

Oplegvel Collegebesluit

Portefeuille J. Nieuwenburg
Auteur Dhr. P Haker
Telefoon 0235113431 E-mail: phaker@haarlem.nl
SZ/Wwgz Reg.nr. 2012/12079
Te kopiëren: Haalbaarheidsonderzoek B & W-vergadering van 7 februari 2012

Onderwerp

Resultaat haalbaarheidsonderzoek Woonhotel (Beantwoording
initiatiefvoorstel gemeenteraad)

DOEL: Besluiten

Het college mag besluiten op deze wijze het initiatiefvoorstel van de gemeenteraad te beantwoorden.

B&W

1. Het college besluit het haalbaarheidsonderzoek Woonhotel vast te stellen en neemt op basis van het haalbaarheidsonderzoek niet zelf het initiatief om te komen tot een woonhotel.
2. Het college besluit het mogelijke initiatief van Pre Wonen als ook de cijfermatige trends met betrekking tot spoedzoekers via de Woonservice te blijven volgen.
3. Het besluit heeft geen financiële consequenties
4. De betrokkenen ontvangen na besluitvorming informatie over dit besluit
5. Het besluit van het college wordt ter informatie gestuurd aan de commissie Ontwikkeling

Collegebesluit

Onderwerp: Resultaat haalbaarheidsonderzoek Woonhotel (Beantwoording initiatiefvoorstel gemeenteraad)

Reg. Nummer: 2012/12079

1. Inleiding

In mei 2009 heeft de gemeenteraad van Haarlem een initiatiefvoorstel van de PvdA aangenomen om de mogelijkheden te onderzoeken te komen tot een woonhotel (bijlage). Aanleiding was een onderzoek van de VROM-inspectie waaruit blijkt dat er een groep mensen is die door onvoorziene omstandigheden met spoed op zoek is naar onderdak, zonder dat er sprake is van een vraag naar residentiële opvang in het kader van zorg.

Het college presenteert hierbij de resultaten van het haalbaarheidsonderzoek.

2. Besluitpunten college

1. Het college besluit het haalbaarheidsonderzoek Woonhotel vast te stellen en neemt op basis van het haalbaarheidsonderzoek niet zelf het initiatief om te komen tot een woonhotel.
2. Het college besluit het mogelijke initiatief van Pre Wonen als ook de cijfermatige trends met betrekking tot spoedzoekers via de Woonservice te blijven volgen.
3. Het besluit heeft geen financiële consequenties
4. De betrokkenen ontvangen na besluitvorming informatie over dit besluit
5. Het besluit van het college wordt ter informatie gestuurd aan de commissie Ontwikkeling

3. Beoogd resultaat

Met de uitvoering van het haalbaarheidsonderzoek Woonhotel beoogt het college uitvoering te geven aan het initiatiefvoorstel van de gemeenteraad.

4. Argumenten

College geeft antwoord

Met de uitvoering van het haalbaarheidsonderzoek Woonhotel beoogt het college uitvoering te geven aan het initiatiefvoorstel van de gemeenteraad.

College houdt vinger aan de pols

Het college is van mening dat de eventuele realisatie van een woonhotel primair een initiatief zou moeten zijn van de corporaties en niet van de gemeente. Wel wil het college vinger aan de pols houden. Om die reden zullen wij het mogelijke initiatief van Pré Wonen voor een dergelijk project blijven volgen. Ook zal het college Woonservice verzoeken de cijfermatige trends met betrekking tot het aantal spoedzoekers te blijven monitoren.

5. Kanttekeningen

Niet van toepassing.

6. Uitvoering

Het college is van mening dat de eventuele realisatie van een woonhotel primair een initiatief zou moeten zijn van de corporaties en niet van de gemeente. Wel wil het college vinger aan de pols houden. Om die reden zullen wij het mogelijke initiatief van Pré Wonen voor een dergelijk project blijven volgen. Ook zal het college Woonservice verzoeken de cijfermatige trends met betrekking tot het aantal spoedzoekers te blijven monitoren.

7. Bijlagen

- Haalbaarheidsonderzoek
- Initiatiefvoorstel PvdA

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester

Haalbaarheidsonderzoek Woonhotel

Beantwoording initiatiefvoorstel van de gemeenteraad

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Vraagstelling	3
3. Wijze van aanpak	3
4. Het woonhotel	3
4.1 De aanleiding	3
4.2 Het concept Woonhotel	3
4.3 Verschillende concepten	5
5. Analyse van de vraag	5
6. Een woonhotel in Zuid Kennemerland	6
6.1 Maatregelen en voorzieningen	6
6.2 Draagvlak	8
7. Conclusies	10
Bijlage: geraadpleegde bronnen	11

1. Inleiding

In mei 2009 heeft de gemeenteraad van Haarlem een initiatiefvoorstel van de PvdA aangenomen om de mogelijkheden te onderzoeken te komen tot een woonhotel (bijlage). Aanleiding was een onderzoek van de VROM-inspectie waaruit blijkt dat er een groep mensen is die door onvoorziene omstandigheden met spoed op zoek is naar onderdak, zonder dat er sprake is van een vraag naar residentiële opvang in het kader van zorg. Voorliggende notitie betreft het haalbaarheidsonderzoek woonhotel.

2. Vraagstelling

De centrale vraagstelling betreft het onderzoeken van de haalbaarheid van een woonhotel in de regio Zuid Kennemerland. Hieruit zijn de volgende deelvragen te destilleren:

1. Is er behoefte aan een woonhotel (analyse van de vraag)
2. Is er draagvlak voor de realisatie van een woonhotel (analyse van potentiële aanbieders)

3. Wijze van aanpak

Voor de uitvoering van het haalbaarheidsonderzoek is gebruik gemaakt van landelijk, regionale en lokale bronnen. Daarnaast zijn er interviews gehouden met vertegenwoordigers van de drie woningcorporaties Elan Wonen, Ymere en Pré Wonen. Tot slot is advies gevraagd van de gemeentelijke afdelingen Vastgoed, Ruimtelijk Beleid, Economische Zaken en Wonen als ook de regionale Beleidsadviescommissie Wonen. Er heeft afstemming plaatsgevonden met de gemeenten Zuid Kennemerland.

