

Raadsvoorstel

Raadsnummer:	2020-043	Zaaknummer:	166247
Onderwerp:	Tijdelijke huisvesting Spoorkamp II		
Korte inhoud:	Naar aanleiding van een quick scan voor de huisvesting van specifieke doelgroepen stelt het college voor tijdelijke huisvesting voor verschillende doelgroepen op Spoorkamp II te realiseren. Voor het bouw- en woonrijp maken van de gronden is budget nodig.		

Datum B&W:	7 juli 2020	Portefeuillehouder:	Wethouder Dijksterhuis
-----------------------	-------------	----------------------------	------------------------

Voorstel

1. In te stemmen met het realiseren van tijdelijke huisvesting voor verschillende doelgroepen op Spoorkamp II;
2. Een budget van € 575.000 beschikbaar te stellen voor het bouw- en woonrijp maken van de gronden op Spoorkamp II voor de realisatie van tijdelijke huisvesting.

Inleiding

De druk op de woningmarkt is de laatste jaren flink toegenomen, waardoor sommige huishoudens moeite hebben om geschikte woonruimte te vinden. Om beter zicht te krijgen op de opgaven voor de komende jaren, is in het kader van de nieuwe woonvisie een woningmarktonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat er een toenemende vraag is naar flexibiliteit, omdat mensen tijdelijk verblijven of omdat ze met spoed woonruimte zoeken. Deze toenemende vraag wordt de laatste maanden extra zichtbaar, mede door uitstroom vanuit bijvoorbeeld beschermd wonen en de maatschappelijke opvang. Door de Corona-crisis zal deze vraag naar verwachting verder stijgen. Naast de inzet die we plegen om reguliere woningen te bouwen, wil de gemeente Nijkerk daarom de bouw van alternatieve en flexibele woonvormen stimuleren.

De behoefte aan eenpersoonshuishoudens speelt al langer daarom heeft het college in oktober 2017 besloten 28 tijdelijke woningen te realiseren. Eind 2018 zijn deze tiny houses aan de Ds. Kuypersstraat op het terrein Spoorkamp 1 in Nijkerk gerealiseerd. De tiny houses zijn populair en de bewoners zijn erg tevreden.

Met het oog op de tijdelijke huisvesting van een aantal specifieke doelgroepen in Nijkerk heeft er in de afgelopen maanden een quick scan plaatsgevonden in samenwerking met de afdeling Economische Zaken en Wonen. Naar aanleiding van deze quick scan stelt het college voor om tijdelijke huisvesting in Spoorkamp II te realiseren.

Beoogd effect

Realisatie tijdelijke huisvesting op Spoorkamp II voor diverse doelgroepen.

Argumenten

1.1 Er is grote behoefte aan huisvesting voor spoedzoekers, jongeren, statushouders en tijdelijke werknemers van Nijkerkse ondernemers.

In de Woonvisie 2020+ is al geconstateerd dat de druk op de Nijkerkse woningmarkt groot is. Voor sommige inwoners van Nijkerk is het extra moeilijk om een woning te vinden. In de nieuwe woonvisie (juni 2020) is daarom extra aandacht voor deze doelgroepen. Dit zijn onder andere spoedzoekers en

jongeren. Voor deze groepen willen we op basis van de Woonvisie flexibele woonvormen creëren. Zodat zij hun leven weer op de rit kunnen krijgen of de eerste stap in hun wooncarrière kunnen maken. Ook statushouders kunnen gebruik maken van de tijdelijke woningen. Zij krijgen hierdoor ruimte om te zoeken naar definitieve woonoplossingen. Een tweede project met tijdelijke huisvesting is daarom een passende aanvulling op het woningaanbod in Nijkerk. Ook gezien het grote aantal inschrijvingen bij de opstapwoningen op spoorkamp I (Tiny houses) zien we dat er behoefte bestaat aan tijdelijke woonvormen.

