Raadsvragen, beantwoording technische vragen tbv raadsvergadering 8/9/22

Raadsvoorstel Verklaring van geen bedenkingen WP Speelmanweg (flexwoningen)

VVD

1. Kan het college de raad inzicht geven welke locaties voor het realiseren van flexwoningen in de hele gemeente Nieuwkoop in beeld waren en hoe het college tot de keuze voor deze drie locaties voor Oekraïnse vluchtelingen is gekomen en waarom andere locaties daarvoor zijn afgevallen?

   Antwoord:
   Bij de scan van mogelijke locaties hebben wij geprobeerd zoveel mogelijk potentiële locaties in beeld te brengen. Hieruit zijn een aantal locaties gekomen die we in beschouwing hebben genomen.

   Een eerste criterium betrof de beschikbaarheid van de grond. Op basis hiervan zijn twee potentieel geschikte locaties afgevallen omdat de eigenaar van de grond (Rijnland) geen medewerking wenste te verlenen. Alle andere locaties betroffen gronden die al in het bezit zijn van de gemeente.

   Locaties waar reguliere woningbouw gepland staat (concreet of in concept) zijn afgevallen.

   Ook is de locatie naast de begraafplaats in Ter Aar niet nader in beschouwing genomen. Weliswaar is de afstand naar het dorp niet ver, maar te voet/op de fiets alleen langs de Westkanaalweg (druk gemotoriseerd verkeer) bereikbaar.

   Gronden die voor maatschappelijke functies zoals trapveld/evenemententerrein worden gebruikt zijn niet nader in beschouwing genomen en een laatste (zeker niet onbelangrijk) criterium is de beschikbaarheid/nabijheid van elektriciteit, water, riolering en data verbinding.

   Op basis van deze beoordeling resteerden de drie locaties Speelmanweg Nieuwveen en Langeraarseweg bij 148 en Langeraarseweg 204 in Langeraar.

2. Kunt u een einddatum noemen voor het gebruik van flexwoningen door Oekraïense vluchtelingen? Zo niet, wat bepaalt deze einddatum?

   Antwoord:
   Nee, dat kan niet. Het verloop van de oorlog in Oekraïne is onvoorspelbaar.
   Nu zijn er circa 75.000 Oekraïense vluchtelingen in Nederland, waarvan circa 125 in Nieuwkoop. In landelijke scenario-studies wordt aangegeven dat het aantal vluchtelingen wel kan stijgen tot 150.000 in de komende maanden. Uit onderzoekt blijkt dat een deel van de

vluchtelingen wil blijven ongeacht het verloop van de oorlog. Of dat ook mogelijk is zal afhangen van EU en/of nationale regelgeving.

3. In de recent gepresenteerde landelijke ‘asieldeal’ wordt gesteld dat één op de acht sociale huurwoningen naar statushouders gaat. Geldt dit ook voor deze flexwoningen voor ontheemde Oekraïners nu er niet gediscrimineerd mag worden tussen groepen vluchtelingen?

Antwoord:
Er moet onderscheid gemaakt worden tussen statushouders en Oekraïnse ontheemden. Voor beide groepen gelden verschillende regels en wetten. De huisvesting van de Oekraïnse ontheemden is geen onderdeel van de zogenoemde ‘asieldeal’.
Voor deze flexwoningen geldt dat het voorstel is om 50% te gebruiken om Oekraïnse ontheemden te huisvesten. De gemeente heeft een taakstelling om deze groep in onze gemeente te huisvesten.
50% wordt direct beschikbaar gesteld voor toewijzing met lokaal maatwerk in eerste instantie gericht op jongeren / starters uit Nieuwveen en Langeraar.
Nádat de Ontheemden uit de woning gaan, komt deze beschikbaar als sociale huurwoning en gelden de algemene regels voor toewijzing hiervan. Deze toewijzing voert WDA uit conform de geldende regels. De huidige taakstelling t.a.v. de huisvesting van statushouders kan beïnvloed worden door de ‘asieldeal’ maar welke invloed dat is, is nu nog niet bekend.