4. Het woonhotel

4.1 De aanleiding

Uit onderzoek van de VROM-inspectie uit 2008¹ blijkt dat in onze regio een groot aantal spoedzoekers acuut op zoek is naar onderdak. Dit zijn mensen die door onvoorziene omstandigheden met spoed een betaalbare huurwoning nodig hebben (de zogenoemde spoedzoekers). Ze hebben zich veelal niet kunnen voorbereiden op de noodzakelijke verhuizing en hebben zich daarom niet tijdig voor een andere woonruimte ingeschreven. Deze woningzoekenden vallen bovendien niet binnen de criteria van de lokale urgentieregels, maar hebben toch haast.

In het initiatiefvoorstel wordt het college gevraagd om een haalbaarheidsonderzoek in samenwerking met de corporaties en de gemeenten in Zuid Kennemerland. Daarnaast wordt de suggestie gedaan om te kijken naar combinaties met commerciële (budget)hotels.

4.2 Het concept Woonhotel

Een Woonhotel is een voorziening waar verschillende zelfstandige wooneenheden beschikbaar zijn voor mensen die met spoed een nieuwe woning zoeken, de spoedzoekers. De woningen zijn

¹ Als wachten te lang duurt, urgentie in de sociale huursector, mei 2008, VROM Inspectie

normaliter beschikbaar voor een half jaar en dienen ter overbrugging van een periode waarin spoedzoekers de tijd hebben om op zoek te gaan naar een nieuwe structurele woonvoorziening. Lang niet alle steden hebben een woonhotel (of vergelijkbaar project), bepalend is de vraag of er een doelgroep aanwezig is.

De spoedzoeker is iemand die door onvoorziene omstandigheden met spoed een betaalbare huurwoning nodig heeft. VROM-inspectie onderscheidt vijf deelgroepen:

Echtscheiding

Bijna één op de vijf spoedzoekers heeft een dringende verhuiscens als gevolg van echtscheiding of het beëindigen van een relatie. Vaak is er ook sprake van financiële problemen door het wegvallen van een inkomen. Incidenteel is er sprake van huiselijk geweld. Het betreft vooral mensen tussen de 30 en 45 jaar. Een aanzienlijk deel van de spoedzoekers vindt zelf tijdelijk onderdak bij vrienden of familie.

Thuiswonende jongeren

Bijna één op de vijf spoedzoekers betreft jongeren tot 35 jaar. Zij geven als belangrijkste reden op de wens om zelfstandig te gaan wonen. Een deel geeft aan dat er sprake is van problemen in de thuissituatie, verhuisbehoefte als gevolg van werk of studie speelt ook een rol.

(Binnenkort) geen woonruimte

Tot deze groep worden mensen gerekend die binnenkort geen woonruimte meer hebben als gevolg van dreigende huisuitzetting of omdat hun woning wordt gesloopt. Ook betreft het mensen die inwonen bij familie (anders dan de twee voorgaande groepen). Soms zijn er kinderen aanwezig.

Problemen huidige woning of buurt

Bijna een kwart van de spoedzoekers betreft mensen die wel een eigen woning hebben, maar deze ongeschikt vinden. Als belangrijkste reden wordt genoemd dat de huidige woning te klein bijvoorbeeld samenhangend met gezinsuitbreiding. Maar ook de behoefte/noodzaak van een ander woningtype of problemen met overlast worden genoemd.

Overige problemen

In deze groep vallen alle woningzoekenden die niet tot de andere vier groepen behoren. Bijna een derde van deze spoedzoekers geeft persoonlijke, sociale of medische, gezondheidsproblemen als belangrijkste verhuisreden op. Specifiek wordt ook wel de groep ex-delinquenten genoemd.

Spoedzoekers zijn als volgt in te delen:

Landelijke gegevens VROM Inspectie	Procentueel	Absoluut
Echtscheiding	18 %	321
Thuiswonende jongeren (tot 35 jaar)	19 %	332
(Binnenkort) zonder woonruimte	17 %	301
Problemen huidige woning of buurt	24 %	416
Overige problemen	22 %	378
Totaal spoedzoekers	100 %	1748

Niet alle spoedzoekers zijn ook urgent: voor een deel van de spoedzoekers geldt dat zij hun (woon)problemen zelf kunnen oplossen. Van de spoedzoekers vindt 62% (1087) zichzelf urgent. Het grootste deel van de spoedzoekers komt niet in aanmerking voor urgentie. Dat betekent niet dat al deze woningzoekenden geen woning kunnen vinden.

Het landelijke beeld lijkt overeen te komen met het beeld in Zuid Kennemerland, zowel qua aandeel spoedzoekers als het aandeel van de verschillende groepen binnen de spoedzoekers. Hoewel er geen exacte cijfers beschikbaar zijn, is wel bekend dat van de 248 door de regionale urgentiecommissie behandelde aanvragen, er 181 zijn afgewezen. Daar zit een grote groep mensen tussen die in de categorie spoedzoekers lijken te vallen. Het betreft met name spoedzoekers als gevolg van echtscheiding en spoedzoekers als gevolg van problemen in de huidige buurt/woning.

In Zuid Kennemerland is echter sprake van zowel een krappe woningmarkt als een strenge urgentieregeling. Urgentie wordt alleen toegekend als er sprake is van een direct levensbedreigende situatie. Andere situaties, zoals echtscheiding, gezinsuitbreiding, te kleine of slechte woonruimte et cetera zijn nadrukkelijk geen zelfstandige reden voor urgentie.

