Gemeente Voorschoten

Raadsvoorstel

Zaaknummer:	Z/23/079137/390869
Datum collegebesluit:	dinsdag 2 april 2024
Datum commissievergadering:	donderdag 18 april 2024
Datum raadsvergadering:	donderdag 23 mei 2024

Soort Voorstel:	Raadsvoorstel
Onderwerp:	Locaties flexwoningen
Portefeuillehouder:	Wethouder Van der Elst
Programma:	8.3

Kernboodschap:

In dit voorstel worden twee locaties aangewezen voor de feitelijke ontwikkeling van flexwoningen. Op deze locaties kunnen naar verwachting ca. 60 woningen worden gebouwd. Dat betekent dat met het aanwijzen van deze locaties de helft van de opgave van 120 flexwoningen kan worden gerealiseerd. Om te kunnen voldoen aan de uiteindelijke behoefte van 120 woningen, wordt onderzocht:

- of aan het Oude Stationslaantje meer woningen kunnen worden gerealiseerd door een andere vorm van fundering toe te passen;
- of op de groslijst van potentiële locaties toch nog een andere locatie geschikt lijkt voor het bouwen van flexwoningen.
- Bij positief resultaat die potentiële locatie nader te onderzoeken op technische en financiële haalbaarheid.

Bijlagen:

1. Afwegingsmatrix flexwoningen
2. Toelichtende memo flexwoningen
3. Flexwoningen Voorschoten: geotechnische haalbaarheidsstudie.

Beslispunten:

De raad besluit:

1. Twee locaties aan te wijzen: te weten het Geestwoningpad voor de bouw van maximaal 27 flexwoningen en het Oude Stationslaantje voor de bouw van minimaal 39 flexwoningen.

2. Te onderzoeken of aan het Oude Stationslaantje meer woningen kunnen worden gerealiseerd door een andere vorm van fundering toe te passen. Mogelijk kan het aantal zo worden uitgebreid dat daarmee samen met de woningen aan het Geestwoningpad voor een groot gedeelte of zelfs geheel in de totale opgave kan worden voorzien.
3. Te onderzoeken of op de groslijst van potentiële locaties toch nog een andere locatie geschikt lijkt voor het bouwen van flexwoningen.
4. De financiële consequenties van dit raadsvoorstel , geraamd op € 921.000 voor de realisatie van minimaal 60 tot mogelijk 120 woningen (waarbij nog geen rekening is gehouden met de hoogte van de rijkssubsidie), mee te nemen bij de kadernota 2025 zodat er integrale afweging plaats kan vinden, ter voorbereiding op de begroting 2025.

Inleiding en samenvatting
Op 2 november 2023 heeft de gemeenteraad een besluit genomen om zeven mogelijke locaties voor de bouw van flexwoningen nader te onderzoeken op technische en financiële haalbaarheid. Het betreft de volgende locaties:

- IJsbaan;
- Gemeentewerf Rosenburgherlaan;
- Rosenburgherlaan naast kinderboerderij;
- Geestwoningpad;
- Koninklijke Marinelaan (oude Fixet-terrein);
- Oude Stationslaantje;
- Parkeerterrein zwembad Het Wedde.

Alle locaties zijn geanalyseerd en beoordeeld op de volgende aspecten:

- Geotechnisch: geschiktheid ondergrond, aanwezige ondergrondse belemmeringen (kabels en leidingen);
- Planologie;
- Bereikbaarheid/parkeren;
- Openbare ruimte;
- Groen;

Daarnaast is beoordeeld of de locaties een samenhang hebben met andere beleidsvelden en/of voorgenomen ontwikkelingen, zoals de centrumvisie, klimaatadaptatie.

Ook is een eerste raming van kosten voor bouw- en woonrijp maken van de locaties gemaakt. Deze kosten zijn indicatief; pas in de fase van verdere uitwerking van de bouwplannen kunnen de kosten meer nauwkeurig worden bepaald. In de kostenberekening is geen rekening gehouden met de grondwaarde.

