

Indiener: college van burgemeester en wethouders
Datum: 13 december 2016
Portefeuillehouder(s): T. de Weger, I. Ten Hagen
Portefeuille(s): Ruimtelijke ordening en Statushouders
Contactpersoon: J.H. de Boer
Tel.nr.: 8983 **E-mailadres:** boer.j@woerden.nl

16R.00768



Onderwerp: locatieonderzoek versnelling sociale woningbouw

De raad besluit:

1. In te stemmen met de kaders voor locatieonderzoek zoals voorgesteld in dit raadsvoorstel;
2. In te stemmen met het doen van onderzoek naar 9 locaties zoals deze genoemd worden in dit raadsvoorstel;
3. In te stemmen met het proces voor het huisvesten van statushouders in 2017.

Inleiding:

In de RIB (16.00716) van 15 november 2016 bent u geïnformeerd over de stand van zaken m.b.t. het huisvesten statushouders. U heeft in november, voorafgaand aan het versturen van de genoemde RIB, gevraagd om een raadsvoorstel waarin de kaders voor de huisvesting van statushouders door de raad worden vastgesteld. Ook heeft u gevraagd de locaties voor (semi)permanente woningen voor te leggen waaronder de reeds bekende locatie Bleek 1.

In dit raadsvoorstel leest u in de eerste plaats voor de volledigheid nogmaals de achtergrond, aantallen en eerdere besluitvorming m.b.t. het huisvesten van statushouders. U wordt geïnformeerd over de stand van zaken tot medio december 2016. Daarna worden u de kaders geschetst die wij u als raad voorleggen. Vervolgens worden de locaties genoemd die momenteel worden onderzocht. Als laatste wordt u gevraagd in te stemmen met het proces voor het huisvesten van statushouders over de periode 2017.

1. Feiten en achtergrondinformatie

De gemeente heeft een wettelijke taakstelling statushouders te huisvesten (129 in 2016). Daar bovenop hebben het college en de raad de ambitie uitgesproken statushouders versneld te huisvesten, evenredig verdeeld (spreiding) over alle woonkernen van de gemeente. Inclusief de taakstelling heeft men besloten 400 statushouders te huisvesten in 2016-2017-2018. Te beginnen met een pilot voor het versneld huisvesten van 52 statushouders op één locatie in Woerden (16R.00289 raadsbesluit). Door versneld te huisvesten, ontstaat er plaats in de opvanglocaties van het COA en heeft Woerden in de jaren na 2017 een verlaagde -of mogelijk één jaar geen taakstelling. Ondanks de verminderde instroom van vluchtelingen, pleit het Rijk samen met het COA voor het snel huisvesten van statushouders omdat dit o.a. hun integratie ten goede komt. Het Rijk overweegt een wet te activeren die de kosten per statushouder die te lang in een AZC verblijft, te verhalen op de gemeente (dit voorstel is nog niet aangenomen).

Van de 400 statushouders, moeten er in 2017 nog 270 gehuisvest worden. Om hieraan te voldoen

en ervoor te zorgen dat de (semi)permanente woningen of getransformeerde panden zowel door de huidige woningzoekenden als door statushouders bewoond worden, wil het college in 2017 circa 180 sociale huurwoningen realiseren via transformatie en via de bouw van (semi)permanente woningen op een aantal locaties. Dit wil het college voor 1-1-2018 realiseren. Allereerst om de opvanglocaties te ontlasten en de statushouders een snellere integratie te bieden. Als tweede zijn woningen op kortere termijn nodig i.v.m. de gezinsherenigingen die aanstaande zijn. Daarnaast kan het college op dit moment gebruik maken van de gemeentelijke en regionale projectorganisatie en de financiële middelen die tot 1-1-2018 beschikbaar zijn vanuit het Rijk.