4.3 Verschillende concepten

In Nederland zijn enkele woonhotels aanwezig, de onderling verschillen lijken groter dan de overeenkomsten. Dat betekent dat er bij de keuze voor een woonhotel eerst nagedacht moet worden over het lokaal meest wenselijke concept. Zo zijn er keuzes te maken verschillen in: doel, doelgroep, voorwaarden en exploitatiemodellen. Een belangrijk obstakel is de economische haalbaarheid.

Er zijn woonhotels die zich meer richten op een economisch doel en door middel van deze voorziening bijvoorbeeld tijdelijke buitenlandse arbeidskrachten met specifieke kennis huisvesten. Er zijn woonhotels die ook toegang bieden voor mensen met dermate problematiek dat begeleiding noodzakelijk is, waardoor het woonhotel een aanvulling is op het voorzieningenniveau voor zorg en opvang. Er zijn woonhotels die zichzelf bedruipen door middel van een combinatie tussen een commerciële hotelfunctie en het woonhotel tegen een lager tarief. Er zijn woonhotels die eigenlijk niet meer zijn dan tijdelijke voorzieningen in leegstaande kantoren of slooppanden.

Zo beschrijft de Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting in een evaluatierapport verschillende concepten: de Short Stay facility in Dordrecht, het Woon- en Arthotel in Rotterdam en het Corparatiehotel in Utrecht.

5. Analyse van de vraag

In deze paragraaf schetsen wij een beeld van de doelgroep spoedzoekers en beeld van hun kansen op een woning in Zuid Kennemerland. Deze analyse is gebaseerd op het deelrapport 'Spoedzoekers, enquête onder woningzoekenden in vijf regio's van de VROM Inspectie en dateert uit begin 2008.

Voor mensen met een dringende verhuisbehoefte of vraag naar een woning zijn de volgende zaken van belang:

1. het vigerend urgentiebeleid
2. de reguliere woonruimteverdeling
3. de situatie op de lokale woningmarkt.

Het urgentiebeleid en de woonruimteverdeling

Urgentieregelingen komen op lokaal niveau tot stand en worden mede bepaald aan de hand van schaarste op de woningmarkt. In een schaarse woningmarkt, zoals in Zuid-Kennemerland, geldt

een urgentiebeleid dat enerzijds recht doet aan de sociale opgave (bijvoorbeeld medische en sociale problemen) en anderzijds uitvoering geeft aan wettelijke verplichtingen (bijvoorbeeld huisvesting statushouders). Urgentieregelingen zijn streng maar rechtvaardig.

De woonruimteverdeling

Ten tijde van het onderzoek van de VROM Inspectie was de gemiddelde benodigde inschrijftijd voor een woning in Zuid Kennemerland 4,5 jaar. In 2010 was dit opgelopen tot gemiddeld 5,3 jaar. Dat betekent dat spoedzoekers met een korte inschrijftijd buiten de sociale huursector moeten zoeken voor een snelle oplossing.

De lokale woningmarkt

In Haarlem is sprake van een krappe woningmarkt, specifiek ook in de betaalbare sector en zijn er lange wachttijden in de reguliere inschrijving als woningzoekende.

Spoedzoekers krijgen met bovenstaande te maken. Zij voldoen veelal niet aan de urgentieregeling en worden dus geconfronteerd met lange wachttijden voor een (andere) woning).

6. Een woonhotel in Zuid Kennemerland

Zoals eerder vermeld moet er bij de keuze voor een woonhotel eerst nagedacht worden over het lokaal meest wenselijke concept. Het betreft dan keuzen ten aanzien van het doel, de aard en omvang van de doelgroep, voorwaarden en exploitatiemodellen.

Voor het doel van het woonhotel sluiten wij aan bij het initiatiefvoorstel van de gemeenteraad: een algemene en tijdelijke woonvoorziening voor mensen die geen beroep kunnen doen op de geldende urgentieregelingen in Zuid Kennemerland. Daarbij geldt dat we geen actueel overzicht hebben van de omvang van de vraag: wij weten niet hoeveel spoedzoekers er zijn in Zuid Kennemerland.

Om de vraag te beantwoorden of een woonhotel een aanvulling kan zijn op het voorzieningen-niveau in Zuid Kennemerland is het van belang dat er de afgelopen periode een aantal maatregelen zijn getroffen die voor een deel tegemoet komen aan de problematiek van de spoedzoekers. Daarnaast hebben we onderzocht of er draagvlak is bij partners in de stad om een dergelijke voorziening mogelijk te maken.

6.1 Maatregelen en voorzieningen

We kunnen vaststellen dat er ten opzichte van het urgentiebeleid en de woonruimteverdeling er sinds 2008 een aantal maatregelen zijn getroffen, die van invloed zijn op de behoefte aan een Woonhotel. Daarnaast kennen we in Zuid Kennemerland een aantal voorzieningen die tegemoet kunnen komen aan de vraag van spoedzoekers.

Los van deze maatregelen en voorzieningen geldt allereerst nadrukkelijk ook de eigen verantwoordelijkheid. Een groot deel van de beoogde doelgroep vindt in de praktijk oplossingen in de eigen sociale kring. Daarnaast is er een groep met een dusdanig hoog inkomen, met name onder doelgroep dat zichzelf in een tijdelijke oplossing kunnen voorzien. Voor mensen die op grond van huurachterstanden worden bedreigd met huisuitzetting hebben we afspraken met de corporaties over vroegsignalering om dakloosheid te voorkomen. Ook in deze situaties speelt eigen verantwoordelijkheid nadrukkelijk een rol.

