Gemeente Heerde

cittaslow

Raadsvoorstel

Raadsvergadering:	05-06-2023
Commissie:	22-05-2023
Agendapunt:	3.
Onderwerp:	VVGB flexwonen
Afdeling:	ROW
Opsteller:	Martijn Korte/Janina van Dijk
Telefoonnummer:	-
E-mailadres	m.korte@heerde.nl/j.van.dijk@heerde.nl
Portefeuille:	S.J.L. Nienhuis
Programma:	Wonen

De raad besluit om:
een verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het toestaan van flexwoningen binnen de gemeente Heerde door toepassing van de Crisis- en Herstelwet.

Inleiding
In het uitvoeringsprogramma van het college staat de wens en doel om binnen de gemeente Heerde te richten op flexwoningen. Mede naar aanleiding hiervan is er een intentie (Zie ARI) overeenkomst gesloten met Triada voor het realiseren van deze flexwoningen. Na intern onderzoek en overleg met buurgemeenten die een dergelijk proces al doorlopen hebben, is gebleken dat een aanmelding van de ontwikkeling van flexwoningen voor toepassing van de Crisis- en herstelwet de meest doelmatige procedure zal opleveren voor een snelle realisatie.

Met een definitieve aanmelding van de Crisis- en herstelwet (17 april 2023) kan voor de ontwikkeling de reguliere WABO procedure doorlopen worden. Dit is een versnelling voor het proces omdat deze procedure een proceduretijd van 8 weken kent. Om dit te doorlopen is een verklaring van geen bedenkingen nodig van de raad waarin de raad akkoord gaat met deze procedure en daarmee de bevoegdheid bij het college ligt.

Beoogd doel
Verklaring van geen bedenkingen van de raad voor de ontwikkeling van flexwoningen binnen de gemeente Heerde ten behoeve van het doorlopen van de Crisis- en Herstelwet procedure.

Bevoegdheid / Juridisch kader
Procedurele bepalingen uit de Crisis- en Herstelwet (CHW) zijn van toepassing. Onder deze bepalingen is een VVGB nodig voor flexwonen. Op basis van 6.5 derde lid van het Bor kan categorieën worden aangewezen waarin een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist.

Eerdere besluitvorming en kaders
Intentie overeenkomst Triada en gemeente
College besluit 11 april 2023
Besluit Crisis- en Herstelwet 17 april 2023

Argumenten
1.1 De raad heeft op 4 juli 2022 een motie aangenomen
De raad heeft in haar vergadering van 4 juli 2022 een motie heeft aangenomen, waarin zij het college vraagt om in overleg met Triada te komen met een concreet plan aangaande flexwoningen. Zie bijlage.

1.2 Flexwonen is opgenomen in uitvoeringsprogramma college
Flexwonen is opgenomen in het uitvoeringsprogramma van het college met als doel zo snel mogelijk woningen beschikbaar te hebben voor starters en jonge gezinnen. Daarnaast zijn de wachttijden voor sociale huurwoningen op dit moment lang en wordt er gestreefd naar positieve ontwikkeling voor doorstroomcijfers en wachttijden. Met de flexwoningen wordt de brede doelgroep van spoedzoekers bedient en daarmee uitvoering gegeven aan het programma voor het college.

1.3 Flexibiliteit zorgt voor snelheid en goede afweging
Voor de aanmelding van de Crisis- en Herstelwet is bewust gekozen om dit voor de gehele gemeente Heerde te doen. Dit zorgt voor flexibiliteit in de locatiekeuze voor de ontwikkeling. Deze flexibiliteit is essentieel voor het snel en goed kunnen doorlopen van het proces. Dit heeft o.a. te maken met het feit dat er in vroeg stadium besluit (VVGB bijgesloten bij advies in bijlage) genomen moet worden terwijl op dit moment de locatiestudie nog uitgevoerd wordt. Indien er gekozen wordt voor een locatie specifieke VVGB zal er bij wijziging van locatie opnieuw een VVGB afgegeven moeten worden. Hiermee wordt de snelheid die geboden wordt door de Crisis- en Herstelwet alsnog te niet gedaan. Daarbij wordt, indien gekozen wordt voor locatie specifiek, ook druk en focus gezet op deze locatie terwijl het juist belangrijk is dat de locatiestudie zorgvuldig doorlopen wordt.

1.4 Flexwoningen vallen binnen de Woondeal
Flexwoningen zijn opgenomen in de Woondeal die op 8 maart 2023 is ondertekend. In deze woondeal staat de doelstelling om voor 2030 in totaal 404 sociale huurwoningen te realiseren. Met de flexwoningen wordt in een korte termijn voor deel al invulling gegeven aan deze aantallen. Voor de overige woningen zijn in de woondeal sleutelprojecten benoemd die al locatie specifiek zijn. De flexwoningen vallen niet onder de sleutelprojecten en zijn daarmee dus ook niet locatie specifiek. Hiermee ligt de keuze om flexwonen voor de gehele gemeente toe te staan ook meer voor de hand. Des temeer ook omdat op deze manier flexwonen ook in de toekomst uitgebreid kan worden indien het eerste project tot succesvolle resultaten leidt.

Kanttekeningen
1.1 Minder formele inspraak momenten
Doordat onder de Crisis- en Herstelwet de reguliere procedure doorlopen mag worden, komen een aantal formele inspraak momenten te vervallen. Dit betekent echter niet dat belanghebbenden niet geïnformeerd worden tijdens de planontwikkeling. Zie hiervoor kopje communicatie.

Geld
Kosten zijn voor initiatiefnemer. Dit wordt opgenomen in een anterieure overeenkomst. Deze wordt nog opgesteld.

Communicatie
Zodra er een definitieve locatie keuze is gemaakt zal de omgeving hierover ingelicht worden. Het initiatief hiervoor ligt bij Triada. Er hebben al verschillende sessies plaatsgevonden waarin uitvoerig is gesproken over een communicatieplan. Dit plan wordt momenteel opgesteld. De participatie momenten zullen voornamelijk bestaan uit informerende momenten. Deze informerende momenten worden afgestemd op planning van de procedure. Er wordt veel aandacht geschonken aan manier van benaderen en timing.

Uitvoering
Binnen de gemeente Heerde werken we met uitnodigingsplanologie. Bij flexwonen is er een intentie overeenkomst gesloten en wordt een nauwere samenwerking gezocht. In dit project heeft de gemeente ook een actieve en adviserende rol. Daarnaast zijn alle partijen (dus ook de uitvoerende partij die normaal pas later in beeld komt) vanaf het begin betrokken en is het een samenwerking waarin we gezamenlijk het gehele proces van begin tot eind en integraal doorlopen.

Na deze VVGB kan er (door Triada) een aanvraag worden ingediend voor de reguliere WABO procedure. Conform planning zal dit na de zomer gebeuren. De regulier WABO procedure kent een doorlooptijd van 8 weken.

Advies commissie(s)
De commissie adviseert behandeling als B-onderwerp.

Heerde, 18 april 2023

Het college van Heerde
drs. J.W. Wiggers, burgemeester
B. van Zuthem, gemeentesecretaris

Bijlagen:

1. Raadsbesluit VVGB flexwonen
2. Besluit Chw
3. Motie Raad