

Deelplan Huisvesting



D16.005771



Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
2	Huisvestingsvraagstukken	4
2.1	Vorbereiding	4
2.2	Omvang van de woningbehoefte	4
2.3	Vergroting van de sociale huurwoningvoorraad	4
2.4	Nieuwbouw en toewijzing	5
2.5	Alternatieve locaties	6
3	Collegeadvies en -besluit	7
3.1	Collegeadvies	7
3.2	Collegebesluit	7



1 Inleiding

Dit plan van aanpak bevat het collegeadvies omvat de analyse en aanbevelingen om te komen tot een strategie van het huisvestingsvraagstuk voor vergunninghouders. Het college heeft op 15 december 2015 naar aanleiding van het collegeadvies een besluit genomen.

Het gehele vraagstuk omvat meer dan alleen huisvesting op zich. Dit onderdeel is dan ook onlosmakelijk verbonden aan het bredere Plan van aanpak waar het deelplan huisvesting een onderdeel van is.



2 Huisvestingsvraagstukken

2.1 Voorbereiding

In verband met de vluchtelingenproblematiek is – na bestuurlijke besluitvorming daartoe – ambtelijk in kaart gebracht welke locaties mogelijk in aanmerking komen voor de realisatie van huisvesting van vergunninghouders. Op 4 november 2015 heeft bestuurlijk overleg plaatsgevonden met corporatie De Woonschakel om van gedachten te wisselen over de mogelijke locaties, de gewenste vorm van huisvesting, de eventuele rol van De Woonschakel en het gemeentelijk woningbedrijf, beheer en exploitatie. Kort samengevat is De Woonschakel in principe bereid een aantal semi-permanente locaties te ontwikkelen, met een aantal kanttekeningen:

- semi-permanente bouw levert ten opzichte van permanente bouw relatief weinig procedurele winst, weinig winst in bouwtijd, afhankelijk van de uitvoering een bescheiden lagere startinvestering en kampt met een negatieve exploitatieverwachting;
- als 'tegenprestatie' opteert De Woonschakel voor aankoop van de betreffende gronden om op termijn te ontwikkelen voor permanente woningbouw;
- De Woonschakel is in principe bereid tot aankoop van het volledige perceel van de voormalige Bavo school in Ursem met het oog op eventuele toekomstige ontwikkeling.

2.2 Omvang van de woningbehoefte

Vanwege een iets verhoogde mutatiegraad bij de huurwoningen van het woningbedrijf en De Woonschakel - in combinatie met de stop op verkoop van huurwoningen van het woningbedrijf en verhoogd aandeel toewijzingen aan vergunninghouders – wordt de taakstelling huisvesting vergunninghouders voor dit jaar gehaald.

Voor het eerste half jaar van 2016 geldt een taakstelling van 27 personen, zodat voor het hele jaar in ieder geval op circa 60 personen gerekend moet worden.

Uitgaande van een gemiddelde mutatiegraad van huurwoningen van zo'n 8% komen er jaarlijks circa 100 woningen beschikbaar.

Als hiervan 20% wordt toegewezen aan vergunninghouders en er in de praktijk sprake is van een woningbezetting van 2,5 per woning, betekent dat dat er ruimte is voor $20 \times 2,5 = 50$ vergunninghouders. Bij een toewijzing van 30% kan dan in de reguliere woningvoorraad al aan de taakstelling worden voldaan.

2.3 Vergroting van de sociale huurwoningvoorraad

Er is om een aantal redenen aanleiding om toch de mogelijkheden van vergroting van de woningvoorraad te onderzoeken:

1. Vanwege de voortgaande wereldwijde vluchtelingenproblematiek is te verwachten dat gemeenten een hogere taakstelling krijgen;
2. Het streven is om verdringing voor wachtenden op een sociale huurwoning zoveel mogelijk te voorkomen
3. Het streven zoals opgenomen in het raadsvoorstel inzake de vluchtelingenproblematiek, is om een bijdrage te leveren aan een versnelde uitstroom uit azc's.



Daarbij is het voorstel om uit te gaan van permanente woningen, omdat:

- procedureel weinig winst te halen is bij semi-permanente bouw en financieel (exploitatie) permanente bouw de voorkeur heeft
- in de bestaande woningvoorraad voldoende ruimte is om in de taakstelling te voorzien
- met permanente bouw kwalitatief goede woningen kunnen worden gerealiseerd, waar meerdere doelgroepen (reguliere woningzoekenden, arbeidsmigranten, urgenten, etc) mee zijn geholpen
- permanente bouw wellicht zelfs sneller kan worden gerealiseerd, omdat de kans groter is dat beroepsprocedures achterwege blijven: het gaat immers om reguliere huurwoningen en niet specifiek om locaties voor vergunninghouders.