Urgentiebeleid: Pilot zoekduurverkorting huishoudens met kinderen

Huishoudens met kinderen onder de 18 jaar, die al eerder zelfstandig hebben gewoond, komen sinds februari 2009 onder bepaalde voorwaarden (het probleem moet in de regio ontstaan zijn en er moeten minderjarige kinderen tot het huishouden behoren) in aanmerking voor wachttijd-reductie. Omdat er onvoldoende beeld was over de grootte van de groep, is de pilot eerst voor één jaar uitgevoerd. De praktijk wijst uit dat de groep minder groot is dan verwacht: in 2009 hebben 27 huishoudens gebruik gemaakt van de regeling, in 2010 waren dat 28 huishoudens. Deze pilot komt vooral tegemoet aan spoedzoekers als gevolg van echtscheiding. De pilot is inmiddels verlengd, in afwachting van nieuwe regelgeving als gevolg van de nieuw Huisvestingswet.

Urgentiebeleid: Woningzoekenden met een WMO-indicatie

Mensen die vanwege ergonomische belemmeringen in hun woning een verhuisadvies krijgen, worden met voorrang geholpen wanneer een dergelijke woning beschikbaar komt.

Urgentiebeleid: Stadsvernieuwing

In de huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland staat opgenomen dat mensen die hun woning moeten verlaten in het kader van een stadsvernieuwings- of herstructureringsproject (sloop of ingrijpende renovatie) in aanmerking kunnen komen voor een zogenoemde stadsvernieuwingsurgentie. Er zijn met name in Haarlem een aantal woningen die op de nominatie staan om te worden gesloopt. Recent gebeurt dit onder meer in de Slachthuisbuurt. Dit betreft in alle gevallen woningen van corporaties die met de bewoners vooraf afspraken maken over herhuisvesting.

Ook voor calamiteiten bestaat een regeling voor urgentie.

Urgentiebeleid: Sociale en medische urgentie

Voor gevallen waar sprake is van een medische of psychosociale klacht in relatie met de huidige woning kan men een verzoek doen tot het verkrijgen van urgentie. Hierbij gaat het om de levensbedreigende of maatschappelijk onaanvaardbare situatie. Deze situaties worden beoordeeld door de urgentiecommissie, zij kunnen een advies van de GGD vragen.

Alternatieve voorzieningen: Villex

Er zijn in Zuid Kennemerland alternatieven beschikbaar. Zo kennen wij in de regio het Villex-project (tijdelijke verhuur van woningen die op de nominatie staan voor sloop). Villex beheert tijdelijk woningen (bijvoorbeeld woningen die op de nominatie voor sloop staan of anderszins tijdelijk worden verhuurd) en stelt deze beschikbaar aan mensen die door omstandigheden een tijdelijke woonoplossing nodig hebben. De belangrijkste voorwaarden om in aanmerking te komen zijn:

- 18 jaar of ouder
- Aantoonbaar inkomen (loonstrookje, studiefinanciering, jaarrekeningen)
- Nederlandse nationaliteit of geldig verblijfsdocument
- Geen inwonende kinderen of huisdieren

Wie voor Villex heeft gewoond en zich heeft gehouden aan de voorwaarden en afspraken, wordt geholpen door Villex in het vinden van een vervolgwoning.

Alternatieve voorzieningen: voorzieningen in het kader van het Regionaal Kompas

De doelgroep die met spoed een andere woning zoeken omdat ze medische of sociale problemen hebben of slachtoffer zijn van agressie of geweld, lijkt erg op de doelgroep van het Regionaal

Kompas, onze ambities ten aanzien van de problematiek van de OGGz-doelgroep². Voor deze doelgroep hebben wij een apart programma inclusief mogelijkheden voor (crisis)opvang. Het is een doelgroep die naast een woonruimtevrage, ook een begeleidingsvrage heeft en die de stap naar volledig zelfstandig wonen nog niet kan zetten.

Naast specifieke opvangvoorzieningen en beschermde woonvormen, hebben wij met de corporaties afspraken voor het beschikbaar stellen van contingentwoningen. Recent hebben wij het beleid rondom de contingentwoningen gewijzigd, omdat er sprake was van een onderbenutting van dit aanbod³.

In schrijvende gevallen is er bovendien een mogelijkheid om een urgentie te verkrijgen.

Alternatieve voorzieningen: huren bij de burens

Inwoners van regio Zuid-Kennemerland kunnen bij wijze van proef (pilot) sinds 2009 in aanmerking komen voor een huurwoning in Velsen. Andersom is dit ook het geval. Door deze ruimere openstelling van de woningmarkten krijgen woningzoekenden een grotere keuze in het woningaanbod. Ook voor de gemeente Haarlemmermeer geldt een uitwisseling, woningzoekenden uit Haarlem kunnen zich inschrijven als woningzoekende bij Woningnet in deze gemeente.

Alternatieve voorzieningen: overig

Daarnaast zijn er goedkope alternatieven beschikbaar zoals de Stayokay en het zorghotel Pitstop van Roods. Hier kunnen mensen relatief goedkoop voor langere tijd een kamer huren.

Daarnaast beschikken de corporaties over een vrije ruimte (de zogenoemde 30%-vrije ruimte) waarbinnen zij zelf woningen kunnen aanbieden aan woningzoekenden. Doelstelling van de beschikbaarstelling van de 30% vrije ruimte is om doorstroming te stimuleren, maar in een enkel geval wordt ook voor andere situaties een beroep op deze vrije ruimte gedaan.

Woningmarkt: meer transparantie

De laatste jaren is een duidelijk tendens waarneembaar dat de woninghuurmarkt transparanter en toegankelijker wordt voor woningzoekenden. Er zijn verschillende websites ontwikkeld die vrage en aanbod van huurwoningen op de particuliere markt inzichtelijk maken. Dat vergemakkelijkt de bereikbaarheid van het aanbod, ook voor spoedzoekers.

Tot slot

Binnen een aantal gemeenten en woningmarktgebieden wordt bij de woonruimteverdeling een gedeelte van het woningaanbod buiten de verdeling op basis van inschrijfduur gehouden. Dit gedeelte wordt via loting verdeeld onder mensen die snel aan een woning willen komen. Dit zogenaamde 'winkelmodel' wordt toegepast in Velsen, en in Amsterdam wil de gemeente dit in een nieuw verdeelmodel opnemen.