De resultaten van deze analyses en beoordelingen zijn samengevat in een afwegingsmatrix. Op basis van deze matrix is een conclusie getrokken of de locatie al dan niet geschikt is voor de bouw van flexwoningen. Van de geschikte locaties is een stedenbouwkundige analyse gemaakt, met een eerste opzet van de situering en het aantal te realiseren woningen.
Op basis van de geraamde kosten voor bouw- en woonrijp maken en het aantal te realiseren woningen zijn de gemiddelde gemeentelijke kosten per woning op de desbetreffende locatie berekend. Hierbij is ook rekening gehouden met een mogelijke rijkssubsidie per woning, zoals die vanuit het rijksprogramma versnelling tijdelijke woningbouw, beschikbaar is.

De corporaties hebben op dit moment nog geen volledig uitgewerkte businesscase gemaakt voor de investeringen voor de realisatie van flexwoningen. Deze is mede afhankelijk van de te ontwikkelen locaties. Na vaststelling van de locaties door de gemeenteraad, kunnen de corporaties een goede raming maken van de door hun te maken kosten.

Beoogd effect
Met dit besluit wordt uitvoering gegeven aan de opdracht aan het college om geschikte locaties te bepalen voor de ontwikkeling van flexwoningen.

Argumenten
1.1 *Het Geestwoningpad en het Oude Stationslaantje zijn de meest geschikte locaties.*
Uit het technisch onderzoek van Sweco en de door ons zelf uitgevoerde analyses, blijven deze twee van de zeven onderzochte locaties als enige over die haalbaar zijn voor de bouw van flexwoningen. In de afwegingsmatrix en de toelichtende memo, die als bijlagen bij dit advies zijn gevoegd, is de onderbouwing gegeven voor deze conclusie.

2.1 *Het Oude Stationslaantje heeft de mogelijkheid voor de bouw van meer woningen*
De twee nu overblijvende locaties zijn niet voldoende om op voorhand de 120 gewenste flexwoningen te realiseren, zonder meerlaagse bouw op het Oude Stationslaantje.
Ter plaatse van het Oude Stationslaantje zouden in potentie meer flexwoningen gerealiseerd kunnen worden als we inzetten op meerlaagse bouw. Met de inzichten van nu moeten we ervan uitgaan dat voor meerlaagse bouw op die locatie een ander vorm van fundering nodig is. Hoewel in de beraadslagingen met de raad een andere vorm van funderen in relatie wordt gebracht met permanent bouwen, wordt geadviseerd de optie om te kiezen voor een andere wijze van funderen niet op voorhand af te wijzen. De meerkosten van een andere fundering zouden kunnen opwegen tegen het groter aantal te realiseren woningen.

3.1 *Om 120 woningen te kunnen realiseren, zijn mogelijk aanvullende locaties nodig.*
Zoals uit de afwegingsmatrix blijkt, komen we met de twee genoemde locaties niet aan de gewenste c.q. benodigde aantallen flexwoningen. Omdat onzeker is of meerlaags bouwen op het Oude Stationslaantje wel soulaas biedt, wordt geadviseerd nogmaals kritisch naar de andere locaties van de groslijst te kijken (als we dieper kijken, zit daar nog potentie in). Met het advies om de stofkam door de groslijst te halen, willen we geen afbreuk doen aan de keuze voor de twee meest kansrijke locaties.

4.1 Voor de verdere uitwerking is investeringskrediet vereist.
Voor het haalbaarheidsonderzoek heeft de raad reeds een exploitatiebudget van € 250.000 beschikbaar gesteld. Voor de verdere uitwerking van de kansrijke locaties is een investeringskrediet van € 921.000 vereist. Bij de besluitvorming over kadernota 2025 worden

de financiële consequenties van dit voorstel meegenomen zodat er integrale afweging kan plaatsvinden. Onder de paragraaf financiën is dit nader toegelicht.