4 Hoe kijkt uw college terug op het betrekken van inwoners/omwonenden bij en de communicatie naar de inwoners/omwonenden m.b.t. het selecteren van mogelijke locaties voor flexwoningen voor vluchtelingen en de keuze om deze locaties voor de opvang van Oekraïense vluchtelingen in te zetten? Wat ging goed en wat had -terugblikkend- beter gekund? Welke leerpunten levert dit op als het gaat voor het realiseren van flexwoningen voor vluchtelingen?

Antwoord:
Dit is geen technische vraag.

5. Ondanks de complexe crisissituatie en de noodopvang moet draagvlak gecreëerd worden en onrust voorkomen worden.

a. Wat gaat uw college doen om het draagvlak onder de inwoners te verkrijgen voor het opvangen van vluchtelingen?

Antwoord:
Dit is geen technische vraag.

b. Wat gaat uw college doen om de ‘NIMBY’ (not in my back yard) -emotie weg te nemen rondom de plaatsing van flexwoningen op de locaties?

Antwoord:
Dit is geen technische vraag.

6. Vraag

a. Kunt u de gemeenteraad inzicht geven in de kosten die zijn gemoeid met het realiseren en exploiteren van flexwoningen op de genoemde locaties en de dekking daarvan?

Antwoord:
Dit wordt nader uitgewerkt en hierover wordt de raad later geïnformeerd. Dit raadsvoorstel gaat over de ruimtelijke afweging flexwoningen toe te staan op de WP Speelmanweg te Nieuwveen.

b. Welke financiële risico's loopt de gemeente bij het realiseren van flexwoningen voor ontheemde Oekraïners? Welke afspraken zijn hierover gemaakt met de WDA?

Antwoord:
WDA schaft de woningen aan. Mochten de 18 nu al bestelde woningen niet geplaatst kunnen worden, en WDA slaagt er niet in de woningen te verkopen aan een derde partij, dan dient de gemeente de woningen te vergoeden aan WDA.

c. Hoe worden deze risico's door de gemeente afgedekt? En welke beheersmaatregelen worden er genomen?

Antwoord:
Op de drie beoogde locaties is plek voor maximaal 28 woningen. Tot op heden zijn er 18 woningen besteld.

7. Welke oplossingen worden er op korte termijn toegepast om starters en spoedzoekers uit de gemeente Nieuwkoop snel en met creatieve woonvormen een veilig thuis te bieden, zoals omschreven in het coalitieakkoord?

Antwoord:
De gemeente werkt hard om te voldoen aan de vraag naar woningen voor de genoemde doelgroepen. De afgelopen jaren zijn er al meerdere woonwijken opgeleverd, waaronder Vivero in Langeraar en Teylerspark I in Nieuwveen. De gemeente werkt aan nog meer nieuwe sociale huur- en koopwoningen, zoals bij de locaties Lindelaan in Nieuwkoop, Tochtpad in Noordeinde, op de voormalige schoollocaties in Ter Aar en Teylerspark II in Nieuwveen (alleen koopwoningen).
Zo zorgt de gemeente ervoor dat er in de toekomst meer betaalbare woningen beschikbaar komen voor woningzoekenden.
Daarnaast onderzoekt de gemeente of er nog meer plekken zijn waar extra flexwoningen geplaatst kunnen worden om het tekort aan woningen op korte termijn te verminderen.

Natuurlijk Nieuwkoop

Toewijzing woningen
In het raadsvoorstel is over het toewijzen van de woningen opgenomen *"Daarna komen de woningen beschikbaar voor andere doelgroepen (starters, spoedzoekers, statushouders). Flexwoningen die vrijkomen omdat Oekraïense ontheemden terugkeren naar hun land of op een andere manier huisvesting vinden, worden vanaf dat moment door Woondiensten Aarwoude verhuurd als reguliere sociale huurwoningen."*

In de brief aan inwoners van 22 augustus 2022 staat vermeld *"Hierna zullen de woningen beschikbaar komen voor andere doelgroepen, waaronder starters en spoedzoekers."*

Ten opzichte van het raadsvoorstel ontbreekt in de brief aan inwoners de doelgroep statushouders.