Het aantal van 180 woningen is als volgt berekend: Voor de huisvesting van de 270 statushouders zijn circa 85 woningen nodig (3,2 personen per woning). Daarnaast zijn er ongeveer 25 woningen nodig voor de doorhuisvesting van de statushouders in de Stadspoort (tijdelijke huisvesting ziekenhuis) in 2017. Samen zijn dit 110 woningen. Vanuit de reguliere voorraad worden jaarlijks gemiddeld 20 woningen toegewezen aan statushouders. Deze woningen trekken we van de 110 af. Uitgangspunt is spreiding maar om dit te realiseren zijn meer woningen nodig dan de 90 voor statushouders. Er worden 180 extra woningen toegevoegd om de druk op de woningmarkt te verlichten en de zoektijd voor woningzoekenden niet verder te laten toenemen.

2. Chronologisch overzicht besluiten en raadsinformatiebrieven

Tot zover heeft u de informatie kunnen lezen in de RIB van 15 november 2016. In de afgelopen maanden zijn er diverse momenten geweest waarop u een besluit heeft genomen of waarop u door het college bent geïnformeerd over de huisvesting van statushouders. In chronologische volgorde:

- 18 november 2015: RIB 15R.00665 aanpak huisvesting statushouders;
- 16 december 2015 Motie inzake huisvesting vluchtelingen in Woerden;
- 15 maart 2016: RIB 16R. 00121 stand van zaken opvanglocatie COA en huisvesting statushouders;
- 24 maart 2016 Interpellatiedebat opvang vluchtelingen en huisvesting statushouders;
- 26 mei 2016: Raadsvoorstel 16R.00288 en besluit 16R.00289 inzake huisvesting statushouders, integratie, ISK.
In te stemmen met het realiseren van huisvesting voor 400 statushouders in de jaren 2016-2017-2018, evenredig verdeeld over alle woonkernen van de gemeente. Te beginnen met een pilot voor het versneld huisvesten van 50 statushouders op één locatie in Woerden.
- 30 augustus 2016: RIB 16R.0258 stand van zaken huisvesting statushouders, integratie en ISK
- 15 november 2016: RIB 16R. 0716 AZC locatie De Bleek 1, huisvesting en integratie van statushouders.

In bovengenoemde opsomming zijn RIB's en raadsvoorstellen die alleen over de opvanglocatie (AZC) gaan niet opgenomen.

3. Stand van zaken december 2016

In december 2016 is een deel van de ambitie zoals door het college en de raad vastgesteld gerealiseerd. Van de 400 statushouders zijn er t/m december circa 130 gehuisvest waarvan 80 verspreid over de kernen van Woerden en 52 in de pilotlocatie Stadspoort. (voormalige RPCW polikliniek) Hiermee is in 2016 de wettelijke taakstelling met een kleine voorsprong gerealiseerd.

Vanwege de versnelde gezinsherenigingen, de urgentie bij het COA om opvanglocaties te verminderen, de integratie van statushouders sneller op te starten en de financiële ondersteuning die er t/m 2017 is, heeft het college de ambitie 400 statushouders te huisvesten naar voren gehaald. In plaats van 2016-2017-2018 voor deze ambitie uit te trekken, is hier om bovengenoemde redenen de periode met 1 jaar ingedikt. Vanuit locatie Stadspoort worden veel gezinsherenigingen verwacht in 2017. De woningen voor gezinnen zijn echter onvoldoende. Daarnaast heeft de raad gepleit voor zoveel mogelijk spreiding. Vandaar dat het college voornemens is in 2017 in totaal 180 sociale huurwoningen aan het aanbod toe te voegen. Dit is bovenop de bestaande woningbouwplanning van 210 sociale huurwoningen (Sociale Woningbouwplanning 2017-2020). Een deel van de semi-permanente woningen zal tijdelijk aanbod zijn, wat na 5 tot 10 jaar eindigt.

In de afgelopen maanden is een groslijst opgesteld van percelen die in aanmerking komen voor woningbouw (hetzij tijdelijk of structureel) en panden die geschikt zijn voor transformatie. Met

eigenaren zijn verkennende gesprekken gevoerd, locaties zijn onderzocht op (financiële) haalbaarheid, bestemmingsplan technische mogelijkheden en andere factoren zijn onderzocht. Deze lijst van circa 25 locaties heeft een kleinere lijst opgeleverd van 9 locaties die wij aan u voorstellen in paragraaf 5. Eerst geven we de kaders weer in paragraaf 4.

