Van: **Aat van Putten**
Betreft: **Vragen t.b.v. de MR 27-03-2023.**
Datum: **20-03-2023**

Verhelderende vragen gecombineerd met zo mogelijk **een discussiepunt fractie VVD met betrekking tot MR II, agendapunt** 3; Raadsvoorstel Onderzoek naar de mogelijkheden en randvoorwaarden voor flexwoningen.

- Een van de onderdelen van het voorstel is om een voorbereidingsbudget beschikbaar te stellen van € 106.000,= voor het uitvoeren van het proces waarbij locaties geselecteerd worden (de locatieselectiefase). Dit budget te dekken vanuit de reserve 'gemeentelijke kosten flexibele woonvormen' dat bij de vaststelling van het collegeprogramma door de gemeenteraad is ingesteld. De reserve 'gemeentelijke kosten flexibele woonvormen' omvat op dit moment € 1.000.000,= en zal na deze onttrekking € 894.000,00 groot zijn.
  Vraag:
  Nu er al een budget reserve 'gemeentelijke kosten flexibele woonvormen' is ingesteld, waaruit de nu voorgestelde kosten kunnen worden bekostigd waarom wordt dan toch voorgesteld om het benodigde krediet beschikbaar te stellen? Mocht deze "reserve" daar niet voor zijn bedoeld waarom wordt geen andere dekkingsvorm gezocht, bijvoorbeeld uit de AR of de beschikbaar gestelde middelen voor communicatie / participatie.

Antwoord:

Het doel van de reserve is het dekken van gemeentelijke kosten die samenhangen met het realiseren van flexibele woonvormen. Het budget dat nu gevraagd wordt is ook bedoeld voor de realisatie van flexwoningen en past dus heel goed binnen deze doelstelling. Het besluit een voorbereidingsbudget beschikbaar te stellen wordt aan de raad voorgelegd omdat de raad weliswaar een bedrag van 1 miljoen heeft gereserveerd voor dit doel (in de genoemde reserve) maar in de begroting nog niet de besteding van deze middelen is opgenomen. Dit laatste was ook nog niet mogelijk omdat er op het moment van instellen van de reserve nog geen beeld was in welke jaren welke bedragen nodig zouden zijn. De raad besluit (budgetrecht) over onttrekkingen aan reserves en het in de begroting opnemen van een budget. Vandaar dat nu, met een concrete onderbouwing, wordt gevraagd een deel van de reservering beschikbaar te stellen in de vorm van een voorbereidingsbudget.

- Begrijpt de fractie van de VVD het goed dat de nog te kiezen locaties voor flexwoningen ook in aanmerking komen voor het realiseren van permanente huisvesting / woningbouw.
  Vraag:
  Zo ja in hoeverre frusteert het voorzien in flexwoningen onze ambitie m.b.t. uitvoering van het woningprogramma uit het collegeprogramma. Is inzichtelijk te maken welke consequenties dit heeft in onze prioritering en tijdspad met betrekking tot ons woningbouwprogramma.

Antwoord:

In het onderzoeksrapport is als randvoorwaarde te lezen: “Op de locatie is het **niet aannemelijk** dat er tijdens de exploitatieperiode van de flexwoningen permanente woningen kunnen komen. Daarnaast heeft de grond momenteel geen (maatschappelijk) belangrijke en niet te verplaatsen functie” (onderzoeksrapport, blz. 15, hoofdstuk 4.3, randvoorwaarde B).
Ook in het besluitpunt nr 5 in het raadsvoorstel staat deze randvoorwaarde genoemd.

- Behoort een andere verdeling in doelgroepen voor flexwonen tot de mogelijkheden, bijvoorbeeld een hoger percentage (50%) voor jongeren tot 28 jaar.
  Vraag:
  Zo neen, waarom niet. En waarom is hier de Huisvestingverordening van toepassing nu het om jongeren uit Nieuwkoop gaat. Waarom is gekozen voor jongeren tot 28 jaar?

Antwoord:
De woningcorporaties en/of gemeente mag zelf beslissen over een verdeling (of juist om géen verdeling te hanteren) voor een bepaalde doelgroep in een bepaalde woning.

De huisvestingsverordening geeft algemene regels en richtlijnen, en is van toepassing op de verhuur van sociale huurwoningen. Er worden hierin onder andere regels (en beperkingen) gesteld m.b.t. de toepassing van lokaal maatwerk, d.w.z. welk deel van het aantal verhuringen we aan inwoners uit de eigen gemeente kunnen verhuren. Maximaal 25% van het totale aantal verhuringen mag met lokaal maatwerk worden toegewezen. Verruiming van dit percentage behoort niet tot de mogelijkheden.

De leeftijdsgrens van 28 jaar is gesteld, omdat tot deze leeftijd een jongerencontract mag worden aangeboden, waardoor de woningen specifiek voor deze doelgroep bestemd kunnen worden en deze groep ook de inschrijfduur mag behouden. Jongeren die geen gebruik willen maken van een jongerencontract, of die buiten deze leeftijdscategorie vallen, vallen onder de doelgroep ‘starters’.

