

Ons kenmerk: REFNUMBER



Relatie met: RelatieMet1



GEMEENTE
Schagen

PROJECTOPDRACHT

HAALBAARHEIDSONDERZOEK KLEINE FLEXIBELE WOONVORMEN



Datum: 29-04-20

Versie: 12.0

Reg.nr.: REFNUMBER

Bestuurlijk opdrachtgever
Ambtelijk opdrachtgever
Opdrachtnemer

Jelle Beemsterboer
Arjan van Staalduinen
Hesther Bouma

1. Aanleiding

Er is een tekort aan woningen in Schagen. Dit komt door een groeiend aantal inwoners en een geleidelijke afname van het aantal bewoners per woning. Ook zien we een groeiende verhuisbeweging door de druk op metropoolregio Amsterdam. De kans bestaat dat door het beperkte aanbod, inwoners woonruimte elders gaan zoeken en de gemeente Schagen verlaten. Het gevolg hiervan is dat er vergrijzing ontstaat, hetgeen een negatief effect heeft op het economisch potentieel van de gemeente en de leefbaarheid in de kernen. Het toevoegen van woningen kan bijdragen aan de leefbaarheid van de kernen en het in stand houden van bestaande voorzieningen als bijvoorbeeld de basisscholen. Hierop zet de gemeente Schagen volgens het coalitieakkoord 2018-2022 in met een forse toename van het aantal woningbouwprojecten.

De gemeenteraad heeft het college opgeroepen (motie voor de raad van 12 november 2019, zie bijlage 1) om te onderzoeken waar we flexibele kleine woonvormen kunnen ontwikkelen voor jongeren, spoedzoekers, maar ook voor sociale woningzoekenden (tijdelijk of permanent).

Doelgroep

In deze projectopdracht wordt duidelijk onderscheid gemaakt tussen de hiervoor genoemde doelgroepen, aangezien een spoedzoeker tijdelijk "lucht" nodig heeft en een reguliere woningzoekende een volwaardige woning zoekt. Dit neemt niet weg dat een spoedzoeker ook recht heeft op een "leefbare situatie", maar daar bouw je wel een ander soort woning voor, aangezien het geen eindstation is. Veelal heeft een spoedzoeker 1-2 jaar nodig om alles op de rit te krijgen voor een volwaardige woning. De woningen voor spoedzoekers zijn klein en hebben een sobere indeling. Dit om de prikkel om door te stromen te stimuleren. Van de buitenkant zijn de woningen passend in de omgeving.

Spoedzoekers komen niet in aanmerking voor een urgentiestatus, omdat er geen sprake is van een levensbedreigende situatie of acuut probleem. Veelal beschikken ze niet over voldoende geld, hebben een klein sociaal netwerk of te weinig inschrijfduur bij woningcorporaties om snel aan een woning te komen. Dit leidt tot zéér onwenselijke keuzes (in hoeverre het een keuze genoemd kan worden) als dakloosheid, afscheid van de woonplaats en sociale omgeving, bewoning van vakantieparken of bedrijfspanden, intrekken bij familie, , dertigers (met kinderen) die teruggaan naar het ouderlijk huis of ex-partners die jarenlang in hetzelfde huis blijven.

De doelgroep van spoedzoekers is zeer divers. De projectgroep benadrukt dat er meer onderzoek naar deze doelgroep noodzakelijk is, voordat er uitspraken gedaan worden over de achtergrond van de spoedzoekers, waarop de gemeente Schagen zich wil focussen. De basisgedachte van het beschikbaar stellen van tijdelijke, flexibele woonvormen, behelst in ieder geval dat een spoedzoeker in alle redelijkheid zelf in staat moet zijn om zijn/haar zaken op de rit te krijgen.

Het aantal sociale huurwoningen dat met voorrang wordt toegewezen aan mensen met urgentie neemt juist toe, waardoor de kansen voor spoedzoekers die niet in deze categorie vallen nog kleiner worden. Ook de toenemende schaarste op de (huur)woningmarkt als gevolg van een dalende mutatiegraad en huishoudensverdunding maakt het niet makkelijker. Dit bevestigt tevens dat meer aanbod in (tijdelijke) sociale woningen wenselijk is.

