gemeente Staphorst

Raadsvoorstel

Raadsvergadering: Klik hier als u een datum wilt invoeren.
Kenmerk: ADV/22 - 16539
Zaaknr: Z/STH22/015423
Datum voorstel: 5-7-2022
Portefeuillehouder: Wethouder ing. L. Mulder
Informant: mevr. L. Leewering

Onderwerp: Flexwonen

Voorstel

1. De door het college van burgemeester en wethouders opgelegde geheimhouding op de 'Kostenraming flexwonen' (opgenomen als bijlage 1 bij dit voorstel) te bekrachtigen, op grond van artikel 25 lid 2 Gemeentewet juncto art. 5.1 lid 2 onder b. van de Wet open overheid;
2. kennisnemen van de 'Kostenraming flexwonen' (geheim) en de 'Locatiekeuze flexwonen';
3. een voorbereidingskrediet (incidenteel budget) van €110.000,- exclusief btw beschikbaar te stellen voor de planvorming, het uitvoeren van benodigde onderzoeken en de overige voorbereidingskosten;
4. de kosten te dekken uit de algemene reserve (reserve zonder bestemming);
5. indien het college van burgemeester en wethouders een positief standpunt inneemt over het realiseren van tijdelijke flexwoningen op de parkeerplaats aan de Ebbinge Wubbenlaan, instemmen met deze locatiekeus.

Inleiding

In het 'Coalitieakkoord 2022-2026' is de grote urgentie bij de aanpak van de krapte op de woningmarkt benoemd. Er is woningnood onder meerdere doelgroepen. Er wordt ingezet op het bouwen voor alle doelgroepen in alle kernen, op inbreidings- en op uitbreidingslocaties. Voor de sociale woningbouw werkt de gemeente samen met Woonstichting VechtHorst. In de 'Prestatieafspraken' is de realisatie van 10 flexwoningen in 2022 opgenomen.

Het vraagstuk krijgt grote urgentie, doordat de ministeries van 'Justitie en Veiligheid' en 'Wonen' bij alle gemeenten aandringen op het bespoedigen van de uitstroom van statushouders uit de asielzoekerscentra. De Veiligheidsregio's zijn aangewezen om de versnelde uitstroom te coördineren. Hiertoe heeft Veiligheidsregio IJsselland wekelijks een bestuurlijk afstemmingsoverleg met de burgemeesters van regio IJsselland. Hierin wordt benadrukt dat ook Staphorst haar bijdrage moet leveren. Ook de provincie is aangehaakt en vraagt om actie.

Gezien het voorgaande is de gemeente Staphorst voornemens om, in samenwerking met Woonstichting VechtHorst, flexwoningen mogelijk te maken.

Een flexwoning is een fabrieksmatig gebouwde woning die tijdelijk wordt geplaatst om het woningtekort te verkleinen. Na verloop van tijd (meestal 10 of 15 jaar) wordt de woning weer weggehaald. Het gaat om een kleine (50-60 m²), zelfstandige woning met een eigen keuken, badkamer en toilet.

Flexwonen is in eerste instantie een tijdelijke aanvulling op de reguliere woningmarkt en bedoeld voor mensen die snel een woning zoeken. Het gaat hierbij om een brede doelgroep:

- starters;
- mensen die een kleinere woning als woonwens hebben (bijv. alleenstaanden);
- spoedzoekers (bijv. mensen die in echtscheiding liggen);
- statushouders (t.b.v. een goede doorstroom vanuit de AZC's);
- mensen die onder beschermd wonen of de uitstroom van beschermd wonen vallen.

Argumenten

1.1 | *Geheimhouding beschermt de economische en financiële belangen van de gemeente*

Openbaarheid is het uitgangspunt bij het handelen van het openbaar bestuur. Er kunnen echter redenen zijn om informatie niet te openbaren. Deze redenen zijn vastgelegd in de Wet open overheid (WOO). U wordt gevraagd de door ons college opgelegde geheimhouding op de 'Kostenraming flexwonen' (zie bijlage 1) te bekrachtigen. Reden hiervoor is de bescherming van de economische en financiële belangen van de gemeente.

2.1 | *De documenten onderbouwing de besluitpunten*

De kostenraming zoals opgenomen in bijlage 1 (geheim) geeft uw raad inzicht in de te maken kosten en onderbouwen het gevraagde voorbereidingskrediet. Het locatiekeuze in bijlage 2 geeft informatie over de locatie parkeerplaats Ebbinge Wubbenlaan.

3.1 en 4.1 |*Het krediet is nodig om het project te kunnen starten*

Binnen de reguliere begroting is geen budget opgenomen voor flexwoningen. Om flexwoningen mogelijk te maken moet het EPOS traject worden doorlopen, waarvoor een QuickScan en tekeningen moeten worden opgesteld. Ook moeten diverse onderzoeken worden uitgevoerd. Dit gebeurt door externe partijen. U wordt gevraagd om een voorbereidingskrediet (incidenteel budget) van € 110.000,- beschikbaar te stellen. Voor een overzicht van de kosten die uit het voorbereidingskrediet worden betaald, wordt verwezen naar bijlage 1 (geheim).

