# Memo

| | |
|---|---|
| **Aan** | Gemeente Woerden |
| **Kopie aan** | - |
| **Van** | GroenWest |
| **Onderwerp** | De toekomst van de Stadspoort |
| **Status** | Ter bespreking |
| **Datum** | 11 april 2018 |
| **Pagina** | 1/3 |
| **Bijlage** | Rapport 'De toekomst van de Stadspoort' |

## 1. Aanleiding: behoefte aan herijking Stadspoort

Door de grote toestroom van vluchtelingen in 2015 en 2016 had de gemeente Woerden, net als veel andere gemeenten, in 2016 een grote taakstelling te realiseren in het huisvesten van statushouders. Het belang om tijdelijke huisvesting toe te voegen was op dat moment erg groot, om tegen te gaan dat reguliere woningzoekenden door deze doelgroep in de knel zouden komen. Daarom is er destijds bij de gemeente het initiatief ontstaan om een tijdelijke woonlocatie voor statushouders te realiseren. In samenwerking met GroenWest en het Zuwe Hofpoortziekenhuis (nu St. Antoniusziekenhuis) is de Stadspoort eind 2016 geopend.

*Huidige situatie*
Inmiddels is de Stadspoort ruim een jaar open en is de behoefte aan herijking ontstaan. Deze behoefte heeft meerdere redenen:

- Er is veel ontevredenheid onder bewoners over de locatie. De kamers zijn sober en klein en de woonvorm vertoont gelijkenissen met een azc.
- Er spelen verschillende (leefbaarheids-)problemen in de Stadspoort. Voorbeelden hiervan zijn klein vandalisme, spullen die verdwijnen, vuile gemeenschappelijke ruimten en sanitair en afval dat niet (goed) wordt weggebracht. Bewoners nemen weinig tot geen verantwoordelijkheid voor het schoonhouden van gemeenschappelijke keukens, toiletten, doucheruimtes en gangen.
- Nu de instroom van asielzoekers sterk is afgenomen, neemt ook de gemeentelijke taakstelling voor het huisvesten van statushouders af.

*Politiek draagvlak neemt af*
Wat niet zozeer de aanleiding vormde, maar wel het belang van deze herijking onderstreept, is het besef dat het politieke draagvlak voor de woonlocatie afneemt. In februari 2018 hebben het CDA en Progressief Woerden een motie ingediend waarin ze het college vroegen om geen nieuwe statushouders meer te huisvesten in de Stadspoort. Deze motie is aangehouden in afwachting van de uitkomsten van het onderzoek naar de toekomstige mogelijkheden.

## 2. Uitvoering en resultaten

Uitgangspunt van de herijking was de volgende vraag: *Hoe ziet de gewenste toekomst van de Stadspoort eruit en hoe kunnen we deze realiseren?* Op deze manier is onderzocht in hoeverre de Stadspoort een duurzame vorm van huisvesting van statushouders biedt en wat de toekomstige mogelijkheden zijn.

Voor de onderbouwing van het advies over de toekomst van de Stadspoort is zowel naar de huidige situatie gekeken als naar mogelijkheden voor de toekomst. De informatieverzameling is geleid door de hieronder geformuleerde vragen:

- *Hoe wordt de Stadspoort tot nu toe ervaren door verschillende partijen?*
- *Wat zijn verschillende mogelijke scenario's en wat zijn de consequenties hiervan?*
- *Hoe gaan we in de toekomst om met diverse leefbaarheidsproblemen?*
- *In hoeverre lost de Stadspoort, als flexibele huisvesting, nog het oorspronkelijke probleem op?*

De meeste input is opgehaald door gesprekken te voeren met relevante betrokkenen: medewerkers van GroenWest, Gemeente Woerden, WoerdenWijzer, Ferm Werk, Vluchtelingensteunpunt Groene Hart, Wij zijn Woerden en het ziekenhuis. De uitkomsten zijn beschreven in bijgevoegd rapport.

## 3. Voorstel: aantal bewoners verminderen

Aan de hand van de uitkomsten van de gesprekken, zijn verschillende toekomstscenario's geschetst. Bij de afweging hiervan is gekeken naar zowel de haalbaarheid als de wenselijkheid. Één scenario is het meest kansrijk bevonden: het verminderen van het aantal bewoners in de Stadspoort. Het voorstel is daarom als volgt:

- We houden de locatie in stand gedurende de op voorhand vastgestelde termijn.
- We stoppen zo snel mogelijk met het plaatsen van nieuwe bewoners in de Stadspoort.
- We laten het aantal bewoners geleidelijk afnemen.
- We wijzen de vrijkomende kamers als tweede kamer toe aan bewoners (in elk geval aan de alleenstaanden, aangezien zij minder kans op spoedige doorverhuizing hebben).