Vraag

De vraag naar woonruimte van spoedzoekers is vaak niet goed in beeld. Dat komt omdat de woonbehoefte vaak tijdelijk is (bijvoorbeeld werk of studie voor een paar maanden), de vraag onverwacht opkomt (bijvoorbeeld bij een scheiding) en omdat spoedzoekers zich nauwelijks melden bij gemeenten of corporaties, omdat zij ervan uitgaan dat die sowieso geen snelle oplossing kunnen bieden. De exacte (verborgen) vraag is dus moeilijk te bepalen, maar uit een eerste peiling is gebleken dat er in januari (2020) 47 mensen/ gezinnen bekend waren bij de gemeenten die mogelijk onder de categorie spoedzoeker kunnen vallen. De bestuurlijke inschatting is dat het aantal minimaal het dubbele zal zijn wanneer we de verborgen vraag meetellen.

De wachtlijsten voor huurwoningen lopen inmiddels op tot soms wel acht jaar. De gemeente Schagen wil toewerken naar redelijkere wachttijden. Op langere termijn wil de gemeente er naartoe dat mensen in een dorp maximaal 2,5 jaar moeten wachten op een gangbare sociale huurwoning en in de stad

Schagen, vanwege de populariteit, maximaal 3,5 jaar. Hier kan aan worden bijgedragen door de ontwikkeling van kleine flexibele woonvormen.

OnderzoeksvARIABLEN

Onderzocht dient te worden of er behoefte is aan tijdelijke of permanente huisvesting of aan beide. De vragen die onder andere gesteld moeten worden, zijn de snelheid waarmee de gemeente Schagen huisvesting wil realiseren en hoe de behoefte naar dit type woningen er over 10 jaar uit ziet. Wanneer er voor tijdelijke huisvesting gekozen wordt, kan er een korte ruimtelijke procedure worden doorlopen (8 weken). De woningen mogen er dan staan voor een periode van 10 jaar. Voor permanente huisvesting geldt een reguliere bestemmingsplanwijziging (1 jaar).

Ook zal er gekeken moeten worden naar het type huisvesting. Omdat de doelgroep relatief snel kan wisselen van een 1 persoons tot een meer persoons huishouden, dienen de woningen hier in te kunnen voorzien. Er zal een flexibiliteit aanwezig moeten zijn door middel van splitsing en samenvoeging van woningen. De flexibiliteit die gezocht wordt, zal niet alleen in de fysieke vorm onderzocht moeten worden maar ook in de contractuele sfeer, zoals tijdelijke huurcontracten.

Locaties

Er zijn een viertal locaties in beeld die in aanmerking komen voor kleine flexibele woonvormen (tijdelijk of permanent):

- Locatie 1 in Sint Maartensbrug is een potentiële locatie voor permanente huisvesting, gecombineerd met tijdelijke woningen voor verschillende doelgroepen. Het zal hier gaan om nieuwbouw en indien haalbaar renovatie van de Oude School (school verkeert in matig staat).
- Locatie 2 in Tuitjenhorn is een potentiële locatie voor tijdelijke woningen voor verschillende doelgroepen. Het zal hierbij gaan om nieuwbouw.
- Locatie 3 in Schagen is een potentiële locatie voor een permanente huisvesting. De woningbouwcorporatie is bezig met een verkenning van een corporatiehotel voor de spoedzoekers op deze plek. Het zal hierbij gaan om nieuwbouw.
- Locatie 4 in Oudesluis is een potentiële locatie voor permanente of tijdelijke huisvesting voor verschillende doelgroepen. Het zal hierbij gaan om nieuwbouw.