Het aanbod aan woonruimte neemt hierdoor niet toe, wel hebben mensen (spoedzoekers) het idee dat hun kans toeneemt doordat ze niet op basis van inschrijfduur een rangordepositie krijgen, maar op basis van het lot. Of dit model ook voor delen van de voorraad in Zuid-Kennemerland gewenst is en toepasbaar zal worden meegenomen in de herziening van de huisvestingsverordening in het kader van de nieuwe huisvestingswet.

6.2 Draagvlak

² Nota 'Beleidsintentie maatschappelijke opvang daklozen 2008-2014, Kompas Haarlem en Midden- en Zuid-Kennemerland', reg. nr. 2008/48618

³ Nota 'Uitvoering regionaal kompas: nieuwe werkwijze contingentwoningen voor de OGGz-doelgroep', reg. nr. 2011/260725

Voor de exploitatie van een woonhotel zijn gesprekken gevoerd met de Woonservice, woningcorporaties en commerciële hotels.

Woonservice

Hoewel het exacte aantal spoedzoekers niet is aan te geven, is Woonservice van mening dat tien tijdelijke huisvestingsplaatsen nuttig zou kunnen zijn. Tegelijkertijd is uit onderzoek van Woonservice gebleken dat vooral één- en tweepersoonshuishoudens die een zoekvraag hebben zonder in aanmerking te komen voor een urgentie, uiteindelijk zelf een oplossing vinden.

Corporaties

De meest aangewezen partner voor het realiseren van een woonhotel is de woningcorporatie. De corporaties zijn echter van mening dat, zeker in combinatie met de in de voorgaande paragraaf genomen maatregelen, er geen directe aanleiding is een woonhotel te realiseren. Daarvoor is de vraag beperkt en zijn er voldoende alternatieven voor handen. In de optiek van de corporaties is blijkt de noodzaak van een woonhotel niet. Daarnaast bestaat er een risico dat een woonhotel vanzelf een vraag creëert.

De corporaties zien geen mogelijkheden om een woonhotel te realiseren op basis van nieuwbouw: de doelgroep is te klein en de middelen te beperkt. Wel kan gekeken worden binnen de bestaande woningvoorraad of hier ruimte is te creëren voor een dergelijke voorziening. Het gaat dan om woningen die om bepaalde redenen minder geschikt zijn voor reguliere verhuur, en waarvoor een woonhotel een goed alternatief zou kunnen zijn. Dat gaat dan wel ten koste van andere doelgroepen of delen van de bestaande woningvoorraad. Pré Wonen onderzoekt op eigen initiatief wel of er een bestaande locatie beschikbaar zou kunnen komen voor een dergelijk project, dit is echter nog in een prematuur stadium.

Commerciële hotels

Woonhotels passen niet in het hotelbeleid van Haarlem. Bij het verblijven in een hotel gaat het om kort verblijf van zakelijk dan wel toeristisch bezoek. Bij het gebruik van commerciële hotels voor woonhotels gaat de functie voor het toerisme verloren en krijgen de hotels een woonfunctie. Bovendien is de bezettingsgraad van hotels in Haarlem gezond en blijkt uit een recent onderzoek van Horwath HTL (2011) dat er zelfs nog een marktruimte is voor 400 kamers extra tot 2020. Voor hotels in Haarlem, waarvan de bezettingsgraad goed te noemen is, is er geen aanleiding of gewin om een woonhotel te exploiteren.

Leegstand kantoren

Op dit moment is er sprake van een overaanbod aan kantoorruimte, samenhangend met de economische recessie. Er bestaat derhalve een mogelijkheid om structureel leegstaande kantoorpanden aan de kantorenmarkt te onttrekken waardoor ruimte ontstaat voor andere functies. Dat vergt echter wel aanpassingen van vigerende bestemmingsplannen. Het geeft bovendien geen antwoord op de vraag of partijen bereid zijn een woonhotel te exploiteren.

Zuid Kennemerland

De gemeenten zien geen financiële mogelijkheden om een woonhotel (mede) mogelijk te maken. Ook bij de gemeenten Zuid Kennemerland leeft de vraag of er wel sprake is van een acuut probleem waarvoor aanvullende maatregelen in de vorm van een woonhotel noodzakelijk zijn. Er zijn urgentere kwesties die om een oplossing vragen.

7. Conclusies

De centrale vraagstelling betreft het onderzoeken van de haalbaarheid van een woonhotel in de regio Zuid Kennemerland. Hieruit zijn de volgende deelvragen te destilleren:

1. Is er behoefte aan een woonhotel (analyse van de vraag)
2. Is er draagvlak voor de realisatie van een woonhotel (analyse van potentiële aanbieders)

Er zijn beperkt gegevens beschikbaar over de aard en omvang van de doelgroep spoedzoekers in Zuid Kennemerland in 2011. Indien hier meer duidelijkheid over gekregen moet worden, is nader onderzoek gewenst en daarvoor zal de initiatiefnemer, de gemeenteraad van Haarlem, middelen beschikbaar moeten stellen.

Het beeld is echter dat de omvang van de doelgroep beperkt is, zeker nu er sinds het onderzoek van de VROM Inspectie in 2008 een aantal maatregelen zijn genomen die het knelpunt in ieder geval beperken. Daarnaast is er in de regio ook een aantal alternatieve en betaalbare voorzieningen beschikbaar om een periode te kunnen overbruggen.

Woonservice ziet een beperkt aantal, een tiental specifieke huisvestingsplaatsen als nuttig. Het draagvlak voor het realiseren van een woonhotel is echter niet groot. Dat geldt zowel voor de corporaties als voor de gemeenten in Zuid Kennemerland. Vanuit de markt (bijvoorbeeld commerciële hotels) is er weinig aanleiding om een woonhotel te exploiteren.

