

Beslisnota voor de raad

Datum 24 maart 2023

Openbaar

Onderwerp Procedure Flexwoning-projecten
Versienummer

Portefeuillehouder D.S. de Jong
Informant K.J. van 't Ende / E. Boogmans
Afdeling PPP / Ruimtelijke Planvorming
Telefoon 06 - 1173 9432 / 06 - 2577 8249
Email K.van.t.Ende@zwolle.nl / E. Boogmans@zwolle.nl

Financiële gevolgen

Betreft doel 6.1.3 We zorgen voor een flexibel maar helder wettelijk kader en adequaat instrumentarium
Begroting wijzigen Nee
Dekking ten laste van n.v.t.

Bijlagen: 1. Aanmelding Crisis- en herstelwet innovatieve duurzame experimenten voor Flexwoning-projecten in Zwolle met brief aan minister VRO
2. Overzicht Flexwonen locaties (geheime bijlage)

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:

Flexwoning-projecten aan te wijzen als categorie van gevallen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist.

Datum 24 maart 2023

Toelichting op het voorstel

Inleiding

In de afgelopen periode bent u op verschillende momenten geïnformeerd over Flexwonen. De term 'Flexwonen' gaat over flexibele woonoplossingen die relatief snel gerealiseerd kunnen worden voor een grote groep spoedzoekers. Kenmerkend is het 'tijdelijke karakter' van de woning zelf, de bewoning of het gebruik van een locatie waarop de woning wordt geplaatst. Flexwoningen zijn in aanleg duurzaam, circulair en goedkoper dan reguliere woningbouw, én ze voldoen ook aan de eisen die vanuit het bouwbesluit worden gesteld aan permanente woningbouw.

Het Rijk stimuleert de bouw van flexwonen om zo op korte termijn de druk op de woningmarkt te kunnen verlichten. Onder andere door aanpassingen in wetgeving, het uitvoeren van onderzoek en de ontwikkeling van verschillende instrumenten. Zo kunnen gemeenten gebruik maken van het landelijk Expertteam Woningbouw, zijn handreikingen opgesteld en is een stimuleringsregeling opgezet om financiële tekorten in grond- of vastgoedexploitatie af te kunnen dekken.

In lijn met het Rijksbeleid is onze inzet de komende jaren het aantal én aandeel betaalbare woningen in Zwolle te vergroten door extra in te zetten op het realiseren van flexwoningen. Dit maakt onderdeel uit van het Coalitieakkoord en is één van de uitgangspunten in de Betaalbaarheidsagenda. Door te kijken naar creatieve oplossingen, en de bereidheid om daarin risico's te nemen. Bij flexwoningen leggen we de nadruk op sociale huurwoningen voor 1 tot 2-persoons huishoudens die met spoed woonruimte zoeken zoals starters, studenten en statushouders. De flexwoningen worden overwegend in de betaalbare categorie gerealiseerd, en komen in principe bovenop de geplande woningbouw-productie die we volgens de afgesproken 30-40-30 verdeling realiseren. In een woningmarkt die de komende jaren enorm onder druk zal staan, zien wij dat de bouw van flexwoningen hard nodig zijn als extra borging om betaalbare woningen te blijven toevoegen.

Momenteel zijn we samen met de woningcorporaties bezig om op zes locaties verspreid over Zwolle flexwoningen te realiseren in de sociale huur. Eén project betreft de transformatie van een kantoorpand naar permanente woningen. Bij de overige vijf projecten gaat het om flexwoningen die voor de duur van 10 tot 15 jaar op een (tijdelijk) beschikbare locatie worden geplaatst. Van het Rijk hebben we in december 2022 in totaal bijna € 3,5 miljoen subsidie ontvangen voor de realisatie van 288 flex- en transformatiewoningen, oftewel een bijdrage van € 12.000 per (flex)woning. De bijlage bij deze beslisnota geeft een overzicht van de locaties.

Vanwege de grote vraag naar betaalbare woningen is snelheid geboden, en is met ondersteuning van het landelijk Expertteam Woningbouw gezocht naar versnellingsmogelijkheden. Ingezet wordt op een zo kort mogelijk planvorming-, voorbereiding- en bouwtijd. Een snelle realisatie vraagt ook om een korte RO procedure. Voor Flexwoning-projecten is naast een omgevingsvergunning voor het bouwen vrijwel altijd ook een (tijdelijke) afwijking van het bestemmingsplan nodig.

Voor een afwijking van meer dan tien jaar bedraagt de doorlooptijd minimaal een half jaar op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (art. 2.12 lid 1, sub a onder 3 Wabo). Een termijn van meer dan tien jaar is nodig om uitzicht te krijgen op een kostendekkende exploitatie voor flexwoningen. Binnen de Crisis- en herstelwet bestaat er echter een mogelijkheid om met een reguliere procedure van slechts 8 weken een omgevingsvergunning te verlenen.

Datum 24 maart 2023

Gelet op eerdergenoemde belang zien wij een duidelijke meerwaarde in deze optie die de Crisis- en herstelwet biedt. Om hiervan gebruik te kunnen maken moet aan de volgende twee voorwaarden worden voldaan:

1. De Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening moet Flexwoning-projecten binnen de gemeente Zwolle aanwijzen als innovatief duurzaam experiment waar artikel 6 Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet (BuChw) op van toepassing is. Een aanmelding daartoe heeft het college aangeboden aan de Minister. Verwachting is dat de aanwijzing in april 2023 volgt.
2. De raad moet Flexwoning-projecten binnen Zwolle aanwijzen als categorie van gevallen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen (vvgb) van de raad is vereist.