1. Oude School in Sint Maartensbrug



2. Harenkarspelhal Tuitjenhorn



3. Oude handbalvelden in Schagen



4. Handbalveld Oudesluis



2. Probleem-/vraagstelling

De gemeente Schagen wil meer flexibiliteit in de woningvoorraad zodat er beter kan worden ingespeeld op de dynamiek van de huidige samenleving, in het bijzonder voor de doelgroepen jongeren, spoedzoekers en sociale woningzoekenden. De vraag die in deze opdracht centraal staat, luidt als volgt: *“Voor welk type kleine flexibele woonvorm en voor welke doelgroep zijn de hierboven genoemde locaties geschikt, al dan niet tijdelijk of permanent, en wat is de financiële haalbaarheid hiervan?”*

3. Doelstelling

De doelstelling voor het project luidt als volgt: *“Het realiseren van kleine flexibele woonvormen voor spoedzoekers en sociale woningzoekenden op deze locaties”*.

De focus ligt op de vier locaties, maar er wordt niet uitgesloten dat tijdens het traject andere locaties geschikter blijken. Het gaat niet om het invulling geven aan de vier locaties, maar om het vinden van geschikte locaties voor kleine flexibele woonvormen.

4. Resultaat

Eén of meerdere locaties zijn gekozen als ontwikkellocatie voor kleine flexibele woonvormen. De projecten kunnen afzonderlijk van elkaar worden uitgevoerd.

5. Afbakening opdracht

- Locatie analyses en haalbaarheidsonderzoeken:
 - KWK/lokale woonvisie;
 - Integraal Beleidsplan Openbaar Gebied;
 - Leidraad Basisinrichting Openbare Ruimte (LIOR);
 - Nota parkeernormen Schagen 2016;
 - Reisgids voor ruimtelijke ontwikkelingen;
 - Reisgids voor ruimtelijke kwaliteit (welstandsnota);
 - Nota inkoop en aanbestedingsbeleid;
 - Nota grondbeleid;
 - Provinciale ruimtelijke verordening;
 - Financiële haalbaarheid;
- Het type woningen (zoals verplaatsbaar, transformatie, zelfstandig/onzelfstandig, splitsen, samenvoegen);
- De kwaliteit van de woningen (zoals omvang, uitstraling, duurzaamheid, levensduur);
- Het aantal woningen;
- De doelgroepen en het toewijzingsbeleid. Er zal een vorm gevonden moeten worden om daadwerkelijk de behoefte aan te tonen;
- Het type huurcontract;
- (Sociaal) beheer en eventuele begeleiding van de bewoners;
- De wijze van financiering;
- Welke partij als exploitant;
- De benodigde vergunningen;
- De benodigde voorzieningen;
- De participatie van de omgeving;
- Faseringsplan, wat te doen na 10 jaar;
- Coalitieakkoord 2018 – 2022.

6. Advies strategentafel

De strategentafel adviseert, gezien de politieke opdracht, om op de locaties van Oudesluis en Sint Maartensbrug tijdelijke woningen voor spoedzoekers te realiseren. Als voorwaarde wordt meegegeven dat de toewijzing en het beheer van de woningen door een woningcorporatie moet worden gedaan. De corporatie heeft inzicht in de doelgroep en het is corebusiness voor een corporatie om huurwoningen toe te wijzen (met tijdelijke contracten) en te beheren. Hou dit weg bij een gemeente, Het toewijzen (en niet toekennen van woningen) zou niet via een politieke omgeving plaats moeten vinden. Het financiële risico kan wel bij de gemeente liggen, maar breng wel vooraf helder de risico's in beeld.

Risico's: draagvlak/weerstand vanuit de lokale bevolking bij de vergunningverlening van de flexwoningen, de onzekerheid hoeveel en hoe lang de tijdelijke woningen gebruikt gaan worden aangezien we weinig zicht op en gegevens over de doelgroep hebben (en welke doelgroep we willen bedienen).

De locatie naast de Harenkarspelhal wordt door de strategentafel afgeraden. De omvang zou te gering zijn en de locatie ligt erg achteraf.

Bij de oude handbalvelden in Schagen spelen al veel ontwikkelingen (uitbreiding van de sporthal, woningbouw locatie Oudshoorn en Muggenburg Zuid), het is daarom onverstandig om hier nog een ontwikkeling aan toe te voegen. Daarnaast wordt in Schagen al voorzien in woningbouw.