In de brief aan inwoners van 31 augustus 2022 staat vermeld *"Het college heeft in de laatste collegevergadering aangegeven ernaar te streven om 50% van deze flexwoningen met lokaal maatwerk toe te wijzen aan lokale starters zoals jongeren, jonge mensen die willen gaan samenwonen of mensen die vanwege een scheiding op zoek zijn naar een huis. Daarvoor gaat de gemeente in overleg met de woningcorporatie."*

Vragen
1. Heeft het overleg met de woningcorporatie al plaatsgevonden?

Antwoord:
Ja, er is overleg geweest.

2. Heeft u overeenstemming bereikt over het door u beoogde lokaal maatwerk?

Antwoord:
Er is nog geen definitieve afspraak gemaakt, hiervoor zijn meer overleg momenten nodig. Deze zijn de komende periode gepland.
Tijdens de MR kunnen wij u mondeling nader informeren.

3. Wat betekent het voor de toewijzing als u geen overeenstemming bereikt over het lokaal maatwerk?

Antwoord:
Het college verwacht tot overeenstemming te komen.

SBN

Vraag:
Zouden jullie mij kunnen voorzien in de historie van de voorgestelde locatie in het raadsvoorstel. Het gaat dan om de bestemming die er nu op zit en de aangevraagde vergunningen en de reden van afwijzing voor een looptijd van circa de afgelopen 10 jaar

En wellicht algemene informatie (misschien voortkomend uit de bestemming) waarom er voorheen niet gebouwd mocht worden op deze locatie.

Antwoord:
<u>Historie bestemming locatie</u>
1984: opgenomen in bestemmingsplan Landelijk gebied Zevenhoven – bestemming Waterstaatsdoeleinden (opslag ten dienste van beheer, aanleg en onderhoud van wegen en voor waterstaatswerken)

2007: opgenomen in bestemmingsplan Kern Nieuwveen – bestemming Bedrijf (bedrijfsactiviteiten tot en met categorie 2 van de lijst van bedrijven van het bestemmingsplan, feitelijk gebruik was gemeentelijk / provinciaal opslagterrein)

2016 (huidige bestemming): opgenomen in bestemmingsplan Nieuwveen, Zevenhoven en Noordeinde - bestemming Bedrijf (bedrijfsactiviteiten tot en met categorie 2 van de lijst van bedrijven van het bestemmingsplan, feitelijk gebruik is gemeentelijk opslagterrein)

<u>Aangevraagde vergunningen</u>
Voor de locatie zijn in het digitale archief (sinds 1997) geen vergunningaanvragen teruggevonden. Wel is in 2005 een principeverzoek gedaan door WSN om de locatie te bebouwen met woningen. Dit verzoek is om diverse redenen afgewezen; de belangrijkste daarvan was dat zowel de WSN als de gemeente toen geen eigenaar waren van de locatie.

Vraag:
Over de locaties in Langeraar zou ik ook graag wat historie krijgen als het gaat om bestemming en de (on)mogelijkheid tot bouwen binnen een stankcirkel (kippenboer/manege)

Antwoord:
De omgevingsdienst West Holland geeft aan dat het niet mogelijk is om permanente woningen te bouwen i.v.m. de geurbelasting op het perceel Langeraarseweg 204 i.v.m. de geurbelasting. Ook voor tijdelijke woningbouw, zoals de beoogede flexwoningen, gelden beperkingen maar hiervoor zijn uitzonderingen mogelijk. In overleg mede de omgevingsdienst moet definitief vastgesteld worden of vergunnen van flexwoningen haalbaar is. Volgende week staat hierover overleg gepland.

Op het perceel Langeraarseweg achter 150 gelden geen beperkingen m.b.t. geur.

De huidige bestemming van Langeraarsweg 204 is: centrum

De huidige bestemming van Langeraarsweg achter 150 is: Bedrijf.

De locatie valt buiten het geldende bestemmingsplan Langeraar-Papenveer en buiten het bestemmingsplan Damstaete.



Het betreft de voormalige locatie van een transportbedrijf dat werd verplaatst. Door de voormalige gemeente Ter Aar is het bedrijf gekocht om de uitplaatsing naar Bovenland mogelijk te maken.
De vervuilde grond is na de sloop gesaneerd. Op het achterste deel van het terrein zijn de sociale huurwoningen in het project Damstaete gerealiseerd.