Het college is van mening dat de eventuele realisatie van een woonhotel primair een initiatief zou moeten zijn van de corporaties en niet van de gemeente. Wel wil het college vinger aan de pols houden. Om die reden zullen wij het mogelijke initiatief van Pré Wonen voor een dergelijk project blijven volgen. Ook zal het college Woonservice verzoeken de cijfermatige trends met betrekking tot het aantal spoedzoekers te blijven monitoren.

Bijlage: geraadpleegde bronnen

Rapporten en nota's

- Evaluatie Woonhotels, april 2011, Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting
- Als wachten te lang duurt, urgentie in de sociale huursector, mei 2008, VROM Inspectie
- Urgentieverlening in de lokale praktijk, deelrapport bij 'Als wachten te lang duurt', mei 2008, VROM Inspectie
- Spoedzoekers: enquête onder woningzoekenden in vijf regio's, deelrapport bij 'Als wachten te lang duurt', mei 2008, VROM Inspectie
- Nota 'Uitvoering regionaal kompas: nieuwe werkwijze contingentwoningen voor de OGGz-doelgroep', reg. nr. 2011/260725
- Nota 'Vrijgeven van inspraak Hotelbeleid Haarlem', reg. ng. 2011/283836
- Conceptnota 'Kantoren (leegstaand) uitvoeringsstrategie 2010-2040', reg. nr. 2011/266873

Websites

www.villex.nl

www.sev.nl

www.roads.nl/aanbod/leerwerkprojecten/horeca/zorghotel_pitstop

www.woonhotelrotterdam.com

www.tussenvoorziening.nl

www.vrominspectie.nl

www.woneninvelsen.nl

www.woonservice.nl

diverse vraag- en aanbodsites

Consultaties

- Ymere, Elan Wonen, Pré Wonen
- Beleidsadviescommissie Wonen
- Woonservice

Raadsstuk

Raadsstuk 086/2009

Onderwerp Initiatiefvoorstel inzake woonhotel voor spoedzoekers in de woonregio Zuid-Kennemerland



Aan de voorzitter van de Gemeenteraad van Haarlem

Haarlem, april 2009

Geachte voorzitter,

Conform artikel 36 van het Reglement van Orde doen wij u hierbij een initiatiefvoorstel toekomen over een woonhotel voor spoedzoekers in de woonregio Zuid-Kennemerland. Wij stellen u voor dit voorstel te behandelen in de commissie Ontwikkeling, waarna het ter besluitvorming in de Raad kan worden geagendeerd.

Uit onderzoek van de VROM-inspectie blijkt dat in onze regio een groot aantal spoedzoekers acuut op zoek is naar onderdak. Dit zijn mensen die door onvoorziene omstandigheden met spoed een betaalbare huurwoning nodig hebben. Ze hebben zich veelal niet kunnen voorbereiden op de noodzakelijke verhuizing en hebben zich daarom niet tijdig voor een andere woonruimte ingeschreven. Deze woningzoekenden vallen bovendien niet binnen de criteria van de lokale urgentieregels, maar hebben toch haast. Ze vallen in Haarlem tussen de wal en het schip.

Ook de Commissie Beroep- en Bezwaarschriften van de Haarlemse gemeenteraad krijgt deze mensen geregeld op bezoek wanneer hun verzoek om urgentie is afgewezen. Het betreft vaak schrijnende gevallen, waar op dit moment weinig aan gedaan kan worden. De VROM-inspectie raadt gemeenten dan ook aan om voor deze spoedzoekers apart beleid te ontwikkelen.

De PvdA-fractie stelt voor om te onderzoeken of voor deze groep in samenwerking met de

086/2009

corporaties een speciale voorziening kan worden opgericht in de woonregio Zuid-Kennemerland in de vorm van een woonhotel. Hier kunnen deze mensen tijdelijk tegen betaalbare huur onderdak vinden, terwijl zij zoeken naar een reguliere woning. In onder meer Utrecht en Rotterdam zijn al goede voorbeelden van dit soort woonhotels. De PvdA wil dat de haalbaarheid van zo'n voorziening ook in onze regio wordt onderzocht.

Graag willen wij dit voorstel met de rest van de gemeenteraad en met het College van B&W bespreken.

Met vriendelijke groet,

Namens de fractie van de PvdA,

Jeroen Fritz

Initiatiefvoorstel

‘Woonhotel voor Spoedzoekers’



PvdA Haarlem
Grote Markt 1
Postbus 511
2003 PB Haarlem

www.haarlem.pvda.nl

Inleiding

Een 45-jarig man was getrouwd, heeft twee kinderen en werkt als huisschilder. Zijn vrouw verraste hem met de mededeling dat ze wilde scheiden en binnen zes weken stond hij op straat. Hij kwam niet in aanmerking voor een urgentieverklaring, want de kinderen bleven bij zijn ex-vrouw wonen. De gemiddelde wachttijd voor een woning is in zijn woonplaats is vier jaar. Hij woont nu in een caravan.

Een moeder en haar twee minderjarige dochters zijn, na emigratie naar de VS en vervolgens een echtscheiding, teruggekeerd naar Nederland. Het gezin heeft tijdelijk onderdak gekregen bij een vrouwenopvang. Het vinden van een woning wordt belemmerd door de lange wachttijden. De vrouw krijgt geen voorrang, omdat deze alleen geldt voor vrouwen die vanuit een eigen woning in Nederland naar een opvang zijn gevlucht - niet in het geval van immigratie. Het gezin woont nu afwisselend bij oma op een flatje of bij vrienden en kennissen.

Een jongen van 25 woont nog thuis bij zijn ouders. Door onenigheid met zijn ouders over een relatie en het niet voltooiën van zijn studie is hij daar niet langer welkom. Hij heeft zich echter nooit ingeschreven voor een eigen huurwoning. Hij slaapt nu afwisselend op de bank bij vrienden en bij zijn vriendin, die nog niet wil samenwonen.