Hiermee geven we gehoor aan zowel de signalen van bewoners, als die van betrokken partijen. Door te kiezen voor deze wijziging, krijgen de bewoners meer leefruimte en neemt de druk op de gemeenschappelijke voorzieningen af. Het is te verwachten dat de leefbaarheid hierdoor verbetert en het bewustzijn van de eigen verantwoordelijkheid voor de woonruimte toeneemt.

## 4. Vraag aan de gemeente

Het succesvol ten uitvoer brengen van de voorgestelde verandering, is enkel mogelijk onder de voorwaarde dat GroenWest en gemeente in gesprek gaan over de kostenverdeling, maatregelen omtrent de uitstroom en de nieuwbouwopgave. Wij vragen de gemeente daarom om bij te dragen aan het mogelijk maken van bovengenoemd voorstel.

<u>Kostenverdeling</u>
De leegkomende kamers worden niet opnieuw verhuurd. Hierdoor loopt GroenWest huurinkomsten mis. De totale leegstandskosten worden geschat op € 230.000. Dit is uitgaande van gemiddeld één mutatie per maand en een uiteindelijke bezetting van 26 bewoners. De leegstandskosten zullen oplopen wanneer bewoners sneller doorverhuizen en kamers dus eerder leeg komen te staan. We zijn nog bezig met het in beeld brengen van de eventuele overige kostenposten en risico's. Tegelijkertijd kan de gemeente juist kosten besparen. Door te kiezen voor deze wijziging, stromen er de komende jaren immers minder statushouders Woerden in en loopt de gemeente sneller in op de voorsprong op de taakstelling die er nu is. De gemeente hoeft hierdoor minder geld uit te geven aan integratie, inburgering en uitkeringen. GroenWest wil graag met de gemeente in gesprek over hoe we kosten van de leegstandsderving kunnen verdelen.

<u>Uitstroom</u>
De uitstroom van statushouders uit de Stadspoort brengt extra druk op de woningmarkt met zich mee. Een deel van de bewoners zal op korte termijn uitstromen. Hiervoor zijn beschikbare woningen nodig. Sommige bewoners zullen in de Stadspoort blijven wonen tot de sluiting na vijf jaar. Waar gaan deze bewoners dan naartoe? Er is tot nu toe geen antwoord gevonden op deze vraag over de definitieve doorhuisvesting.

GroenWest wil daarom graag dat de gemeente hierover nadenkt en een plan van aanpak omtrent de uitstroom maakt.

Nieuwbouw

Om de druk op de woningmarkt op te vangen, is reguliere nieuwbouw nodig. Door destijds te kiezen voor het realiseren van de Stadspoort als tijdelijke woonlocatie voor statushouders, werd tijd gewonnen om woningen toe te voegen aan de bestaande voorraad. Om de druk op de woningmarkt niet verder te laten toenemen, is de realisatie van reguliere woningbouw noodzakelijk. Tot nu toe komen de nieuwbouwprojecten echter onvoldoende van de grond. GroenWest wil graag woningbouw realiseren maar heeft de medewerking van en samenwerking met de gemeente hiervoor wel hard nodig.

Over de samenhang tussen het voorstel voor de wijziging aangaande de bezetting van de Stadspoort, de verwachte uitstroom en het belang van nieuwbouw, gaat GroenWest gaat met de gemeente in gesprek.

# De toekomst van de Stadspoort


| | |
|---|---|
| Opgesteld door | Lucia Schuddeboom |
| Afdeling | Strategie & Vastgoedsturing |
| Versie | Definitief |
| Datum | 9 april 2018 |

# 1. Aanleiding

De Stadspoort is nu ruim een jaar open en vraagt om herijking. Deze behoefte aan herijking heeft meerdere redenen: de (beoordeling van) de woonvorm, de heersende leefbaarheidsproblematiek en de (toekomstige) verhuurbaarheid. Hieronder volgt een toelichting op de achtergrond en wat er nu speelt.

### 1.1 Achtergrond

Door de grote toestroom van vluchtelingen in 2015 en 2016 had de gemeente Woerden, net als veel andere gemeenten, in 2016 een grote taakstelling te realiseren in het huisvesten van statushouders. Het belang om huisvesting toe te voegen was op dat moment erg groot, om tegen te gaan dat reguliere woningzoekenden door deze doelgroep in de knel zouden komen. Om in de huisvestingsbehoefte voor statushouders maar ook andere doelgroepen te voorzien, heeft de raad de volgende besluiten genomen: in april 2016 “In te stemmen met het voorgenomen besluit van het college de locatie RPCW-gebouw Zuwe Hofpoort Ziekenhuis in te zetten voor het huisvesten van circa 50 statushouders.” In de raadsvergadering van 30 maart 2017 is besloten over enkele locaties voor versnelde woningbouw en heeft de raad de ambitie bijgesteld om niet 400 maar 300 statushouders te huisvesten .De gemeente heeft GroenWest en het Zuwe Hofpoort Ziekenhuis (nu St. Antonius Ziekenhuis) bereid gevonden om dit project gezamenlijk te starten. Er is afgesproken dat GroenWest de locatie voor een periode van vijf jaar huurt van het ziekenhuis. In december 2016 hebben de eerste bewoners hun intrek genomen in de Stadspoort.