Met het uitgangspunt van permanente woningen komt het onderzoek naar locaties in ander perspectief. In overleg met de portefeuillehouders en medewerkers woningbedrijf en ontwikkeling is nogmaals naar de locaties gekeken. Dit heeft geleid tot de volgende aanbevelingen:

1. Onderzoek de mogelijkheid om 7 gerijde woningen in het plan Lijsbeth Tijs aan te kopen voor beheer en exploitatie door het gemeentelijk woningbedrijf. Deze woningen zijn al ver in voorbereiding zodat snel weer een aantal huurwoningen aan de voorraad kan worden toegevoegd.
2. Onderzoek de mogelijkheid om op de locatie Bavooschool te Ursem een kleinschalig, levensloopbestendig bouwplan te ontwikkelen door het gemeentelijk woningbedrijf. Het terrein heeft voldoende omvang voor gefaseerde ontwikkeling.
3. Biedt corporatie De Woonschakel een kavel binnen de woonbestemming van het plan Hofland te Obdam aan ten behoeve van realisatie van een aantal sociale huurwoningen.

Naast de tijdelijke stop op verkoop van huurwoningen van het gemeentelijk woningbedrijf en de reguliere nieuwbouwlocaties (zoals in plan Buitenplaats de Burgh) worden met deze extra locaties de komende jaren circa 20-25 sociale huurwoningen versneld aan de voorraad toegevoegd.

2.4 Nieuwbouw en toewijzing

Eerder is besloten om nieuwbouw huurwoningen in principe niet in te zetten voor de toewijzing aan vergunninghouders. Eén van de argumenten hiervoor is dat de woningen niet zijn ingericht. Voor nieuwkomers geeft dat soms praktische problemen, maar is het ook kostbaar.

In de praktijk leidt dit wel tot de situatie dat in nieuwbouwwijken in het geheel geen vergunninghouders een plaats krijgen, terwijl de druk op bestaande wijken wordt vergroot. Uit oogpunt van een goede spreiding over de gemeente wordt daarom toch voorgesteld ook nieuwbouwlocaties in de toewijzing van vergunninghouders mee te nemen. Dit vraagt vanuit de begeleiding van nieuwkomers (Vluchtelingenwerk, bijzondere bijstand) extra aandacht voor de woninginrichting.

Afhankelijk van de mutatiesnelheid, en gelet op de ervaringspraktijk, lijkt het reëel om als uitgangspunt te hanteren om 25% van het aantal woningen aan vergunninghouders toe te wijzen. Al naar gelang het verloop van de taakstelling kan dit % na evaluatie worden aangepast.



De aanbevelingen zijn:

4. Hanteer als uitgangspunt om 25% van de vrijkomende sociale huurwoningen – inclusief nieuwbouw - toe te wijzen aan vergunninghouders
5. Monitor de taakstelling en toewijzing en pas zo nodig op basis daarvan dit percentage aan.

2.5 Alternatieve locaties

Er worden ons momenteel diverse locaties en woonconcepten voor al dan niet tijdelijke woningbouw aangeboden, bijvoorbeeld op recreatieterreinen. Deze suggesties passen niet in het provinciaal en gemeentelijk ruimtelijk en recreatief beleid. Als we – zoals voorgesteld – vooral inzetten op verruiming van de sociale huurwoningvoorraad, is er ook geen aanleiding om uit oogpunt van het vluchtelingenvraagstuk van het beleid af te wijken. Onze aanbeveling is dan ook:

6. In principe geen gebruik te maken van aanbiedingen voor extra huisvesting van vergunninghouders op andere locaties.



3 Collegeadvies en -besluit

3.1 Collegeadvies

Het college heeft het volgende advies gekregen:

1. In te stemmen met de zes genoemde aanbevelingen
2. Woningcorporatie De Woonschakel hierover informeren
3. De aanbevelingen mee te nemen in (de uitwerking van) het plan van aanpak

3.2 Collegebesluit

Het college heeft op 15 december 2015 besloten om:

1. In te stemmen met de zes in het advies genoemde aanbevelingen, waarbij wordt aangetekend dat aanbeveling 3 gewijzigd wordt in: Met de Woonschakel in overleg te treden om gezamenlijk de mogelijkheden voor realisatie sociale huurwoningen locatie Hofland te onderzoeken.
2. Woningcorporatie De Woonschakel hierover informeren
3. De aanbevelingen mee te nemen in (de uitwerking van) het plan van aanpak.