Andere potentiële locaties: zoek naar bestaand vastgoed, zoals de scholen die vrijkomen, zoals de aangedragen locatie in Sint Maartensbrug.

Behoeftte spoedzoekers: zoals we hiervoor al aangaven, hebben wij geen cijfers of inzicht in het aantal spoedzoekers en de ontwikkeling hiervan op de korte en middellange termijn. Corporaties hebben wel zicht op deze doelgroep en kunnen hier veel beter op inspelen., zowel qua toewijzing als qua woningvoorraad.

Los van de vraag die gesteld is, wordt geadviseerd om te starten met de ontwikkeling van een corporatiehotel in de stad Schagen of een andere grote kern in Schagen, om structureel te voorzien in woningen voor spoedzoekers. Voorwaarde hierbij is wel dat een corporatie het beheer en de verhuur regelt. Wooncompagnie heeft al aangegeven dit te willen onderzoeken.

7. Planning en fasering

| |
|---|
| Initiatiefase januari-juni 2020 |
| <ul style="list-style-type: none">• Kick-off projectteam• Schrijven en laten vaststellen projectopdracht• Locatie analyses en haalbaarheidsonderzoeken• Werving en selectie mogelijke initiatiefnemers• Quick scan haalbaarheid voor verschillende invullingen locaties/ woningmarktanalyse• Principebesluit van het college over verder uit te werken varianten• Bij een positief besluit een ondertekende intentieovereenkomst met de initiatiefnemer (gemeente, marktpartij of woningbouwcorporatie) |
| Definitiefase juni-september |
| <ul style="list-style-type: none">• Aanpassen projectopdracht op basis gekozen ontwikkellocaties. Per locatie komt er een projectopdracht• Regionale afstemming KWK 2020-2030• Initiatiefnemer stelt een exploitatieopzet, stedenbouwkundig plan, beeldkwaliteitsplan en ambitiedocument duurzaamheid op en legt dit voor aan de projectgroep• Opstellen communicatieplan• Burgerparticipatie |
| Ontwerpfase volgt |

| |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • Het college neemt na het ingewonnen advies een principebesluit over het Stedenbouwkundig plan en andere stukken • Bij een positief principebesluit gaan partijen in overleg over het aanvragen van de bestemmingsplanwijziging en de nog overeen te komen anterieure overeenkomst voor het project. Indien er gekozen wordt voor een tijdelijke invulling is er een kortere ruimtelijke procedure mogelijk. |
| Vorbereidingsfase volgt |
| <ul style="list-style-type: none"> • Initiatiefnemer doorloopt de ruimtelijke procedure (bestemmingsplanwijziging of een kortere ruimtelijke procedure) welke wordt voorgelegd aan het college • Doorlopen van de nodige procedures (bestemmingsplan, procedures voor verkrijgen van een watervergunning, omgevingsvergunningen, sloopmelding etc.) • College- en raadsbesluit vaststellen bestemmingsplan • Eventueel aanvullende overeenkomst(en) sluiten |
| Realisatiefase volgt |
| <ul style="list-style-type: none"> • Bouwrijp maken door initiatiefnemer • Start bouw t/m oplevering door initiatiefnemer • Woonrijp maken door initiatiefnemer |
| Nazorgfase volgt |
| <ul style="list-style-type: none"> • Oplevering woningen door initiatiefnemer • Oplevering openbare ruimte aan gemeente (voor beheer en onderhoud) • Projectevaluatie |

8. Kosten en baten

Wanneer het college besluit om één of meerder locaties te laten ontwikkelen, zal de projectopdracht worden aangepast (of er komen nieuwe projectopdrachten). Hierin zullen kosten worden opgenomen voor participatie, communicatie en voor de nodige onderzoeken (bodem, lucht, geluid etc.).

9. Communicatie en participatie

Gedurende het project zal een communicatieplan worden opgesteld waarin onder andere de mate van participatie zal worden omschreven. Hier zal de gebiedscoördinator en de strategische adviseur communicatie bij betrokken worden. Verwacht wordt dat er vanwege de nieuwheid (voor Schagen) van dit type ontwikkeling meer publieke aandacht zal zijn. Dit zal op een goede manier begeleid moeten worden.

