geval van overdracht van panden zal het voor groot onderhoud gereserveerde bedrag worden aangepast.

Voorgesteld wordt zowel de kosten van het haalbaarheidsonderzoek als de incidentele extra dotatie in de voorziening 'onderhoudsfonds woningen en gebouwen' te betrekken bij het rekeningsresultaat 2022. Dit resultaat is in de najaarsnota 2022 ingeschat op € 1.952.000 positief. Wanneer het haalbaarheidsonderzoek en de incidentele dotatie hier nog bij worden betrokken resteert nog een verwacht resultaat 2022 van € 1.663.000.

Tabel: Financiële consequenties van de beslispunten

LASTEN (x € 1.000)						
	Product	I/S	2022	2023	2024	2025
Haalbaarheidsonderzoek	8.3 wonen en bouwen	I	€ 148	€ 0	€ 0	€ 0
Dotatie voorziening onderhoudsfonds woningen en gebouwen	8.3 wonen en bouwen	I	€ 141	€ 0	€ 0	€ 0
Totaal			€ 289	€ 0	€ 0	€ 0

I=Incidenteel
S=Structureel

Investeringsvoorstel:

Nee

Financiële consequenties gedekt

Nee, wordt betrokken bij het rekening resultaat 2022.

PLANNING/UITVOERING

De panden aan de Kerklaan 61 en Glipperweg 55-57 worden reeds ingezet als opvanglocatie. Dit gebruik continueren we voor de komende 3 tot 5 jaar. Hiervoor is een aantal aanpassingen noodzakelijk, zoals het deels vervangen/aanpassen van installaties en geluidwerende maatregelen. Na instemming van de gemeenteraad worden deze maatregelen uitgevoerd.

Parallel aan deze tijdelijke invulling wordt voor deze twee gemeentelijke panden ook gestart met een haalbaarheidsstudie naar de mogelijkheden op de lange termijn. In aanvulling daarop wordt ook het voormalig schoolgebouw aan de Lieven de Keylaan 24 geschikt geacht voor huisvesting van urgent woningzoekenden.

Ook voor dit pand wordt een haalbaarheidsstudie opgesteld.

De inschatting is dat het haalbaarheidsonderzoek voor deze drie panden ca. een half jaar in beslag neemt. Het streven is om de resultaten juni 2023 aan de raad voor te leggen.

Raadsbesluit

Raadsvergadering: 24 november 2022

Indien blijkt dat een ontwikkeling haalbaar en wenselijk is, start voor deze drie panden de ontwikkelfase. Kenmerk van deze fase is dat een definitief ontwerp/bestek wordt opgesteld en de Omgevingsvergunning wordt aangevraagd. De inschatting is dat deze fase 0,5 - 1 jaar in beslag neemt. Indien sprake is van sloop en nieuwbouw, houden we rekening met minimaal 1,5 – 2 jaar doorlooptijd voor de ontwikkelfase. Aansluitend aan deze fase start de realisatiefase.

SAMENWERKING EN COMMUNICATIE SPOOR 1 EN 2

Wanneer	Wat
29 september	Vooruitlopend op de Commissie Samenleving is een brief verstuurd aan bewoners en omwonenden over de voorgenomen besluitvorming en uitnodiging voor de inloopavonden.
11 oktober	Vergadering van de commissie Samenleving heeft plaatsgevonden, met de mogelijkheid voor inwoners om in te spreken.
25 oktober	Hebben de inloopavonden plaatsgevonden voor de Glipperweg, Kerklaan en Lieven de Keylaan
November	Inwoners ontvangen een terugkoppeling van de inloopbijeenkomsten via e-mail. Daarnaast is de terugkoppeling via de website op te vragen.
Vanaf eind oktober	Het college voert gesprekken met bewoners en omwonenden (naar aanleiding van de inloopavonden).
15 november	<p>Commissie Samenleving:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Het college informeert de raad over het resultaat van de inloopavonden en gevoerde gesprekken. De verwerking van de suggesties, wensen, ideeën en zorgen volgen later. - De commissie bespreekt het gevraagde budget voor onderzoek van permanente locaties. <p>Inwoners kunnen inspreken in de commissievergadering. Aanmelding via de Raadsgriffier (griffie@heemstede.nl).</p>
24 november	Besluit: de gemeenteraad besluit of zij instemt met het onderzoeken of en hoe de doorstroom van woningzoekenden zoals statushouders kan worden vergroot (spoor 1) en of financiën worden verstrekt voor het haalbaarheidsonderzoek van de permanente huisvesting (spoor 2).
Februari/maart 2023	Het college informeert de raad over de tussentijdse resultaten van het haalbaarheidsonderzoek van permanente locaties (spoor 2)
Juni 2023 *)	Het college informeert de raad over de uitkomsten van het haalbaarheidsonderzoek permanente locaties en vraagt de raad eventueel om budget beschikbaar te stellen voor de realisatie.



Raadsbesluit

Raadsvergadering: 24 november 2022

*) In het collegebericht van 27 oktober 2022 en het raadsvoorstel (commissie Samenleving van 15 november 2022) staat ter onrechte opgenomen dat de resultaten van het haalbaarheidsonderzoek naar de permanente locaties in maart 2023 wordt aangeboden. Dit is in dit raadsbesluit hersteld en in overeenstemming met de eerdere planning uit het raadsbesluit (commissie Samenleving van 11 oktober 2022).

DUURZAAMHEID

Uitgangspunt is dat de gemeentelijke panden bij een permanente inzet als flexwoningen op een duurzame wijze worden ontwikkeld. Opties ten aanzien van aanvullende duurzaamheidsmaatregelen worden in beeld gebracht.

BIJLAGEN

1. Toelichting op de uitgangspunten strategie