Daarnaast is er behoefte aan huisvesting van tijdelijke werknemers die voor in de gemeente gevestigde bedrijven werkzaam zijn. Er is nu te weinig aanbod, terwijl de concurrentie voor bedrijven groot is. De veelal buitenlandse werknemers zijn veel kritischer geworden. Wanneer er geen goede huisvesting is kiezen zij mogelijk voor een andere werkgever. Dit gaat ten koste van de bedrijfsvoering van Nijkerkse ondernemers. Mede als gevolg van de Corona-maatregelen wordt het belang van goede huisvesting voor tijdelijke werknemers door steeds meer partijen onderstreept.

1.2 Uit de uitgevoerde quick scan komt Spoorkamp II naar voren als meest kansrijk voor de vestiging van tijdelijke huisvesting voor de diverse doelgroepen.

Op 1 november 2018 heeft wethouder Harke Dijksterhuis toegezegd de raad te informeren over eventuele andere locaties waar Tiny Houses geplaatst kunnen worden. In de afgelopen maanden is op dit punt een quick scan uitgevoerd. Verschillende locaties binnen de gemeente zijn beoordeeld op de mogelijkheden om tijdelijke huisvesting te realiseren. Op basis van deze quick scan is Spoorkamp II als meest kansrijke locatie naar voren gekomen.

Spoorkamp II komt naar voren doordat de locatie snel bouwrijp te maken is en de woningen hierdoor snel gerealiseerd kunnen worden. Daarnaast is de locatie centraal gelegen, dichtbij voorzieningen maar op enige afstand van bestaande woonfuncties. Tevens kan de locatie gefaseerd ontwikkeld worden, waarbij de mogelijkheid voor vestiging van kantoren blijft.

1.3 De evaluatie opstapwoningen op Spoorkamp I geeft handvaten voor de ontwikkeling van tijdelijke huisvesting op Spoorkamp II.

In februari 2020 is een evaluatie uitgevoerd voor de opstapwoningen op Spoorkamp I. Anderhalf jaar na de oplevering van Spoorkamp I zijn de WSN en de gemeente tevreden over het concept. Hierbij wordt specifiek de combinatie van de verschillende doelgroepen genoemd. In de opstapwoningen wonen spoedzoekers, jongeren en statushouders. De bewoners zijn tevreden over hun woning en hun woonomgeving. De tijdelijkheid (doorstroomfase) wordt gezien als een sterk punt van dit concept. Wel is geconstateerd dat een goed functioneren van dit concept vraagt om een intensieve begeleiding vanuit zowel WSN als de gebiedsteams/zorgmedewerkers van de gemeente. Op basis van de evaluatie zullen in een tweede Tiny House project een aantal verbeterpunten worden meegenomen.

1.4 Tijdelijke huisvesting kan gefaseerd uitgevoerd worden

Het realiseren van de tijdelijke huisvesting wordt mogelijk gemaakt via een tijdelijke Omgevingsvergunning. De bestaande bestemming blijft daarbij gehandhaafd. Het college stelt voor de realisatie van de tijdelijke huisvesting op Spoorkamp II in twee fases op te knippen.

Fase 1: Tiny House project 2

- Aantal woningen: 40 – 50
- Doelgroepen: starters, statushouders, spoedzoekers
- Aantallen per doelgroep nader te bepalen
- Maximale huurperiode: 2 tot 5 jaar (afhankelijk van doelgroep)
- Verschijningsvorm: vergelijkbaar met Tiny House 1, vormgeving mogelijk iets soberder

- Uitvoering: vergelijkbaar met Tiny House 1, woningen worden door WSN gerealiseerd
- Periode: 15 jaar, met optie tot verlenging (op andere locatie)
- Selectie en toewijzing in overleg tussen WSN en gebiedsteam gemeente Nijkerk
- Verwachte oplevering: medio 2021.