### 1.2 Woonvorm en beoordeling

Door de kleine wooneenheden en gedeelde voorzieningen, vertoont de Stadspoort gelijkenissen met een azc. Dit zorgt voor veel ontevredenheid onder bewoners. Zij vinden de Stadspoort sober en de kamers te klein. Vaak zijn zij teleurgesteld omdat ze er ten opzichte van hun verblijf in het azc maar weinig op vooruit gaan. Vanuit Vluchtelingensteunpunt Groene Hart komen signalen dat het plaatsen van nieuwe statushouders moeizaam gaat en dat het negatieve oordeel van de bewoners over de woonvoorziening niet bijdraagt aan een goede start. Bewoners zijn nog in 'overlevingsstand' en willen graag doorverhuizen. Het aantrekkelijker maken van de Stadspoort samen met bewoners en GroenWest komt hierdoor nauwelijks van de grond, ondanks de inzet van de woonbegeleider.

### 1.3 Huidige problematiek

Er spelen verschillende (leefbaarheids-)problemen in de Stadspoort. Voorbeelden hiervan zijn klein vandalisme, spullen die verdwijnen, vuile gemeenschappelijke ruimten en sanitair en afval dat niet (goed) wordt weggebracht. Bewoners nemen weinig tot geen verantwoordelijkheid voor het schoonhouden van gemeenschappelijke keukens, toiletten, doucheruimtes en gangen. Hoewel de woonbegeleider hier intensief op inzet, zijn bewoners slechts beperkt aanspreekbaar op hun gedrag.

De problemen lijken gedeeltelijk te maken te hebben met culturele verschillen en taalbarrières. Dit hangt wellicht ook samen met botsende verwachtingen tussen bewoners en GroenWest. Het niet netjes achterlaten van bijvoorbeeld sanitair wordt onderling gedoogd en hier staat geen sanctie op. Daarnaast lijken de problemen te maken te hebben met de aard van de woonvoorziening (gedeelde faciliteiten, kleine kamers) en de lage tevredenheid onder bewoners.

Een ander probleem is dat er regelmatig kleine kinderen in het complex zijn, terwijl dit vanwege veiligheidsredenen niet gewenst is. En behalve kinderen komen er ook af en toe partners logeren, hetgeen ook niet de bedoeling is. Het lastige van deze situatie is dat bewoners logischerwijs zoveel mogelijk samen willen zijn met hun overgekomen partners en/of kinderen. Deze verblijven in een azc waar overnachten ook niet is toegestaan en de afstand tussen het azc en Woerden is soms erg groot.

### 1.4 Verhuurbaarheid

Nu de instroom van asielzoekers sterk is afgenomen, neemt ook de gemeentelijke taakstelling voor het huisvesten van statushouders momenteel af. Op de middellange termijn is dan ook leegstand te verwachten in de Stadspoort. Dit heeft gedeeltelijk te maken met de keuze voor het huisvesten van enkel Syriërs en Eritreeërs. Daarom hebben we de mogelijkheid om andere doelgroepen in de

Stadspoort te huisvesten onderzocht. Hierbij is gekeken naar verschillende mogelijke doelgroepen waarbij we zowel de leefbaarheid als de geldende subsidievoorwaarden in acht namen.

### 1.5 Politiek draagvlak

Wat niet zozeer de aanleiding vormde, maar wel het belang van deze herijking onderstreept, is het besef dat het politieke draagvlak voor de woonlocatie afneemt. In februari 2018 hebben het CDA en Progressief Woerden een motie ingediend waarin ze het college vroegen om geen nieuwe statushouders meer te huisvesten in de Stadspoort. Deze motie is aangehouden omdat deze evaluatie al in uitvoering was en de voorkeur is uitgesproken om deze uitkomsten af te wachten.

## 2. Werkwijze

Het doel van deze herijking is de totstandkoming van een onderbouwd advies over de toekomst van de Stadspoort.