Het zijn drie waargebeurde voorbeelden van mensen die in de reguliere woonruimteverdeling tussen wal en schip belanden. Ze worden plotseling gedwongen om te verhuizen, maar hebben niet voldoende zoekduur opgebouwd om via de woonruimteverdeling in aanmerking te komen voor een betaalbare huurwoning. Bovendien vallen ze niet onder de gemeentelijke urgentieregelingen. Dit zijn de zogenaamde spoedzoekers.

De PvdA stelt voor om voor deze mensen iets te doen. Er moet een voorziening komen voor mensen die met spoed op zoek zijn naar een andere woning. Wij stellen voor in samenwerking met de corporaties en andere gemeenten in de regio voor deze groep een woonhotel op te richten. Deze voorziening heeft als doel mensen met een beperkt inkomen die acuut op zoek zijn naar een woning (tegen inkomensafhankelijke huur) tijdelijk onderdak te bieden en hen te begeleiden bij het zoeken naar een reguliere woning.

SPOEDZOEKERS

Het begrip spoedzoekers is afkomstig uit een onderzoek van de VROM-inspectie. De spoedzoeker is iemand die door onvoorzien omstandigheden met spoed een betaalbare huurwoning nodig heeft. Het is iemand die zich veelal niet heeft kunnen voorbereiden op de noodzakelijke verhuizing en zich daarom niet tijdig voor een andere woonruimte heeft ingeschreven. Deze woningzoekenden vallen bovendien niet binnen de criteria van de lokale urgentieregels, maar hebben toch haast.

VROM-inspectie onderscheidt vijf deelgroepen:

- Echtscheiding: woningzoekenden die met spoed een woning zoeken omdat ze hun huidige woning moeten verlaten vanwege echtscheiding of het beëindigen van hun relatie.
- Thuiswonende jongeren tot 35 jaar: jongeren die bij hun ouders wonen en aangeven dat ze in een onhoudbare situatie zitten en daarom met spoed willen verhuizen.
- (Binnenkort) dakloos: woningzoekenden die met spoed een woning zoeken omdat ze nu geen woning hebben (en bijvoorbeeld inwonen bij familie) of binnenkort hun woning moeten verlaten.
- Problemen met de huidige woning of buurt: woningzoekenden die wel een eigen woning hebben, maar deze ongeschikt vinden omdat die bijvoorbeeld te klein is of omdat ze overlast hebben van de burens.
- Overige problemen: dit zijn vaak woningzoekenden die met spoed een andere woning zoeken omdat ze medische of sociale problemen hebben of slachtoffer zijn van agressie of geweld. Maar er zitten ook woningzoekenden bij die dicht bij hun werk willen wonen omdat ze een lange reistijd hebben tussen woning en werk.

De VROM-inspectie schat dat Nederland 41.000 tot 50.000 spoedzoekers kent. Deze mensen vallen vaak tussen wal en schip, omdat ze via de reguliere woonruimteverdeling niet snel genoeg een woning kunnen vinden en omdat ze niet in aanraking komen voor de urgentieregeling. De VROM-inspectie raadt gemeenten daarom aan om een speciaal beleid te ontwikkelen voor spoedzoekers.

SPOEDZOEKERS IN ZUID-KENNEMERLAND

Om de omvang van de problematiek van spoedzoekers in kaart te brengen heeft de VROM-inspectie de situatie in vijf regio's onderzocht: Zuid-Oost Drenthe en Oost-Groningen, Enschede en Achterhoek, Breda, Rijnmond en Zuid-Kennemerland. Van de vijf onderzochte regio's blijken spoedzoekers het het moeilijkst te hebben in Zuid-Kennemerland.

De VROM-inspectie wijst drie oorzaken aan voor de problemen die spoedzoekers in onze regio ondervinden:

- Woonruimteverdeling op basis van zoekduur
- Lange wachttijden woningen (gemiddeld 4 jaar)
- Strengere urgentieregeling (alleen bij direct levensbedreigende situatie)

Opvallend is tevens dat het aantal spoedzoekers dat al langer dan twee jaar op zoek is naar een passende woning in Zuid-Kennemerland fors hoger ligt dan in andere regio's: in onze regio is meer dan veertig procent van de spoedzoekers al langer dan twee jaar op zoek, gemiddeld is dit minder dan twintig procent.

BESTAANDE VOORZIENINGEN

Haarlem kent een urgentieregeling voor mensen die met spoed op zoek zijn naar een woning. Om hiervoor in aanmerking te komen moeten mensen echter voldoen aan strenge voorwaarden. Urgentie wordt pas verleend als aangetoond kan worden dat er een direct levensbedreigende situatie is ontstaan, die alleen opgelost kan worden door (andere) woonruimte. Echtscheiding, relatiebreuk, burenruzies of relatieproblemen met ouders worden expliciet uitgezonderd als reden voor urgentie.

Er zijn verschillende opvangmogelijkheden voor mensen die (tijdelijk) geen dak boven het hoofd hebben. Zo kent Haarlem een aantal sociale pensions, zoals De Herberg. Deze zijn echter met name bedoeld voor mensen die niet zelfstandig kunnen wonen. Bovendien komen hier vaak verschillende problemen samen, zoals schulden of verslaving. Het is geen ideale omgeving voor mensen die prima zelfstandig kunnen wonen, maar niet genoeg geld hebben iets in de particuliere sector te zoeken. Voor deze mensen bestaat in onze regio nog geen voorziening.

Onlangs werd bekend dat het College van B&W (op verzoek van de gemeenteraad) een pilot start om inwonende gezinnen met kinderen een zoekduurverkortung te geven, waardoor ze makkelijker een woning kunnen vinden. Dit biedt voor een beperkte groep een goede oplossing, maar het overgrote deel van de spoedzoekers wordt hiermee niet geholpen.

