

aan: de raad
datum: 23 december 2022
onderwerp: Proces & planning realisatie flexwoningen
van: het college
openbaar:
registratienr.: D/2022/507545
aantal bijlage(n):

RAADSMEMO

Voor iedereen is duidelijk, dat de druk op de woningmarkt onverminderd groot blijft met soms schrijnende gevallen tot gevolg. Alleen inzetten op de locaties Eikenhof II, Assumburg – Oud Haerlem, Stationsgebied en De Velst voor permanente woningbouw lost het acute probleem niet op. Er is meer nodig. Inzetten op tijdelijke en flexibele woningbouw voor de doelgroepen statushouders, Oekraïners, spoedzoekers en jongeren/starters vindt het college daarom onontkoombaar om het woningtekort op korte termijn terug te dringen.

Met onze memo van 2 december 2022, kenmerk D/2022/502108 informeerden wij u over het verzoek van Woonopmaat om in samenwerking met de gemeente 50 flexwoningen te plaatsen in Heemskerk en onze reactie op dit verzoek. Naar aanleiding van deze memo diende de fractie van VVD een verzoek om inlichtingen in. De vragen zijn schriftelijk beantwoord en er is vervolgens over gesproken in de raadscommissie Ruimte, Wonen en Klimaat (RWK) van 8 december jl.

Zoals in de raadscommissie RWK aangegeven, nemen wij de raad hierin natuurlijk mee en zullen we de potentiële locatie(s) voor de plaatsing van tijdelijke woningen aan u voorleggen. In deze memo schetsen wij op hoofdlijnen de stappen en de bijbehorende planning die wij voorstaan.

De grote tijdsdruk op dit buitengewone project vraagt om een ander proces

De landelijke Nederlandse brancheorganisatie van woningcorporaties Aedes vraagt zijn leden vóór 21 december hun belangstelling voor flexwoningen te melden. Aedes opent op 22 december 2022 een tender waarop de producenten van de flexwoningen kunnen inschrijven. De tender sluit in week 4 van 2023. Met de via de tender geselecteerde producenten, sluit Aedes eind februari 2023 een raamovereenkomst. Direct daarna starten per locatie 'mini-tenders'. Voor deze planning is het noodzakelijk dat eind maart 2023 een definitief besluit is genomen over de locatie(s) voor de flexwoningen.

Voor de goede orde: dit is een andere tender dan die waarmee het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) 2.000 verplaatsbare woningen heeft ingekocht die corporaties over gaan nemen.

Door deze tijdsdruk kan voor het realiseren van de 50 flexwoningen in Heemskerk niet eenzelfde traject worden doorlopen zoals toegepast voor de bouw van permanente woningen in de projecten Stationsgebied, Assumburg – Oud Haerlem, Eikenhof II en De Velst.

Het plaatsen van 50 flexwoningen is een project dat een ander, sneller ruimtelijke proces nodig heeft. Dit proces vraagt ook een andere vorm en snelheid van participatie die minder uitgebreid zal zijn dan bij de bovengenoemde projecten. Het belang van het snel toevoegen van deze 50 woningen aan de woningvoorraad is groot.

Er zijn extra middelen nodig

Deze werkzaamheden kunnen niet met de bestaande formatie worden uitgevoerd. Wij trekken hier een externe projectleider voor aan. In de eerste Berap van 2023 doen wij een voorstel voor de dekking van de kosten van dit project.

We willen werken met scenario's

Om 50 flexwoningen te plaatsen zijn meerdere scenario's denkbaar. Om eenvoud en daarmee snelheid in het proces te brengen, beperken we het aantal scenario's tot de volgende 2:

1. 50 flexwoningen op één nader te bepalen locatie;
2. 50 flexwoningen verdeeld over 2, maximaal 3 nader te bepalen locaties;

Woonopmaat heeft de voorkeur voor scenario 1: één locatie voor 50 flexwoningen. Wij vinden één locatie voor alle 50 flexwoningen minder gewenst, maar niet op voorhand uit te sluiten. Afwegingen hierbij zijn:

- Een complex van 50 woningen heeft een zeker ruimtebeslag. Op de locatie Bilderdijkstraat staan 40 wisselwoningen op een perceel van ruim 3.250 m², exclusief het bijbehorende parkeerbeslag. Het aantal locaties in Heemskerk waarop 50 woningen passen, zal zeer gering zijn.
- De grotere locaties zoals De Velst, Eikenhof II. Assumburg – Oud Haerlem en het Stationsgebied zetten we in voor permanente woningbouw. De daarvoor lopende processen willen we niet compliceren met een gedeeltelijk gebruik t.b.v. flexwoningen.
- Spreiding over de gemeente leidt ook tot spreiding van de vraag naar voorzieningen zoals onderwijs en zorg.
- Spreiding kan tegelijkertijd ook leiden tot meerdere ruimtelijke procedures; dat kan het ingewikkelder maken. En meerdere locaties betekent ook meerdere participatietrajecten.
- Bij inzet op één locatie kunnen de consequenties van een stagnatie in de ruimtelijke ordeningsprocedure groter zijn dan als voor meerdere locaties RO-procedures worden gevoerd. Uiteraard is dit locatie afhankelijk.
- Naar verwachting integreren kleinere complexen flexwoningen eerder in bestaande woonomgevingen dan één groter complex dat een wijk op zich kan worden.
- De aansluiting op de nutsvoorzieningen kan ook meewegen in de keuze van één of meerdere locaties.

Wij willen korte, snelle stappen maken gericht op scenario-/locatiekeuze eind maart 2023

Zoals gesteld vergt dit project een ander proces. Wij staan de volgende stappen voor:

stap	wat	wie	wanneer
1	Opstellen lijst met mogelijke locaties voor de scenario's	Woonopmaat en gemeente (ambtelijk)	Dec. 2022 – 1 ^e en 2 ^{de} week jan. 2023
2	Quick scan locaties op geschiktheid door vertegenwoordigers van de disciplines stedenbouw, verkeer, water, wonen, groen, planologie, realisatie & beheer (bouw- en woonrijpmaken, ondergrondse infrastructuur) en onderwijs / overige voorzieningen. Hierbij betrekken we ook het sociaal domein	Gemeente (ambtelijk)	Ma. 16 t/m vr. 27 januari 2023
3	Principebesluit over scenario's en de daaraan mogelijk te koppelen locaties	College	Di. 31 januari 2023
4	Bespreken mogelijke scenario's en de mogelijk	Commissie RWK	Do. 9 februari

	daaraan te koppelen locaties in de raadscommissie RWK van donderdag 9 februari 2023		2023
5	Voorleggen scenario's en locatie(s) aan inwoners en overige belanghebbenden via gemeentelijke website, de (plaatselijke / sociale) media en een inloopbijeenkomst	Ambtelijk	Ma. 13 – vr. 24 februari 2023
6	Verwerken en betrekken reacties inwoners/belanghebbenden t.b.v. voorstel bepalen definitieve keuze scenario en bijbehorende locaties	Ambtelijk	Ma. 27 februari – vr. 3 maart 2023
7	Principebesluit over scenario's en de daaraan mogelijk te koppelen locaties	College	Di. 7 maart 2023
8	Bespreken scenario's en de daaraan te koppelen locaties	Commissie RWK	Do. 16 maart 2023
9	besluitvorming over scenario(s)	Gemeenteraad	Do. 30 maart 2023
10	Definitief besluit	College	Di. 4 april 2023

N.B. om deze planning te halen is afwijken van reguliere aanleverprocedures onvermijdelijk

Na besluitvorming over de scenario's en locatie(s) kan Woonopmaat als initiatiefnemer:

1. de aanvraag (aanvragen) (tijdelijke) omgevingsvergunning(en) voorbereiden;
2. als onderdeel van die voorbereiding: participatie per aangevraagde tijdelijke locatie met direct omwonenden voeren volgens nog op te stellen communicatie-/participatieplan;
3. De aanvraag (aanvragen) (tijdelijke) omgevingsvergunning(en) indienen.

Het beslissen op een aanvraag tijdelijke omgevingsvergunning is een bevoegdheid van het college. Nadat het college heeft besloten, wordt de raad geïnformeerd via een raadsmemo.