### 2.1 Vraagstelling

De vraagstelling die als uitgangspunt van de herijking heeft gediend, luidt als volgt: *Hoe ziet de gewenste toekomst van de Stadspoort eruit en hoe kunnen we deze realiseren?*

Voor de onderbouwing van het advies is zowel naar de huidige situatie gekeken als naar mogelijkheden voor de toekomst. De informatieverzameling is geleid door de hieronder geformuleerde vragen:

- *Hoe wordt de Stadspoort tot nu toe ervaren door verschillende partijen?*
- *Wat zijn verschillende mogelijke scenario's en wat zijn de consequenties hiervan?*
- *Hoe gaan we in de toekomst om met diverse leefbaarheidsproblemen?*
- *In hoeverre lost de Stadspoort, als flexibele huisvesting, nog het oorspronkelijke probleem op?*

### 2.2 Dataverzameling

De meeste input is opgehaald door gesprekken te voeren met relevante betrokkenen:

- *Gemeente Woerden*
  - Jan de Boer – Programmamanager statushouders
  - Hanneke Steijn – Beleidsadviseur/Projectgroep Vluchtelingen
  - Natalie Bink – Beleidsadviseur Wonen
  - Rabie al Noaimy – sleutelfiguur en oud-bewoner
- *WoerdenWijzer*
  - Erie Haak - Projectleider
- *Ferm Werk*
  - Bernadet van Vliet - Beleidsadviseur
  - Murtadha Awad - Consulent
- *Vluchtelingensteunpunt Groene Hart*
  - Jacqueline van Leeuwen – Algemeen coördinator
  - Sanne Koers – Maatschappelijk begeleidster
- *Wij zijn Woerden*
  - Lex Albers - Coördinator
  - Brigit Rijneker - Coördinator
- *GroenWest*
  - Mike van Veen - Projectmedewerker
  - Matthijs Weststeijn – Woonbegeleider Stadspoort
  - Melinda Hooglugt – Coördinator Verhuur & Verkoop
  - Marleen Hin – Teammanager Kernen & Buurten
  - Martijn Bresser - Ontwikkelaar
- *Ziekenhuis*
  - Wenny Braam – Afdelingshoofd Services Utrecht & Woerden

Startpunt van deze open gesprekken werd gevormd door onderstaande vragen:

- *Hoe ervaar jij de Stadspoort?*
- *Hoe zie jij de toekomst van de Stadspoort voor je? Welke mogelijkheden heb je voor ogen? Wat zijn je wensen en/of zorgen?*

# 3. Uitkomsten

### 3.1 Huidige situatie

Het beeld van de huidige situatie, die aanleiding was voor deze herijking, is in de gesprekken met de betrokkenen bevestigd. Dit geldt zowel voor de situatie in de Stadspoort zelf als de ontwikkelingen die betrekking hebben op de instroom van nieuwe statushouders.

*De leefbaarheid in de Stadspoort staat onder druk*

De Stadspoort is geen ideale woonlocatie, daar zijn de betrokkenen het over eens. De kamers zijn klein en gehorig en de gemeenschappelijke ruimten worden vies achtergelaten. De situatie die van tevoren voor ogen was, waarin zelfredzaamheid werd nagestreefd en bewoners gezamenlijk verantwoordelijkheid zouden nemen voor het creëren van een prettige woonplek, is niet ontstaan. Dat het tot nu toe niet gelukt is om een betere situatie te creëren, heeft met verschillende factoren te maken:

- Bewoners zijn meer aan het overleven dan bezig met het opbouwen van een nieuw leven. Dit geldt vooral voor de bewoners die wachten op gezinshereniging. Het valt te begrijpen dat de overtocht van hun gezin, met bijkomende angsten en frustraties, hun leven beheerst en dat hun aandacht vooral daar ligt. De gezinsherenging verloopt soms heel moeilijk, vooral bij de Eritreeërs, en brengt hierdoor ook financiële problemen met zich mee. Dit geldt in het algemeen voor veel statushouders maar in de Stadspoort is sprake van een concentratie van de problematiek.
- Veel bewoners hebben persoonlijke problemen zoals depressies, verslavingen en schulden.
- Bewoners nemen hun verantwoordelijkheid niet of nauwelijks. Het is verwarrend dat bewoners enerzijds een eigen verantwoordelijkheid hebben wat de locatie aangaat en zich anderzijds aan vooraf opgestelde leefregels dienen te houden.

*De noodzaak van de Stadspoort als huisvestingslocatie voor statushouders neemt momenteel af*

Er worden nu voornamelijk alleengaanden gehuisvest in de Stadspoort. Zij verhuizen door wanneer de gezinshereniging plaatsvindt. Het nadeel hiervan is dat na elke alleengaande statushouder een heel gezin volgt. Hiervoor is een grotere woning nodig en hierdoor ontstaat een steeds groter wordende voorsprong op de gemeentelijke taakstelling. Bovendien brengen alle statushouders die worden gehuisvest natuurlijk kosten met zich mee voor de integratie, inburgering en uitkering.