Kanttekeningen
1.1 *Het Geestwoningpad is een geschikte locatie, maar de omgeving heeft grote bezwaren tegen de bouw van tijdelijke woningen.*
Dat de locatie Geestwoningpad op grote bezwaren stuit is duidelijk. Dat betekent dat het belangrijk is om goed uit te leggen hoe de keuze tot stand is gekomen. Natuurlijk is er begrip voor de bezwaren. Het risico is reëel dat, als de bezwaren leidend zijn voor de locatiekeuze, er nergens gebouwd gaat worden.

4.1 financiële consequenties.
Door akkoord te gaan met dit raadsvoorstel wordt er feitelijk nog geen investeringskrediet beschikbaar gesteld. Bij de besluitvorming over kadernota 2025 worden de financiële consequenties van dit voorstel meegenomen zodat er integrale afweging kan plaatsvinden.

Inwonersparticipatie en communicatie
Communicatie met de omgeving is essentieel. Na het besluit over de locaties voor flexwoningen, worden de omwonenden uitgenodigd hun ideeën en wensen te uiten bij de inrichting van de locaties. Dit omdat het verstandig en wenselijk is om de omwonenden te betrekken bij de concrete uitwerking van de locatie. Samen met de afdeling communicatie wordt gekeken hoe de omwonenden op een goede manier bij de uitwerking kunnen worden betrokken.

Financiën
Voor het bouw- en woonrijp maken van de locaties moeten kosten worden gemaakt. In het haalbaarheidsonderzoek van Sweco zijn hiervoor indicatieve kostenramingen opgenomen(bijlage 3).
Voor de twee aangewezen locaties zijn de indicatieve bouw- en woonrijpkosten geraamd op:

- Geestwoningpad: € 350.000
- Oude Stationslaantje: € 571.000

In totaal is derhalve naar de huidige inzichten een investeringskrediet van € 921.000 benodigd.
Voorstel is om de financiële consequentie behorende bij dit raadsvoorstel mee te nemen bij het proces van de kadernota 2025, zodat er integrale afwegingen kunnen plaatsvinden ter voorbereiding op de begroting 2025.
Voor de realisatie van tijdelijke woningen is een subsidieregeling van het Rijk beschikbaar (Stimuleringsregeling Flex- en Transformatiewoningen, STF). Die subsidie bedraagt nu € 7.800per woning. Afhankelijk van het aantal te bouwen woningen op de geselecteerde woningen, nu geraamd op ca. 60 tot 120, bedraagt de maximale subsidie € 468.000 tot € 936.000.
Voor deze mogelijke subsidie moet nog worden bepaald of die wordt ingezet voor alleen de kosten die de gemeente moet maken, of dat de subsidie ook (deels) kan worden ingezet voor de financiering van de aanschaf van de woningen door de corporaties. Derhalve is met deze

subsidie nog geen rekening gehouden met de in de gemeentelijke begroting te reserveren bedragen.

In de begroting van 2024 is een exploitatiebudget opgenomen van € 250.000 ter voorbereiding op de realisatie.. De voorziene extra onderzoeken en overige voorbereidingskosten kunnen naar verwachting gedekt worden uit het beschikbaar gestelde exploitatiebudget.

Juridisch kader
De gemeente Voorschoten heeft, zoals alle gemeenten in Nederland, een taakstelling voor het huisvesten van statushouders. De bouw van flexwoningen voorziet in het op korte termijn realiseren van extra woningen in het sociale huursegment voor alle doelgroepen (starters, spoedzoekers) en faciliteert tevens de groeiende taakstelling voor de huisvesting van statushouders.