SBN

Op 23 juni is bij het raadvoorstel krediet voor versnellen woningbouw door de raad aangenomen met daarin het verzoek tot onderzoek naar locaties voor het mogelijk realiseren van flexwoningen voor diverse doelgroepen. De raad heeft hier een budget va 45.000 euro beschikbaar gesteld. Hierbij verwijzen we naar punt 5 in het raadsvoorstel pagina 6 en 7 waarin benoemd wordt dat het resultaat aan de raad wordt voorgelegd.

- Wat is de reden dat de raad niet is betrokken bij dit onderzoek en de resultaten daarvan? Het onderzoek waarvoor de raad 45.000 euro beschikbaar heeft gesteld betreft het zgn. spoor B.

  Antwoord:
  Dit onderzoek moet nog starten. Er is prioriteit gegeven aan het plaatsen van flexwoningen voor de opvang van ontheemden uit de Oekraïne (spoor A) vanwege het vervallen van opvangplaatsen op korte termijn.

- Wanneer kan de raad het resultaat van het gedane onderzoek inzien?

  Antwoord:
  Zoals aangegeven moet het onderzoek nog starten. De verwachting is dat het onderzoek in het eerste kwartaal van 2023 wordt opgeleverd.

- Welke locaties zijn voor dit onderzoek nog meer onderzocht? En treft dit ook particulieren gronden en/ of bedrijventerreinen?

  Antwoord:
  Indien u refereert naar bovengenoemd onderzoek (spoor B): er zijn nog geen locaties geïnventariseerd of onderzocht.

Indien u refereert naar de locaties die nu zijn voorgesteld in het kader van spoor A: hiervoor wordt verwezen naar reeds door andere fracties gestelde vragen.

- Krijgt dit onderzoek nog een vervolg waarbij de raad wel op de hoogte wordt gehouden?

  Antwoord:
  Indien u refereert naar spoor B: het onderzoek zal naar verwachting in het eerste kwartaal van 2023 aan uw raad worden voorgelegd.

- Op 1 september is er een inloopavond gehouden voor direct omwonenden van de locaties voor de flexwoningen. Wat wordt er gedaan met de input van de inwoners die deze avond gedeeld is met de gemeente over alle drie de locaties en hoe wordt dit zichtbaar gemaakt?

  Antwoord:
  Iedereen die een reactie heeft gegeven krijgt een schriftelijk antwoord. Reacties van direct omwonenden op de inrichting van de locaties worden afgewogen binnen de gestelde randvoorwaarden.

- Kan de situatieschets/ plattegrond met daarop de ingetekende flexwoningen (zoals getoond op de inloopavond) van alle drie de locatie worden bijgevoegd aan de stukken?

  Antwoord:

  Ja. De drie plattegronden zijn bijgevoegd.

- Is er bodemonderzoek gedaan op de treffende locaties W.P Speelmanweg te Nieuwveen en de locaties aan de Langeraarseweg te Langeraar?

  Antwoord:
  Nee, nog niet. Dit is een volgende stap binnen dit project.

- Wat zijn de afmetingen van de flexwoningen? Hoogte, breedte en diepte?

  Antwoord:

  Er worden steeds twee woningen aan elkaar gebouwd. De afmetingen van twee woningen (naast elkaar) zijn ongeveer: hoogte 3,10 meter, Lengte 17 meter, en breedte 3,65 meter, plus een kleine berging.

- Is er op alle locaties rekening gehouden met calamiteiten zoals vluchtwegen en brandveiligheid?

  Antwoord:

Bij de nadere uitwerking van de inrichtingsplannen is dit een belangrijk aandachtspunt.

- Welke parkeernorm is gehanteerd voor de flexwoningen?

  Antwoord:
  Hiervoor gelden dezelfde normen als bij permanente woningbouw: 1.4.

- Is de locatie geschikt geacht als het gaat om de vliegroutes van Schiphol en de geluidsnorm.