Het huisvesten van enkel alleenstaanden is echter ook geen oplossing. Alleenstaanden hebben minder kans op doorverhuizen binnen de vijf jaar dat zij in de Stadspoort kunnen blijven. Er is sowieso nog geen oplossing bedacht voor de overblijvende bewoners wanneer de Stadspoort sluit. Het is niet wenselijk om aan hen urgenties te verlenen en het is maar de vraag of zij tegen die tijd zelfstandig voor vervangende woonruimte kunnen zorgen. Naar verwachting hebben zij dan nog te weinig inschrijftijd om voor een sociale huurwoning in Woerden in aanmerking te komen.

De afnemende vraag naar woonruimte voor statushouders hangt logischerwijs samen met de wisselende instroom van asielzoekers en de bezetting van de azc's. De realisatie van de Stadspoort was in een periode waarin het COA het aantal opvanglocaties vermeerderde van 30 in 2015 naar 110 in 2016. Inmiddels is dit aantal weer teruggebracht naar 61. Wat de vraag in de nabije toekomst gaat zijn, blijft echter onzeker. Hoewel de noodzaak van de Stadspoort als huisvestingslocatie op dit moment afneemt, kan deze dus ook weer gaan toenemen.

*Vier scenario's voor de toekomst van de Stadspoort*
Aan de hand van de uitkomsten van de gesprekken zijn vier mogelijke scenario's voor de toekomst van de Stadspoort denkbaar. Deze scenario's staan omschreven in paragraaf 3.2 t/m 3.5.

### 3.2 Scenario 1: Verhuur aan een andere doelgroep

We houden de locatie in stand gedurende de op voorhand afgesproken termijn. We zullen echter geen nieuwe statushouders meer huisvesten in de Stadspoort. De komende jaren zal een deel van de kamers bewoond worden door een andere doelgroep. Niet alle doelgroepen zijn hiervoor geschikt. De verhuur aan jongeren heeft bijvoorbeeld niet de voorkeur vanwege het verwachte gebrek aan animo. Woerden is immers geen studentenstad, de Stadspoort biedt geen aantrekkelijke kamers en ligt niet op een bruisende locatie. En als de studentenkamers in De Meern al moeilijk verhuurbaar zijn, zal dit nog sterker voor de Stadspoort gelden. Reguliere verhuur zonder beoogde doelgroep zou leegstand kunnen voorkomen maar is ook niet gewenst. Het is namelijk zeer denkbaar dat de kamers een soort crisiswoningen worden en enkel mensen aantrekken die acuut een woning nodig hebben. Dit zijn veelal personen met problemen en het risico bestaat dat de heersende problematiek wordt verergerd. Deze doelgroep heeft vermoedelijk geen positieve invloed op de leefbaarheid in de Stadspoort. Bovendien kan kortdurend verblijf door andere doelgroepen (zoals spoedzoekers) voor extra onrust zorgen. Daarom ligt, als we kiezen voor dit scenario, de voorkeur bij een doelgroep met begeleiding van een zorgpartij.

*Redenen om voor deze optie te kiezen*

- Een mix van doelgroepen maakt het makkelijker voor statushouders om in contact te komen met Nederlanders en de Nederlandse cultuur en draagt op deze manier bij aan de integratie.
- In andere projecten is het mengen van doelgroepen vaak succesvol.
- Er ontstaat een minder monotone woonlocatie. Meer diversiteit kan zorgen voor een positieve dynamiek.
- Door geen nieuwe statushouders te huisvesten, krimpt de toestroom van deze groep, wat goed is voor het absorptievermogen van de gemeente Woerden.
- Als er geen nieuwe statushouders bijkomen, scheelt dat de gemeente op termijn kosten aan uitkeringen en inburgering. De voorsprong op de taakstelling wordt zo verkleind.
- Deze doelgroep zorgt ervoor dat er professionele begeleiding bij de Stadspoort betrokken is. Hierdoor kunnen ook de risico's worden gedeeld.
- Er wordt ingespeeld op de behoefte vanuit het zorgdomein. De locatie is door de vorm bovendien veel makkelijker voor zorgpartijen vanwege hun expertise.
- Een doelgroep met een zorgvraag past bij de locatie van het ziekenhuis.
- De leegstand, en daarmee de huurderving, wordt beperkt.