De projectleider geeft de voortgang van het project weer in een planningsrapportage en bespreekt de voortgang met de opdrachtgever(s) en projectgroep. Door middel van vertegenwoordigers in de projectgroep blijven diverse disciplines voortdurend op de hoogte van de ontwikkelingen.

10. Organisatie

De projectgroep komt op initiatief van de projectleider bijeen om het project inhoudelijk te bespreken. De belangrijkste rol van de projectleden is het uitwisselen/aandragen van relevante informatie (adviseren) en het toetsen van de verschillende tussenproducten. Ook buiten vergaderingen om zijn de projectleden voor de projectleider een informatiebron op diverse beleidsterreinen. Het projectteam bestaat uit de volgende leden;

- Hesther Bouma – Projectleider Ruimte
- Sonja Broekman- Projectondersteuner
- Thomas Blonk – Adviseur Wonen
- Samenleving – Strategisch adviseur samenlevingszaken
- Sven van Nieuwenhoven – Stedenbouwkundige
- Paul Mulder – Assetmanager
- Jos Broersen – Planeconoom en vastgoedmedewerker
- Jos de Lange – Beleidsmedewerker Ruimtelijke ordening en procedures

- Babette Molenaar – Strategisch adviseur communicatie

Agendalid

- Pim de Boer – Financieel adviseur
- Nop van Warmerdam – Gebiedscoördinator

11. Informatiebeheer

Op de I-schijf is een projectmap aangemaakt die voor alle projectgroepleden toegankelijk is. Stukken zijn te vinden in onderstaande map: I:\SCHAGEN\RUI_Ruimte\RO\02 PROJECTEN\Schagen - Kleine flexibele woonvormen

Er wordt gewerkt met een versiebeheersysteem, waarbij iedere nieuwe versie van een document een nieuw versienummer krijgt. Oude versies blijven beschikbaar in archiefmappen, zodat wijzigingen ten opzichte van eerdere versies traceerbaar blijven.

Aanvullingen op en verduidelijkingen van afspraken en overeenkomsten worden toegevoegd aan het contractdossier.

12 Risicofactoren en beheersmaatregelen

| Risico | Beheersmaatregel |
|---|---|
| Het is voor de hand liggend dat sprake gaat zijn van tegengestelde belangen. Deze kunnen tot gevolg hebben dat keuzes moeten worden gemaakt en er tegenstanders voor de plannen ontstaan. | In het begin van de definitiefase van het project wordt een stakeholderanalyse gemaakt. De stakeholdersanalyse wordt gebruikt bij het opstellen van een communicatieplan met het doel om te komen tot een integraal en breed gedragen plan. |
| Uit (nadere) onderzoeken (bijv. ecologie,) kan blijken dat de locatie(s) belemmeringen met zich meebrengen. | Op korte termijn uitvoeren van de nodige onderzoeken, waardoor inzichten ontstaan in mogelijke belemmeringen zodat er maatregelen getroffen kunnen worden. |
| Dat tijdelijke huisvesting naar mate de tijd verstrijkt via bepaalde wegen toch permanente huisvesting wordt. | Ontwikkelen van een lange termijnvisie (faseringsplan) met ook oplossingen voor wanneer de tijdelijke termijn verstrijkt. |
| De vraag naar flexibele kleine woonvormen over 10 jaar substantieel minder is. | Dit scenario moet aan de voorkant financieel meegenomen worden. |
| Er wordt geen regionale afstemming bereikt over het plan binnen het KWK/ Regionale woningbouwprogramma 2020-2030. | Tijdens de regionale overleggen over de woningbouwafspraken vanaf 2020 worden de projecten waar mogelijk "in de week" gelegd. |

Ondertekening

Projectleider

ambtelijk opdrachtgever

indien gewenst

Bestuurlijk opdrachtgever

Bijlage(n)

Bijlage 1: Getekende motie wonen

Bijlage 2: Rollen en verantwoordelijkheden projectteamleden