  Antwoord:
  Omdat het tijdelijke huisvesting betreft (maximaal 20 jaar) lijkt plaatsing mogelijk. Er zullen voor de vergunningsaanvraag vervolgonderzoeken gedaan worden.

De flexwoningen zijn tevens bedoeld voor jongeren en starters:

- Wat gaat de verwachte huurprijs per flexwoning worden?

  Antwoord: deze is nog niet bepaald door de woningbouwcorporatie.

- Met welk inkomen komen jongeren hiervoor in aanmerking en vanaf welke inkomensgrens is het loon te hoog om hiervoor in aanmerking te komen.

  Antwoord:

  Voor sociale huurwoningen geldt geen eis voor het minimuminkomen, maar wel voor het maximuminkomen. Dit is:

  - Maximaal € 40.765 voor eenpersoonshuishoudens
  - Maximaal € 45.014 voor meerpersoonshuishoudens

  Het precieze verhuurbeleid van Woondiensten Aarwoude staat weergegeven in een infographic op de volgende website:

  https://www.woondienstenaarwoude.nl/files/formulier-passend-toewijzen-2022.pdf

- Op alle locaties zit een andere bestemming dan wonen. Het raadsvoorstel geen bedenkingen treft alleen de W.P Speelman weg te Nieuwveen. Wanneer kunnen we de voorstellen voor de andere procedures verwachten zoals in het collegeadvies is aangegeven?

  Antwoord:

  Voor beide andere locaties is geen verklaring van geen bedenkingen noodzakelijk voor het verlenen van een vergunning omdat beide locaties zijn gelegen binnen de rode contour.

- Wat is momenteel de wachttijd voor inwoners van onze gemeente voor een sociale huurwoning?

Antwoord:

	2019	2020
wacht- en zoektijd (exclusief bemiddeling)		
- gemiddelde inschrijfduur in maanden (wachttijd)	71	89
- gemiddelde zoektijd in maanden	21	27

- Kan het aantal woningzoekende op de wachtlijst van sociale huur in leeftijdscategorieën worden weergegeven?

Antwoord:

	2019	2020	
woningzoekenden			
- aantal einde jaar	108.600	115.650	126
- aantal actief woningzoekenden	25.400	29.400	32
- aandeel actief woningzoekenden	24%	25%	
- aandeel 18-35 jaar	41%	43%	
- aandeel 65+	20%	20%	
- aandeel eenpersoonshuishoudens	61%	61%	
- aandeel tweepersoonshuishoudens	24%	24%	

- Is de opgave van huisvesting van Oekraïense ontheemden na 1 juli 2022 al bekend?

Antwoord:
Nee. Op dit moment is de landelijke opgave 75.000 gemeentelijke opvangplaatsen (GOO). Op basis van landelijke en regionale verdeling is het aandeel van Nieuwkoop 108. Een deel van de vluchtelingen keert terug maar de netto instroom is per week 200 tot 300 vluchtelingen (zie https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/opvang-vluchtelingen-uit-oekraine/cijfers-opvang-vluchtelingen-uit-oekraine-in-nederland
De huidige landelijke bezetting van Gemeentelijke Opvang Oekraïne (GOO) is meer dan 96%. De verwachting is dat het rijk binnenkort een aanvullende opdracht tot 100.000 vluchtelingen zal geven aan de veiligheidsregio's/gemeenten.

- Wat is de status en de opgave als het gaat om huisvesting van statushouders?

Antwoord:

Voor Nieuwkoop is de status en prognose als volgt:

	Aantal opvangplekken 01-10-2022	Aantal opvangplekken 01-01-2023	Aantal opvangplekken 01-04-2023	Aantal opvangplekken 01-07-2023	Waarvan duurzaam (>3 jr beschikbaar)
Huidige taakstelling	**108**	**N.n.t.b.**	**N.n.t.b.**	**N.n.t.b.**	**N.n.t.b.**
Plekken beschikbaar	**111**	**107**	**37**	**33**	**0**
Plekken in ontwikkeling	**4**	**25**	**46**	**46**	**37**
Opvang in Flexwoningen	0	0	30	30	30

Totaal opvangplekken	**115**	**132**	**113**	**109**	**67**