5.1 | Uw raad *wordt vroegtijdig betrokken*

Voor het realiseren van flexwoningen is een omgevingsvergunning nodig. Voor het realiseren van de flexwoningen op de parkeerplaats aan de Ebbinge Wubbenlaan is ook een afwijking van het bestemmingsplan nodig. Hiervoor kan een tijdelijke omgevingsvergunning verleend worden. Dit is een bevoegdheid van ons college. U heeft op 15 februari 2022 de motie 'Laatste woord' aangenomen. Met voorliggend voorstel wordt uitvoering gegeven aan de motie. Meer informatie over de locatiekeuze vindt u in bijlage 2.

Kanttekeningen

4.1 |*De inschatting van de kosten is een grove raming*

In de bijlage is een eerste inschatting van de kosten opgenomen, zie bijlage 1 (geheim). Het gaat om een grove raming die op basis van aan te vragen offertes wordt bijgesteld.

Verder is in de geschatte kosten uitsluitend rekening gehouden met de 'eerste' onderzoeken. Indien vervolg onderzoek nodig is, brengt dit extra kosten met zich mee.

Keuze en effect
Binnen het project flexwonen zijn twee doelen gesteld.

Doelstelling project deel 1:
Het op een zo kort mogelijke termijn planologisch juridisch mogelijk maken van 10 tot 15 tijdelijke flexwoningen voor een brede doelgroep op de locatie:

- parkeerplaats aan de Ebbinge Wubbenlaan in Staphorst.

Doelstelling 1 biedt een eerste stap om zo snel mogelijk flexwoningen mogelijk te maken. Op korte termijn zijn echter meer flexwoningen nodig. Dit leidt tot doelstelling 2 van het project.

Doelstelling project deel 2:
Het op korte termijn planologisch juridisch mogelijk maken van in totaal 45 tot 50 tijdelijke flexwoningen voor een brede doelgroep op één of meerdere locaties in de gemeente Staphorst.

De nieuwe flexwoningen worden door Woningstichting VechtHorst geplaatst en verhuurd. Met Woningstichting VechtHorst wordt samengewerkt in een projectgroep.

Beleid- en regelgeving
Het 'Coalitieakkoord 2022-2026' en de 'Prestatieafspraken' zijn benoemd in de inleiding.

Financiën, Belastingen, risico's en beheersmaatregelen
Uw raad wordt gevraagd een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen. Wij verwijzen u hiervoor graag naar argument 3.1 en 4.1. Conform de 'Nota waardering en afschrijving' worden ambtelijke kosten van onderzoek en ontwikkeling (plankosten) niet geactiveerd, aangezien er vooralsnog geen (tastbaar) actief bezit tegen overstaat. Daarom leidt dit voorbereidingskrediet tot een incidenteel budget.

De mogelijkheden om de kosten (gedeeltelijk) terug te krijgen via één of meerdere subsidies of bijdragen vanuit de provincie en/of het Rijk worden onderzocht. In dit project zijn geen inkomsten. Indien er geen mogelijkheid is om de kosten (gedeeltelijk) terug te krijgen via subsidies of bijdragen derden, zullen de kosten, zoals opgenomen in bijlage 1 volledig gedekt worden uit de algemene reserve (reserve zonder bestemming).

Uitvoering
Nadat u een voorbereidingskrediet beschikbaar heeft gesteld wordt het project flexwonen verder uitgevoerd.

Uitvoering project deel 1:
Voor het eerste deel van het project is een spoedplanning uitgewerkt. De Omgevingskamer brengt voor de zomervakantie een advies uit over de eerste locatie. Voorafgaand aan de Kamer worden aanwonenden en andere betrokken partijen geïnformeerd over de locatiekeuze. Nadat de Omgevingskamer heeft geadviseerd en het college een principe besluit heeft genomen worden de mensen geïnformeerd over de terreininrichting. Dit wordt na de zomer opgepakt. Hierna wordt tevens de benodigde omgevingsvergunning uitgewerkt. Naar verwachting kan de balievergunning begin oktober worden verleend. De termijn voor het indienen van bezwaren eindigt dan eind november 2022.

Uitvoering project deel 2:
In september 2022 wordt een locatiescan uitgevoerd en gesprekken gevoerd met de betrokken grondeigenaren. Nadat het college tot een locatiekeuze is gekomen, wordt uw raad geïnformeerd. Hierna wordt de planning voor het tweede deel van het project verder uitgewerkt.
De planning is namelijk afhankelijk van de locatiekeuze en de te volgen juridische procedure. Een reguliere juridische procedure neemt naar verwachting 4 tot 6 maanden in beslag. Als een uitgebreide juridische procedure nodig is, dan kost dit 8 tot 12 maanden. Dit is een zeer grove planning, waarbij geen rekening is gehouden met locatie specifieke onderzoeken, belemmeringen of risico's.

Communicatie
Over het beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet wordt niet gecommuniceerd.

Digitaal bijgevoegd / ter inzage liggende stukken

1. Kostenraming flexwonen (GEHEIM);
2. Locatiekeuze flexwonen (o);

Burgemeester en wethouders van Staphorst,

J. ten Kate , burgemeester.

M. Kragting-de Groot , secretaris.