*Redenen om niet voor deze optie te kiezen*

- Dit scenario lost de huidige problemen van bewoners niet op.
- De gedeelde voorzieningen maken de locatie niet aantrekkelijk, ook niet voor een andere doelgroep.
- De grote druk op de gemeenschappelijke voorzieningen blijft.
- Zowel de huidige als de nieuwe doelgroep betreft een kwetsbare groep. Zij kunnen lijden onder het gedrag van medebewoners.
- Het blijft een tijdelijke woonvoorziening. Dit betekent dat niet alleen de statushouders, maar ook de andere bewoners in 2021 vervangende woonruimte nodig hebben.
- De ervaring leert dat statushouders soms moeite hebben met zorgdoelgroepen.
- Er zijn waarschijnlijk extra investeringen nodig.

*Aandachtspunten als we voor deze optie kiezen*

- De locatie is gehorig. Misschien zijn er investeringen nodig om de gehorigheid aan te pakken. Kunnen we deze kosten dan delen?
- Er zijn veel bewoners met verslavingen.
- Het is verstandig de nieuwe groep met een groep tegelijk in te plaatsen en niet druppelsgewijs.

- Een mix van doelgroepen vraagt om intensivering van de begeleiding. Dit onderstreept het belang van een 24-uurszorgpakket van de nieuwe doelgroep.
- Een zorgdoelgroep ontvangt een hogere uitkering. Dit kan zorgen voor een oneerlijke situatie.
- Als we een geschikte zorgpartij gevonden hebben, moeten we gezamenlijk op zoek gaan naar een nieuwe formule en een grondig plan maken.
- We zouden ervoor kunnen kiezen om in één vleugel de nieuwe zorgdoelgroep te huisvesten en in de andere vleugel statushouders. We moeten dan wel nadenken over hoe om te gaan met de verdeling mannen/vrouwen. Ook gaat dit vermoedelijk langer duren om mogelijk te maken.
- Voor deze optie is toestemming van het ziekenhuis noodzakelijk.

*Financiële consequenties*

- Voordat de nieuwe doelgroep intrek kan nemen, staat een aantal kamers enige tijd leeg. Als we bijvoorbeeld acht nieuwe bewoners tegelijk willen plaatsen, komen de leegstandskosten naar schatting neer op € 10.000. Bij keuze voor de nieuwe doelgroep in één vleugel, zullen deze kosten nog flink oplopen.
- De statushouders betalen een lage huur. Voor de verhuur aan een zorgpartij kan wellicht een hogere huur gerekend worden. Dit kan de bijkomende kosten (deels) compenseren.
- Indien we de woonlocatie gaan verbouwen t.b.v. een andere doelgroep, zullen we de helft van de subsidie (dus € 162.500) mislopen.

### 3.2.1 Extra variant op scenario 1: Regionale opgave

Een variant op de mogelijkheid van het mengen van doelgroepen, is het inspelen op een regionale behoefte. De vrijkomende kamers zouden tijdelijk verhuurd kunnen worden aan alleengaande statushouders die gekoppeld zijn aan andere gemeenten. Zij zouden dan tijdelijk in de Stadspoort wonen en bij gezinshereniging verhuizen naar een andere gemeente. Voordelen zijn dat andere gemeenten hier profijt van hebben, dat de druk op de gemeente Woerden niet verder groeit en dat de leegstandsderving wordt beperkt. Het grootste nadeel is dat de situatie voor de bewoners hierdoor niet verbetert. Voor hen is deze variant net zo ongewenst als het behouden van de huidige vorm.

### 3.3 Scenario 2: Minder bewoners

We houden de Stadspoort in stand als woonlocatie voor statushouders. We laten echter geen nieuwe bewoners meer instromen totdat het bewonersaantal is afgenomen tot bijvoorbeeld de helft. Het terugbrengen van het aantal personen zal geleidelijk geschieden. We verlenen geen urgenties voor de huidige bewoners dus niemand krijgt met voorrang een nieuwe woning. Een deel van de bewoners zal doorverhuizen wanneer de gezinshereniging slaagt. Dit geldt uiteraard alleen voor de alleengaanden. De alleenstaanden zijn zelf verantwoordelijk voor hun doorverhuizing. We zorgen ervoor dat de kansen van deze groep vergroten door goed te communiceren over de mogelijkheden. Misschien kunnen zij zich bijvoorbeeld inschrijven voor een woonproject als Place2BU.

*Redenen om voor deze optie te kiezen*

- De blijvende bewoners (of een deel hiervan) krijgen één voor één een extra kamer toebedeeld en krijgen dus meer leefruimte.
- De druk op de voorzieningen neemt af en de leefbaarheid toe.
- Met minder mensen neemt de eigen verantwoordelijkheid toe.
- Er wordt een representatievere woonomgeving gerealiseerd.
- We moeten tóch tijdig beginnen met uitplaatsen omdat we niet aan het eind van het vijfde jaar nog 52 mensen van vervangende woonruimte kunnen voorzien.
- De instroom van nieuwe statushouders in de gemeente neemt af. Hierdoor nemen ook de gemeentelijke kosten af en neemt de druk op de woningmarkt in elk geval niet verder toe.
- Er zijn geen extra investeringen nodig ten opzichte van de huidige vorm.
- Het gaat niet ten koste van de subsidie.