Deze tweede voorwaarde vormt de aanleiding voor dit voorstel. Voorgesteld wordt Flexwoning-projecten in Zwolle aan te wijzen als categorie van gevallen waarvoor geen vvgb is vereist. Dit conform de mogelijkheid die het Besluit omgevingsrecht (art. 6 BuChw) daartoe biedt.

Beoogd effect

Met een korte procedure tot afwijken van het bestemmingsplan bijdragen aan een snelle realisatie van flexwoningen, en zo op korte termijn betaalbare woningen toevoegen aan het woningaanbod in Zwolle.

Argumenten

1. *Tijdelijke woningbouwplannen kunnen sneller tot uitvoering komen*
Het voorstel draagt bij aan het bereiken van de gemeentelijke woonambities om op korte termijn (betaalbare) woningen in onze stad toe te voegen. Flexwoningen zijn sneller beschikbaar doordat de bouw-/productietijd aanmerkelijk korter is dan bij reguliere woningbouwprojecten. De doelstelling kan sneller worden bereikt door toepassing van een korte RO procedure.
2. *Met dit besluit wordt vooruitgelopen op de invoering van de Omgevingswet*
Dit voorstel ziet alleen toe op Flexwoning-projecten die nog onder de huidige wetgeving in procedure komen. Onder de Omgevingswet wordt het namelijk mogelijk om af te zien van de uitgebreide vergunningenprocedure via een omgevingsvergunning voor zogenaamde 'buitenplanse omgevingsactiviteiten'. Dit levert een tijdwinst op van minimaal 12 weken ten opzichte van de uitgebreide vergunningenprocedure.
3. *Een zorgvuldig besluitvormingstraject blijft gewaarborgd*
Net als ieder ander ruimtelijk initiatief moeten Flexwoning-projecten voldoen aan de geldende wettelijke normen en kaders voor een goede ruimtelijke ordening. Ieder project wordt voorzien van een ruimtelijke onderbouwing, zo nodig aangevuld met onderzoeken naar omgevingsaspecten zoals geluid, milieu en natuur. Ook wordt voor ieder project voldoende tijd uitgetrokken voor communicatie/participatie en inbreng vanuit de omgeving. De resultaten daarvan worden meegenomen in de ruimtelijke onderbouwing. Na besluitvorming door het college over de vergunningaanvraag staat rechtsbescherming open. Er kan bezwaar worden gemaakt en/of beroep worden ingesteld tegen een omgevingsvergunning.
4. *Geldende raadskaders worden in acht genomen*
De Flexwoning-projecten worden getoetst aan het ruimtelijke beleid, zoals door de raad vastgelegd in de omgevingsvisie Ons Zwolle van Morgen en gebiedsvisies. Onderbouwd moet worden dat er geen strijdigheid optreedt met deze raadskaders.

Datum 24 maart 2023

Risico's

5. *De raad wordt niet meer gevraagd een vvgb af te geven voor Flexwoning-projecten*

Bij de verlening van omgevingsvergunningen voor Flexwoning-projecten wordt de raad niet meer formeel geraadpleegd. Het college beslist over de omgevingsvergunning. Dit geldt niet alleen bij toepassing van de Crisis- en herstelwet optie (art. 6 BuChw), maar ook als vanwege locatie specifieke omstandigheden toch de uitgebreide vergunningenprocedure (art. 2.12 Wabo) het meest passend blijkt. Dus ook bij de Wabo-procedure zal voor Flexwoning-projecten geen verklaring van geen bedenkingen meer vereist zijn. De besluitvorming door het college zal plaatsvinden met in acht neming van de door de raad vastgestelde kaders.

Communicatie

Bij ieder Flexwoning-project maakt participatie onderdeel uit van het planproces. Omwonenden en andere belanghebbenden worden in de gelegenheid gesteld te reageren op ontwerp plannen, en dit kan aanleiding geven tot bijstelling van de definitieve ontwerpen. Dit naast de wettelijk voorgeschreven publicaties en bekendmakingen over de omgevingsvergunning voor een Flexwoning-project. Daarnaast wordt u in het kader van de P&C cyclus geïnformeerd over de voortgang van Flexwonen.

Vervolg

De plannen voor zes locaties worden momenteel verder vormgegeven en uitgewerkt. Zodra er zicht is op de ruimtelijke uitvoerbaarheid, vindt eerst participatie met de omgeving plaats. Dit kan nog leiden tot planaanpassingen. Op dat moment wordt ook besloten welke procedure wordt gevolgd.

Aannemelijk is dat in de meeste gevallen de Crisis- en herstelwet optie (art. 6 BuChw) wordt toegepast, maar niet uit te sluiten is dat in een enkel geval toch wordt geopteerd voor de uitgebreide vergunningen procedure (art. 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo). Alleen voor het vml. LTO-kantoorgebouw aan de Zwartewaterallee 14 wordt een procedure tot herziening van het bestemmingsplan gestart, omdat dit transformatieplan voorziet in de realisatie van permanente woningen. De vaststelling van een bestemmingsplan herziening is aan de raad.

Openbaarheid

Dit voorstel is openbaar. Er rust een geheimhouding op het overzicht van de Flexwonen locaties (bijlage 2) totdat communicatie met de direct omgeving heeft plaatsgevonden. Met geheimhouding wordt voorkomen dat vooruitlopend op het communicatie- en overlegtraject met omwonenden en belanghebbenden er al locaties algemeen bekend zijn geworden, en daarmee een zorgvuldige communicatie verstoort.

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

voorzitter, Peter Snijders

secretaris, Dick Emmer