4. Kaders locaties versnelling sociale woningbouw

Om tot ontwikkeling van sociale woningbouwlocaties over te gaan, worden de volgende kaders voorgesteld aan de raad:

- A. Spreiding van doelgroepen evenredig verdeeld over alle woonkernen van de gemeente;
- B. De ontwikkeling van de locatie is passend te maken of past binnen de wettelijke kaders zoals het bestemmingsplan of wijkt daar tijdelijk van af voor maximaal 10 jaar;
- C. De locatie is uiterlijk voor 1 december 2018 opgeleverd en bewoonbaar;
- D. De ontwikkeling en exploitatie van de locatie is financieel haalbaar (break-even);
- E. Het volume van de totaal te ontwikkelen locaties betreft circa 180 woningen waarbij spreiding over meerdere locaties;
- F. De ontwikkeling van deze locaties sluit zoveel mogelijk aan bij de uitgangspunten van de woonvisie;
- G. De ontwikkeling van de locaties moet bestaande planvorming niet hinderen.

5. De locaties

Het college heeft 9 locaties geselecteerd die ze bij deze voorlegt aan de raad om nader te onderzoeken. De combinatie van enkele van deze locaties kan voor spreiding zorgen en anderzijds is het zo haalbaar 180 woningen in 2017 toe te voegen aan het aanbod van sociale huurwoningen. Een deel van deze woningen betreft een tijdelijke oplossing. Dit is noodzakelijk omdat niet op alle locaties op korte termijn een permanente oplossing mogelijk is en vanwege de reeds geplande sociale woningbouw. Daar waar mogelijk streeft het college naar permanente en daarmee duurzame oplossingen.

De locaties die het college voorstelt aan de raad zijn de volgende:

Locaties	Aantal (max.)	Eigendom
Jan Steenstraat	35	Gemeente
Van Kempensingel	6 tot 9 (indien incl kunstenaarswoning)	Gemeente
Snellerpoort - West	n.t.b. 40-100	Gemeente
Buitenhof, Harmelen	n.t.b. 20	Particulier
Mauritshof, Harmelen	n.t.b. 15 tot 20	Gemeente
Kamerik NO II	13	Gemeente
Kamerik NO III	20	Gemeente
Klusboerderijen, in Zegveld	10 (via Steenvlinder)	Particulier
De Bleek 1	n.t.b. 50-100	Particulier

Bij het locatieonderzoek worden de kaders afgewogen, bij conflicterende belangen wordt per locatie in het raadsvoorstel van maart 2017 een advies uitgebracht.

6. Proces t/m 2017

In de RIB van 15 november 2016 is het proces geschetst voor de komende maanden. Om in maart met een raadsvoorstel te komen, is het noodzakelijk om de wijken en dorpen tijdig te raadplegen over de te ontwikkelen locaties. Voor het tijdig aanleveren van een raadsvoorstel in maart, heeft de ambtelijke organisatie een aanleverdatum tot uiterlijk 15 februari 2017. Vandaar dat de wijken en dorpen al in januari worden geraadpleegd om tijdig het advies aan de raad van maart te kunnen opstellen. In de communicatie met inwoners wordt aangegeven dat kaders en locaties onder voorbehoud zijn van besluitvorming door de raad op 26 januari 2017.

November 16	Januari 17	Januari 17	Maart 17	2 ^e + 3 ^e + 4 ^e KW	4 ^e KW 2017
Quick scan extra sociale woningbouw (transformatie & woningbouwlocaties)	26-1-2017 raadsvoorstel: Proces, kaders en locaties om te komen tot extra soc. WB /transformatie	Haalbaarheid van de locaties wordt verder onderzocht in overleg met de dorpen/wijken.	Raadsvoorstel definitieve keuze locaties soc. WB	Realisatie versnelde soc. WB	Oplevering 180 woningen en bewoning

De bevoegdheid van de raad komt voort uit de volgende wet- en/of regelgeving:

De wettelijke bevoegdheid van het college inzake het huisvesten van statushouders is gebaseerd op artikel 28 van de Huisvestingswet 2014.