*Redenen om niet voor deze optie te kiezen*

- De huurinkomsten dalen sterk. De huidige bewoners kunnen niet meer gaan betalen, ook niet voor een tweede kamer.

*Aandachtspunten als we voor deze optie kiezen*

- We moeten goed nadenken over welke vrijkomende kamers we toewijzen aan welke bewoners. Misschien alleen aan de alleenstaanden?
- We moeten afspraken maken over wie de leegstandskosten betaalt.
- Met een extra kamer wordt het misschien aantrekkelijker om partners en/of kinderen te laten logeren. We moeten goed nadenken over hoe we hiermee omgaan. Meer handhaven of juist toleranter beleid en kindvriendelijke maatregelen treffen? We zouden ook enkele kamers kunnen inrichten als logeerkamer.
- Om de huidige situatie te verbeteren, moet meer ingezet worden op de beheerkant.
- De ervaring leert dat zelfstandige doorverhuizing moeilijk is.

*Financiële consequenties*

- De leegstandskosten worden geschat op € 230.000. Deze kosten zullen oplopen wanneer bewoners sneller doorverhuizen.
- Er zijn geen extra kosten voor investeringen.
- We blijven aanspraak maken op de subsidie van € 325.000, mits we de locatie in stand houden tot 5 jaar na inhuizen.

### 3.4 Scenario 3: Vroegtijdige sluiting

We sluiten de locatie eerder dan gepland. Toen we in 2016 gezamenlijk besloten de Stadspoort als woonvoorziening voor statushouders te realiseren, was de noodzaak groot en daarom was het destijds een goede beslissing. De situatie is inmiddels veranderd, de noodzaak is afgenomen en daarom kiezen we er nu voor om eerder te stoppen dan aan het eind van de afgesproken termijn van vijf jaar.

*Redenen om voor deze optie te kiezen*

- We beëindigen een onwenselijke situatie.
- De locatie komt vrij en kan een ander doel dienen. Bijvoorbeeld als woonlocatie voor noodopvang, als bed-bad-broodvoorziening of als kantoorruimte van een zorgpartij.

*Redenen om niet voor deze optie te kiezen*

- Als we de locatie eerder sluiten, hebben we geen recht meer op de subsidie van € 325.000,-.
- Sluiting van de Stadspoort zorgt voor extra druk op de woningmarkt.
- Om alle bewoners op korte termijn te kunnen laten doorverhuizen, zijn op grote schaal urgenties en/of bemiddeling nodig.
- De instroom van vluchtelingen kan de komende jaren weer toenemen en daarmee kan de gemeentelijke taakstelling groeien. In de andere twee scenario's behouden we de helft van het aantal kamers in de Stadspoort voor de huisvesting van statushouders.
- We hebben een huurcontract met het ziekenhuis afgesloten voor vijf jaar. Voortijdige ontbinding brengt kosten met zich mee.
- De business case is gebaseerd op een periode van vijf jaar en daarop bleef nog een onrendabel deel over.
- We hebben te maken met een politiek gevoelig onderwerp en deze keuze is moeilijker te beargumenteren dan de andere twee opties.

*Aandachtspunten als we voor deze optie kiezen*

- Vanzelfsprekend is het ziekenhuis als vastgoedeigenaar hier aan zet.
- We moeten goed nadenken over een haalbare termijn om iedereen uit te plaatsen en over de volgorde. Het is immers niet wenselijk om in één keer 52 urgenties te verlenen.
- We moeten afspraken maken over wie de bijkomende kosten betaalt.

*Financiële consequenties*

- We hebben geen recht meer op de subsidie van € 325.000

- Als we het huurcontract bijvoorbeeld twee jaar eerder kunnen beëindigen, komen de leegstandkosten naar schatting neer op € 130.000. Indien eerdere beëindiging niet mogelijk is, zal hier nog zo'n € 180.000 bijkomen.

### 3.5 Scenario 4: Handhaven op de huidige manier

Ondanks de uitkomsten van de gevoerde gesprekken met betrokkenen, houden we de locatie in stand op de manier die vooraf afgesproken was. We handhaven de woonvoorziening dus in de huidige vorm.

*Redenen om voor deze optie te kiezen*

- De financiële risico's worden beperkt.
- Indien de vraag naar tijdelijke huisvesting voor statushouders weer groeit, kunnen we hier gemakkelijk op inspelen.