Fase 2: Hotelwoningen

- Aantal woningen: 200 - 250
- Doelgroepen: tijdelijke medewerkers Nijkerkse bedrijven, stagiairs, speedzoekers
- Aantallen per doelgroep nader te bepalen
- Maximale huurperiode: 1 – 12 maanden
- Uitwerking financiering, contractering, beheer + begeleiding, verschijningsvorm uitwerken in overleg met Nijkerkse bedrijven, Woningstichting Nijkerk, Optisport (gebruiker Spoorcamp) en anderen;
- Parallel proces: beleidskader huisvesting arbeidsmigranten (begin 2021 in raad)
- Gelijktijdig met beleidskader wordt de raad een go-no-go-beslissing ten aanzien van de hotelwoningen voorgelegd;
- Verwachte oplevering: eind 2021, begin 2022



Tijdelijke huisvesting Spoorkamp II

Uitgangspunten:

- bebouwing in een losse structuur
- hoge bebouwing langs het spoor
- lage bebouwing in overig gebied
- maatvoering per woning is 8 x 4
- parkeernorm 0.6 parkeerplaats per woning

Plan:

- ca 140 "hotelwoningen" van 32 m² (A,B)
- 40 tiny houses van 32 m² (D)
- 112 parkeerplaatsen verspreid over meerdere parkeerhofjes (P)
- 200 fietsparkeerplaatsen in de bebouwing (A, B), op de begane grond (deels wonen, deels berging)
- bebouwingshoogte vier lagen (A), één laag (D)
- alle woningen type A die zijn ingetekend in het plan zijn modulair, type "Finchwoning" (stapelbaar), woningen type D betreffen type Barli Base Enscape



Afbeelding 1: Stedenbouwkundig beeld – Spoorcamp II

1.5 Voor het bouw- en woonrijp maken van de gronden op Spoorcamp II is €575.000 nodig.

In afbeelding 1 is een eerste stedenbouwkundig beeld van de voorgestelde ontwikkelingen weergegeven. Dit beeld zal na besluitvorming in uw raad samen met direct betrokken partners verder worden uitgewerkt, waarbij het realiseren van een goede beeldkwaliteit een belangrijk uitgangspunt is.

Het totale oppervlak van Spoorcamp II is circa 43.000 m², het benodigde oppervlak voor de in dit raadsvoorstel voorgestelde tijdelijke huisvesting bedraagt. Voor het bouw- en woonrijp maken van de gronden is € 575.000,- nodig. circa 13.000 m²

Voor dit bedrag wordt de bestaande toegangsweg verlengd en wordt het beoogde terrein voor de tiny houses en hotelwoningen gereed gemaakt voor het plaatsen van de tijdelijke huisvesting. Hierbij zal ongeveer 3.750 m³ aan zand worden geleverd en verwerkt. Ook zijn de bestrating, parkeerverharding en lichtmasten meegenomen in dit budget.

Dit bedrag wordt voor 50% gedekt uit de algemene reserve en voor 50% uit de reserve grondexploitatie.

1.6 Toekomstbeeld Spoorkamp middellange termijn

Naast het voorbereiden en uitvoeren van de bovenstaande werkzaamheden is het college ook een multidisciplinair behoefteonderzoek naar kantoorlocaties in de gemeente Nijkerk gestart. In nauwe samenhang met het provinciaal en regionaal beleid zal hierbij de toekomstvisie, inclusief acquisitie- en realisatiestrategie, voor Spoorkamp I en Spoorkamp II worden geactualiseerd. De verwachting is dat dit onderzoek in de loop van 2021 gereed zal zijn.

Kanttekeningen

1.1. Beleidskader huisvesting arbeidsmigranten

In de raadsinformatiebrief van 9 april 2019 kondigden wij u aan voornemens te zijn een beleidskader voor de huisvesting van arbeidsmigranten op te stellen. Voor wat betreft de woonvormen binnen de bestaande bebouwing is dit beleid onderdeel geworden van de Beleidsnota woningsplitsing en kamerbewoning. Deze beleidsnota is op 30 januari 2020 door uw raad vastgesteld. Voor het onderdeel nieuw te realiseren, geclusterde huisvesting van arbeidsmigranten zijn in het afgelopen jaar diverse gesprekken gevoerd met lokale stakeholders en regiogemeenten. Op basis van deze gesprekken zal het beleid ten aanzien van nieuw te realiseren, geclusterde huisvesting van arbeidsmigranten de komende maanden verder worden uitgewerkt. De actuele verwachting is dat dit beleidskader begin 2021 aan uw raad kan worden voorgelegd.