De grond van de aan te wijzen locaties is in eigendom van de gemeente. Voorzien is dat de desbetreffende gronden aan de bouwers en exploitanten van de woningen, de corporaties De Sleutels en Rijnhart Wonen, om niet ter beschikking worden gesteld.
Daartoe zal een bruikleenovereenkomst moeten worden opgesteld. Een bruikleenovereenkomst is een privaatrechtelijke handeling van de gemeente, waartoe het college bevoegd is via artikel 160 lid 1 onder d van de Gemeentewet.
Daarnaast zal een gemotiveerde Didam-publicatie (ECLI:NL:HR:2021:1778) moeten worden gemaakt met de voorgenomen gronduitgifte aan de corporaties. (aanwijzing van één gegadigde).

Risico's
De belangrijkste risico's die worden onderkend zijn:

1. De corporaties moeten nog instemmen met de haalbaarheid van flexwoningen op de geselecteerde locaties.
   Beheermaatregel: Er is nauw overleg met de corporaties. De intentie is uitgesproken samen tot een haalbare ontwikkeling te komen.
2. Er komen veel bezwaren tegen de te ontwikkelen locaties.
   Beheermaatregel: meteen na vaststelling van de locaties worden de omwonenden benaderd om hun ideeën en wensen te uiten bij de inrichting van de locatie. Voor deze bewonersparticipatie wordt op voorhand een strategie bepaald.
3. De locaties zijn voor maximaal 15 jaar beschikbaar; voor een haalbare businesscase is een langere termijn van exploitatie nodig.
   Beheermaatregel: Het Rijk heeft een financiële garantieregeling voor een tweede periode van 15 jaar voor de exploitatie van flexwoningen. Tevens kan onder voorwaarden gebruik worden gemaakt van door het Rijk nog in te richten flexcities.
   Partijen spreken tegen elkaar uit zich in te spannen voor het vinden van mogelijke locaties voor een tweede periode voor de exploitatie van flexwoningen.

Duurzaamheid
Uitgangspunt bij de te bouwen flexwoningen is dat zij voldoen aan actueel geldende landelijke eisen voor duurzaamheid en conform de basisvoorwaarden van de Woonstandaard van het

Netwerk Conceptueel Bouwen (versie 3.0 juli 2023). Daarmee voorzien de woningen aan het bijdragen van de reductie van CO2, het besparen van energie, het opwekken van duurzame energie en de optimale benutting van grondstoffen.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,

E.A. van Wattingen,
Gemeentesecretaris

drs. N. Stemerdink,
burgemeester

Besluit

Zaaknummer: Z/23/079137/390869

De raad van de gemeente Voorschoten;

Gelet op de opdracht aan het college een haalbaarheidsonderzoek uit te voeren naar geschikte locaties voor de bouw van flexwoningen, zoals besloten in de vergadering van de gemeenteraad op 2 november 2023;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van dinsdag 2 april 2024,

besluit:

1. Twee locaties aan te wijzen: te weten het Geestwoningpad voor de bouw van maximaal 27 flexwoningen en het Oude Stationslaantje voor de bouw van minimaal 39 flexwoningen.
2. Het college op te dragen te onderzoeken of aan het Oude Stationslaantje meer woningen kunnen worden gerealiseerd door een andere vorm van fundering toe te passen. Mogelijk kan het aantal zo worden uitgebreid dat daarmee samen met de woningen aan het Geestwoningpad voor een groot gedeelte of zelfs geheel in de totale opgave kan worden voorzien.
3. Het college op te dragen te onderzoeken of op de groslijst van potentiële locaties toch nog een andere locatie geschikt lijkt voor het bouwen van flexwoningen.
4. De financiële consequenties van dit raadsvoorstel , geraamd op € 921.000 voor de realisatie van minimaal 60 tot mogelijk 120 woningen (waarbij nog geen rekening is gehouden met de hoogte van de rijkssubsidie), mee te nemen bij de kadernota 2025 zodat er integrale afweging plaats kan vinden, ter voorbereiding op de begroting 2025.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering
van de raad der gemeente Voorschoten,
gehouden op donderdag 23 mei 2024

de griffier,	de voorzitter,
drs. B.J. Urban	drs. N. Stemerdink