De gemeenteraad kan, als de leden dit willen, beslissen om een bepaalde doelgroep in de woningen te plaatsen. Bijvoorbeeld meer jongeren of een andere verdeling.
Maar dit is niet ons voorstel aan de gemeenteraad en zeker niet aan te raden i.v.m. de leefbaarheid op de locaties.
Hieronder volgt een toelichting op het voorstel voor de doelgroepenverdeling.

De verdeling die we adviseren:
35% jongeren tot 28 jaar
40% (her)starters en overig
25% statushouders

Deze verdeling is als advies gegeven in samenspraak tussen gemeente en WDA, en het expertteam Woningbouw.

Door deze doelgroepenkeuze is het aannemelijk dat we het volgende bereiken:

- Deze specifieke woningen zijn voor deze doelgroepen uitermate geschikt (beperkte afmeting vs grootte van het huishouden). De woningen kunnen dus goed passend toegewezen worden door voor deze doelgroepen te kiezen.

- Deze doelgroepen hebben dringend woonruimte nodig, er wordt door deze keuze in een behoefte voorzien.

Met de keuze voor de verdeling (het percentage) bereiken we het volgende:

- een eerlijke verdeling onder de specifieke doelgroepen

- een goede mix van doelgroepen onderling op de locaties

- door de evenwichtige verdeling is de kans op draagvlak het grootst en kans op overlast het kleinst.

Specifiek over doelgroep en percentage statushouders:

Er is bewust gekozen voor een kleiner aandeel voor de doelgroep statushouders dan de andere doelgroepen ivm de behoefte aan woningen voor inwoners van de gemeente Nieuwkoop.

Daarentegen is af te raden het aandeel statushouders nog kleiner te maken. Juist het passend huisvesten van 1-persoons- of kleine huishoudens van deze groep in de flexwoningen zorgt ervoor dat er meer ruimte voor andere doelgroepen overblijft in de ‘reguliere’ woningen. Anders is de kans groot dat er een 1-persoons huishouden van een statushouder in een eengezinswoning wordt geplaatst (ivm de taakstelling).

- Er worden uitgangspunten geformuleerd die gelden bij locaties voor flexwoningen.
  Vraag:
  Het vaststellen van de randvoorwaarden voor flexwoningen heeft best de nodige impact voor de locaties die daarvoor in aanmerking komen. Dit vereist heldere afwegingskaders. Vindt u dat uw voorstel daarin voldoende voorziet of nog een nadere verduidelijking behoeven (bijvoorbeeld hoeveel flexwoningen kunnen maximaal per project / locatie worden gerealiseerd en wanneer is sprake van voldoende ruimtelijke mogelijkheden)?

Antwoord:

Ja, wij vinden dat ons voorstel voldoende helder voorziet in de beschrijving van de afwegingskaders, wanneer de gehele selectieprocedure doorlopen wordt. Het beoordelen van de locaties op basis van de randvoorwaarden A t/m D is daar een onderdeel van.

De randvoorwaarden A t/m D zijn zogenaamde ‘knock-out’ randvoorwaarden, waaraan locaties minimaal moeten voldoen. Daarna maken we een afweging tussen de overgebleven locaties. Hierbij betrekken we inwoners en is maatwerk per locatie gewenst en nodig.

Het is daarbij nu nog niet te zeggen hoeveel flexwoningen we maximaal op een locatie kunnen realiseren, omdat dit sterk afhankelijk is van die locatie en bijvoorbeeld ook van het verloop van het gesprek dat met de direct omwonenden van die locatie gaat plaatsvinden.

Met betrekking tot de randvoorwaarde D: ‘Er zijn voldoende ruimtelijke mogelijkheden’ is in het onderzoeksrapport beschreven dat het hier gaat om:

“de locatie is bereikbaar met (on)gemotoriseerd verkeer. Daarnaast is er voldoende ruimte om het gewenste programma, inclusief de benodigde parkeervoorzieningen en buitenruimte, te realiseren. En ten slotte is de nieuwe inrichting van de locatie voldoende ruimtelijk in te passen in de bestaande omgeving.”

Dit zijn meetbare criteria:

- er is bijvoorbeeld wel of niet voldoende ruimte voor parkeren (de vastgestelde parkeernormering is van toepassing) en buitenruimte in relatie tot een bepaald aantal flexwoningen,
- een ruimte is wel of niet voldoende passend in te richten (het gaat hier om beschikbare fysieke ruimte).

E.e.a. is sterk locatieafhankelijk en we kunnen niet op voorhand afbakenen wanneer er sprake is van voldoende ruimtelijke mogelijkheden. Wat in de ene situatie wel kan, kan in de andere situatie juist niet.

Door in het selectieproces om tot locatiekeuze te komen de beschreven procedure te volgen, waarbij we enerzijds zaken als parkeernormen, normen voor voetpad- en rijbaanbreedtes en overige buitenruimte-normen hanteren, en anderzijds een adviespanel van inwoners in het algemeen en direct omwonenden meer specifiek betrekken, beogen wij een gedegen en transparante afweging te maken.

Wij zien uit naar uw beantwoording.

Namens de fractie van de VVD
A. van Putten