1.2 Tijdelijke huisvesting is tijdelijke oplossing

Alhoewel de vraag naar tijdelijke huisvesting groot is, vormt het geen structurele oplossing voor de woningnood in Nijkerk. Om die reden is in de Woonvisie 2020+ ook aangegeven dat er ook in bestaande nieuwbouwplannen voldoende structurele woonruimte voor bovenstaande doelgroepen moet worden gecreëerd. Het betreft met name kleinere en goedkopere woonruimte, vooral in het sociale segment. Door voldoende van dit soort huizen te bouwen wordt de doorstroming vanuit de tijdelijke woonvormen ook bevorderd. In plannen als Doornsteeg fase 3, Nijkerkerveen deelplan 3 en Middelaar-Oost in Hoevelaken zal hier speciale aandacht aan worden gegeven.

1.3 Tijdelijke huisvesting van verschillende doelgroepen vraagt goede afspraken

Samen met de Nijkerkse bedrijven en de WSN moet er goed gekeken worden naar welke doelgroepen, op welke voorwaarden en voor welke periode zich kunnen vestigen in de tijdelijke huisvesting. Voor het borgen van een goede leefbaarheid en het behouden van een goede beeldkwaliteit zijn duidelijke afspraken nodig, zowel met de samenwerkende partijen als met de bewoners van de woningen. Daarbij zal nadrukkelijk gebruik worden gemaakt van goede voorbeelden elders uit het land (Magic Mix).

Financiën

De raming voor het bouw- en woonrijp maken van het terrein op Spoorkamp II bedraagt € 575.000. Dit bedrag wordt voor 50% gedekt uit de algemene reserve en voor 50% uit de reserve grondexploitatie. Bij de verdere uitwerking van de business case voor de hotelwoningen kan een deel van de door de gemeente te maken kosten worden ingebracht.

Als in de toekomst een grondexploitatie voor de gehele ontwikkeling van Spoorkamp II wordt opgesteld, zullen de reeds gedane investeringen vanzelfsprekend ook worden meegenomen.

De verwerking in de begroting zal conform de BBV-voorschriften plaats vinden.

Communicatie

Er wordt een communicatiestrategie opgesteld voor de communicatie met de buurt en omgeving. Een persbericht wordt gelijktijdig met het raadsvoorstel verstuurd.

Vervolg

In afstemming met betrokken partijen worden de (on)mogelijkheden, uitgangspunten en randvoorwaarden uitgewerkt, zodat op basis hiervan vervolgstappen worden gezet richting de daadwerkelijke realisatie van de betreffende huisvesting. De evaluatie van de gerealiseerde tijdelijke huisvesting op Spoorkamp I zal een leidraad vormen voor de ontwikkeling van de nieuwe opstapwoningen op Spoorkamp II.

Bijlagen

Geen

Burgemeester en wethouders van Nijkerk,
de secretaris, de burgemeester,

Mevrouw drs. R.C.B. de Jong de heer mr. drs. G.D. Renkema

RAADSBESLUIT

Nummer: 2020-043

De raad van de gemeente Nijkerk;

gelezen het collegevoorstel van 7 juli 2020;

b e s l u i t :

1. In te stemmen met het realiseren van tijdelijke huisvesting voor verschillende doelgroepen op Spoorkamp II;
2. Een budget van €575.000 beschikbaar te stellen voor het bouw- en woonrijp maken van de gronden op Spoorkamp II voor tijdelijke huisvesting.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering
van de raad van de gemeente Nijkerk
van 24 september 2020,

de griffier,

de voorzitter,

mevrouw A.G. VERHOEF-FRANKEN

de heer mr. drs. G.D. RENKEMA