WOONHOTEL

In verschillende andere gemeenten, zoals Utrecht en Rotterdam, zijn positieve ervaringen opgedaan met zogenaamde 'woonhotels' of 'corporatiehotels'. Hier kunnen spoedzoekers tijdelijk (bijvoorbeeld maximaal één of twee jaar) onderdak vinden. Voorwaarde is dat ze volledig zelfstandig kunnen wonen en kunnen aantonen actief op zoek te zijn naar een andere woning.

WOONHOTEL ROTTERDAM

In Rotterdam is een woonhotel voor spoedzoekers opgericht door samenwerkende corporaties. Het biedt 106 appartementen, die voor maximaal een half jaar gehuurd kunnen worden. Het hotel biedt onderdak aan spoedzoekers (na doorverwijzing door corporaties of sociaalmaatschappelijke instanties), maar ook kunnen bedrijven, organisaties en instellingen uit de wereld van sport en cultuur op contractbasis tijdelijke huisvesting afnemen voor werknemers, relaties of studenten. De huur is inkomensafhankelijk. Het Woonhotel is gevestigd in één gebouw samen met een gewoon commercieel driesterrenhotel van Best Western. In het complex bevinden zich ook een eetcafé, kinderopvang en sportfaciliteiten.

CORPORATIEHOTEL UTRECHT

Het Utrechtse Corporatiehotel is een 24-uurs opvang voor alleenstaanden die zonder ondersteuning geen stabiele huisvesting kunnen vinden. Het Corporatiehotel heeft 26 plaatsen. De bewoners huren een kamer en delen

keuken en sanitair. Zij moeten aantoonbaar maken dat ze actief op zoek zijn naar vervolghuisvesting en kunnen daar ondersteuning bij krijgen vanuit het Corporatiehotel. Het Corporatiehotel kan doorverwijzen naar hulpverlenende instanties, maar biedt zelf geen intensieve begeleiding.

VOORSTEL

De PvdA vindt dat de gemeente Haarlem een beleid moet ontwikkelen om iets te doen voor spoedzoekers op de woningmarkt. Deze mensen moeten niet langer tussen de wal en het schip belanden. Een speciale voorziening waar spoedzoekers die niet op de commerciële huurmarkt terecht kunnen tijdelijk onderdak kunnen vinden is gewenst. Zo'n voorziening is wat ons betreft beter dan een verdere uitbreiding van de urgentieregeling voor deze groep, omdat dat ten kosten zou gaan van de kansen van andere woningzoekenden in Haarlem.

De precieze periode waarvoor men onderdak kan vinden in deze voorziening moet worden vastgesteld op basis van een reële kans dat men in die tijd een reguliere woning vindt. Tijdens het verblijf kunnen mensen begeleiding krijgen bij het zoeken naar een reguliere woning. Belangrijk is dat mensen die in deze voorziening onderdak krijgen ook een reëel uitzicht hebben op een reguliere vervolgwoning. Hiervoor kunnen corporaties eventueel ook een deel van hun vrij te verdelen woningvoorraad gebruiken.

Wij stellen daarom voor om de haalbaarheid van een speciale voorziening voor deze doelgroep, zoals een woonhotel, te onderzoeken. Dit zou moeten gebeuren in samenwerking met de verschillende corporaties en de overige gemeenten in de regio Zuid-Kennemerland. Een woonhotel kan op één vaste locatie worden gevestigd, of bijvoorbeeld via antikraak in wisselende tijdelijke locaties in leegstaande panden. Wat ons betreft hoeft het Woonhotel niet perse in de gemeente Haarlem te komen, een plek elders in de woonregio kan ook. Wij vragen het Haarlemse College van B&W wel het voortouw te nemen bij de oprichting van zo'n voorziening in de regio.

Onderzocht moet worden of een combinatie met een regulier commercieel hotel mogelijk is, zoals bijvoorbeeld in Rotterdam. Op die manier kan (een deel van) de opbrengsten van zo'n commercieel hotel worden gebruikt om deze voorziening te financieren. Eventueel kan ook worden gedacht aan de combinatie met een budgethotel. De gemeenteraad sprak naar aanleiding van het initiatiefvoorstel jongerentoeerisme eerder uit dat zo'n budgethotel in de directe omgeving van de Haarlemse binnenstad gewenst is. Ook een combinatie met commercieel longstay verhuur van appartementen aan bijvoorbeeld buitenlandse werknemers van bedrijven kan worden onderzocht.

BRONNEN:

- 'Aandacht voor spoedzoekers op de woningmarkt', brochure VROM-inspectie, september 2008
- 'Als wachten te lang duurt', deelrapport VROM-inspectie 'Spoedzoekers: enquête onder woningzoekenden in vijf regio's', mei 2008

De raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het initiatiefvoorstel 'Woonhotel voor spoedzoekers' van de PvdA;

Besluit:

1. Dat de gemeente Haarlem een beleid moet ontwikkelen om spoedzoekers te helpen;
2. Dat een speciale voorziening waar spoedzoekers die niet op de commerciële huurmarkt terecht kunnen tijdelijk onderdak kunnen vinden, zoals een woonhotel, gewenst is;
3. Het College van Burgemeester en Wethouders te verzoeken om:
 - a. de haalbaarheid zo'n voorziening in de regio Zuid-Kennemerland te onderzoeken;
 - b. hierbij zowel de mogelijkheid van een vaste voorziening als de vestiging op tijdelijke locaties (via antikraak) te onderzoeken;
 - c. te onderzoeken of een combinatie met een commercieel hotel of commerciële longstay verhuur van appartementen mogelijk is;
 - d. hierbij samenwerking te zoeken met de verschillende corporaties en andere gemeenten in Zuid-Kennemerland;
 - e. deze voorziening te vergelijken met mogelijke andere gemeentelijke maatregelen om spoedzoekers te helpen;
 - f. hierover voor het einde van 2009 aan de raad te rapporteren en zo mogelijk met nadere voorstellen te komen.

Gedaan in de vergadering van.....

De griffier,

De voorzitter,