Beoogd effect:

Het college beoogt met het toevoegen van 180 extra sociale woningen de reguliere sociale huur te ontzien. (geen verdringing reguliere huurder) Met het toevoegen van de 180 woningen wordt vervolghuisvesting voor de alleengaanden in de Stadspoort bij gezinshereniging gewaarborgd. Het toevoegen van 180 woningen geeft de gelegenheid gespreid toe te wijzen aan diverse doelgroepen waarvan 90 woningen bestemd zijn voor andere woningzoekenden. Met deze toevoeging is het mogelijk de ambitie 270 statushouders te huisvesten in 2017 te realiseren. Daarmee beoogt het college de integratie van statushouders te versnellen en de opvanglocaties van het COA te ontlasten.

Argumenten:

De argumenten om tot de ontwikkeling van extra locaties te komen, zijn genoemd in de inleiding en bij beoogd effect.

Kanttekeningen: om de plannen te ontwikkelen, zijn een aantal randvoorwaarden van toepassing:

- Tijdige besluitvorming door de Raad in januari en maart 2017;
- Voldoende betrokkenheid en snelheid van alle partijen zoals eigenaren, woningcorporatie, onderzoeksbureaus, Provincie;
- Voldoende capaciteit voor de realisatie van meerdere projecten tegelijkertijd in 2017;
- Voldoen aan de kaders zoals die door de raad worden vastgesteld op 26 januari 2017.

Financiën:

In maart volgt een raadsvoorstel waarin meerdere locaties aan de raad worden voorgelegd om tot een totaalvolume van 180 woningen te komen. Per locatie wordt een financiële onderbouwing gegeven. Op dit moment worden alleen kosten gemaakt voor het onderzoeken van de locaties. Deze kosten worden gedekt uit het budget wat door de raad is vrijgemaakt voor het projectteam. Overige kosten worden gedragen door de betrokken partijen zoals de woningcorporatie, mogelijke investeerders en eigenaren.

Uitvoering:

Genoemde onderzoeken worden door het projectteam vluchtelingen/statushouders uitgevoerd in samenwerking met domein Ruimte en met Realisatie en Beheer.

Communicatie:

In januari/februari vindt communicatie plaats met de betrokken wijken en dorpen waarin de versnelling van sociale woningbouw wordt toegelicht. Bijeenkomsten worden belegd om inwoners naar hun opvattingen te vragen over de te ontwikkelen plannen. De uitkomst van deze bewonersbijeenkomsten worden meegenomen in het raadsvoorstel van maart 2017. Nadat de raad 30 maart 2017 haar fiat heeft gegeven voor de definitieve locaties, worden deze aan de betrokken wijken en kernen bekendgemaakt. Hiervoor wordt een communicatieplan opgesteld.

Samenhang met eerdere besluitvorming:

De relevante raadsvoorstellen, motie en raadsinformatiebrieven staan vermeld in de inleiding.

Bijlagen:

Raadsbesluit 16R.00772

De indiener: college van burgemeester en wethouders

De secretaris

De burgemeester

drs. M.H.J. van Kruisbergen
MBA



V.J.H. Molkenboer



RAADSBESLUIT

16R.00772



Agendapunt:

Onderwerp: Locatieonderzoek versnelling sociale woningbouw

De raad van de gemeente Woerden;

gelezen het voorstel d.d. 13 december 2016 van:
- burgemeester en wethouders

gelet op het bepaalde in de Gemeentewet;

b e s l u i t:

1. In te stemmen met de kaders voor locatieonderzoek zoals voorgesteld in dit raadsvoorstel;
2. In te stemmen met het doen van onderzoek naar 9 locaties zoals deze genoemd worden in dit raadsvoorstel;
3. In te stemmen met het proces voor het huisvesten van statushouders in 2017.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Woerden in zijn
openbare vergadering, gehouden op 26 januari 2017

De griffier

De voorzitter

E.M. Geldorp

V.J.H. Molkenboer