*Redenen om niet voor deze optie te kiezen*

- De betrokkenen zijn het erover eens dat het geen optie is om de Stadspoort nog langer te laten bestaan in zijn huidige vorm.
- De huidige situatie is onwenselijk. Niets veranderen zorgt ervoor dat de situatie vermoedelijk niet verbetert en misschien zelfs verslechtert.
- Er is weinig politiek draagvlak voor het behouden van de locatie in de huidige vorm.

## 4. Voorstel

Aan de hand van de informatie die is opgehaald door het voeren van gesprekken met betrokkenen, zijn de verschillende mogelijke scenario's beschreven in hoofdstuk drie. Op basis hiervan moet een besluit genomen worden over welk scenario we gaan uitvoeren.

### 4.1 Voorkeursscenario

De eerste twee scenario's zijn als kansrijker beoordeeld dan scenario 3 en 4. Bij deze laatste twee varianten overheersen de nadelen. De haalbaarheid en de wenselijkheid van scenario 1, het mengen van doelgroepen, zijn besproken met de betrokken partijen. Conclusie van dit overleg was dat deze variant de huidige problemen van bewoners onvoldoende oplost. De nadelen van deze optie wegen hierdoor zwaarder dan de voordelen. Na afweging van de verschillende scenario's en bespreking met de betrokken partijen, is daarom het voorstel om:

1. **Te kiezen voor scenario 2: het verminderen van het aantal bewoners.**
2. **Zo snel mogelijk te stoppen met het plaatsen van nieuwe statushouders in de Stadspoort, alleen nog de nieuwe bewoners die al gekoppeld zijn.**

Door te kiezen voor deze variant, krijgen in elk geval de alleenstaanden (die minder snel doorverhuizen dan de alleengaanden) een extra kamer, zal de druk op de voorzieningen afnemen (waardoor de gezamenlijke verantwoordelijkheid mogelijk toeneemt) én hoeven er uiteindelijk minder statushouders door te verhuizen binnen de gemeente.

### 4.2 Uitvoering verminderen aantal bewoners

Om de voorgestelde verandering succesvol ten uitvoer te brengen, zijn enkele acties nodig van GroenWest en de gemeente Woerden:

- GroenWest en gemeente maken afspraken over de kostenverdeling van de leegstandsderving.
- Er is reguliere woningbouw nodig. GroenWest en gemeente gaan in gesprek over hoe we de benodigde nieuwbouw tijdig kunnen realiseren.
- Er is behoefte aan een plan van aanpak omtrent uitstroom. Ook dit zullen GroenWest en gemeente bespreken.

Daarnaast moet gezamenlijk (met alle betrokkenen) nagedacht en besloten worden over het volgende:

- Tot welk aantal willen we de bewoners verminderen? De helft van het huidige aantal? Twee derde? Een ander aantal?

- Wie krijgen een extra kamer en in welke volgorde?
- Hoe gaan we om met logerende partners en/of kinderen?
- Hoe kunnen we de beheerkant versterken?
- Hoe kunnen we het bewustzijn van de eigen verantwoordelijkheid voor de woonomgeving vergroten?

### 4.3 Overige aanbevelingen

Naast de keuze scenario 2, kunnen aan de hand van de ervaringen van betrokkenen enkele algemene aanbevelingen gedaan worden ter verbetering van de woonsituatie in de Stadspoort:

- Meer handhaven op leefregels óf leefregels afschaffen. De regels herzien en in samenspraak met bewoners aanpassen is ook een optie, in combinatie met strengere handhaving.
- Meer voorlichting geven over mogelijkheden om begeleiding en/of hulp te krijgen bij diverse problematiek (verslaving, schulden etc.). Bijvoorbeeld informatie verschaffen over WoerdenWijzer.
- Meer voorlichting geven over mogelijkheden om zelfstandig andere woonruimte te vinden.

## 5. Proces

| | |
|---|---|
| 2017 | Eind 2017 waren de ketenpartners het eens over de behoefte aan herijking. |
| 01-2018 | In januari 2018 heeft GroenWest daarom een plan van aanpak opgesteld om de mogelijkheden voor de toekomst van de Stadspoort te onderzoeken. |
| 02-2018 | Dit plan is besproken in Domein Wonen-overleg op 1 februari. De rest van die maand is gebruikt voor het voeren van gesprekken met betrokkenen. |
| 03-2018 | In maart zijn de uitkomsten geanalyseerd en is dit rapport opgesteld. De scenario's zijn op 27 maart besproken met de ketenpartners. Na dit overleg en een interne bespreking met het mt van GroenWest, zijn de opmerkingen verwerkt in de huidige versie van dit document. |
| 04-2018 | Na akkoord van het managementteam van GroenWest op 11 april 2018, zal het voorstel worden voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders, waarna het zal worden besproken in de gemeenteraad. |