

Onderwerp Inzet voor tijdelijke woningen: Uitvoering motie 9.3 "Tijdelijk is snel en daadkrachtig"	
Nummer	2019/783311
Portefeuillehouder	Meijs, M.-Th.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	ECDW
Auteur	Hillege, P.T.H.
Telefoonnummer	0235115038
Email	phillege@haarlem.nl
Kernboodschap	De raad heeft in 2018 een motie aangenomen "Tijdelijk is snel en daadkrachtig" die het college oproept om locaties voor tijdelijke woningen te zoeken en afspraken met woningcorporaties te maken over realisatie van tijdelijke woningen. Het rijk stimuleert realisatie van tijdelijke woningen als mogelijkheid van aanvullende woonruimte voor spoedzoekers. Een aantal groepen spoedzoekers in Haarlem kan een beroep doen op vrijkomend aanbod in de sociale huur en woningen die tijdelijk worden verhuurd. Het vinden van mogelijke locaties voor tijdelijke woningen is echter zeer ingewikkeld gebleken, er zijn vooralsnog geen geschikte locaties gevonden binnen de bestaande plancapaciteit. Het college legt ook mede daarom de focus op de realisatie van locaties voor permanente woningbouw.
Behandelaarsvoorstel voor commissie	Het college stuurt de informatienota ter kennisname naar de commissie ter uitvoering van motie 9.3. "tijdelijk is snel en daadkrachtig".
Relevante eerdere besluiten	- Collegebesluit ambtelijk advies huisvesting statushouders (2015/456048)
Besluit College d.d. 12 november 2019	1. het college stelt de informatienota aan de commissie vast. de secretaris, de burgemeester,

1. Inleiding

De gemeenteraad heeft in haar vergadering van 27 september 2018 de motie “Tijdelijk is snel en daadkrachtig’ aangenomen. Hierin wordt het college opgeroepen om, gelet op de tekorten in de sociale huurwoningvoorraad,

- afspraken te maken met de woningcorporaties om in de huidige bestuursperiode 500 tijdelijke woningen toe te voegen,
- een lijst met potentiële locaties aan te bieden aan de commissie ontwikkeling waarin er ruimte is voor deze 500 woningen.

Het college heeft afgelopen periode een aantal keer richting de raad aangegeven dat er met de woningcorporaties reeds wordt samengewerkt om aanvullende woonruimte te realiseren voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen via de daartoe opgerichte taskforce. In deze taskforce zijn de kansen en mogelijkheden voor tijdelijke woningen nadrukkelijk in beeld gebracht, naast andere mogelijkheden om in bestaand gemeentelijk vastgoed en in vrijkomend zorg-vastgoed woonruimte te realiseren. De resultaten van de taskforce zullen worden gedeeld en besproken met de raad via de uitwerking van het beleidskader opvang, wonen en herstel met de commissie samenleving.

De taskforce heeft de woonbehoeften geïnventariseerd van de onderscheiden bijzondere doelgroepen en naar verschillende oplossingsrichtingen gekeken. De conclusie van de taskforce is dat de mogelijkheden voor tijdelijke aanvullende woningen voor de doelgroep zeer beperkt zijn, uiteindelijk zal grootste deel van de oplossing moeten worden gevonden in de bestaande en nieuwe voorraad sociale huurwoningen en via afspraken in de regio. Er zijn hierover afspraken gemaakt met de Haarlemse corporaties in de prestatie-afspraken voor 2020 (collegebesluit 4 november 2019 (2019/838585)).

In deze informatienota wordt in beeld gebracht wat onder tijdelijke woningen en flexwonen wordt verstaan, voor welke doelgroepen flexwonen bedoeld is en wat de positie van deze groepen in de gemeente Haarlem is. Vervolgens wordt aangegeven hoe de zoektocht naar mogelijke locaties heeft plaatsgevonden die heeft geleid tot de conclusie dat er vooralsnog geen geschikte locaties voor tijdelijke woningen beschikbaar zijn.

2. Kernboodschap

Tijdelijke woningen zijn een vorm van “flexwonen”.

In haar [brief van 29 mei 2019](#) heeft minister Ollongren aan de Tweede Kamer haar stimuleringsaanpak Flexwonen gepresenteerd. Daarin is opgenomen dat met flexwonen wordt bedoeld op verschillende soorten tijdelijke woonoplossingen. Kenmerkend is het tijdelijk karakter van tenminste één van de volgende aspecten: de woning zelf, de bewoning (via het gebruik van een tijdelijk huurcontract) of het tijdelijk gebruik van de locatie waarop een woning wordt geplaatst. Het gaat meestal om woningen van bescheiden omvang die zowel via transformatie als door nieuwbouw



kunnen worden gerealiseerd. De woningen worden vaak gedeeltelijk of geheel in de fabriek 'gebouwd' en zijn makkelijk verplaatsbaar, stapelbaar, schakelbaar of splitsbaar. Locaties of gebouwen kunnen worden gebruikt waar in eerste instantie geen woonbestemming op rust (bv vastgoed dat in afwachting van sloop of transformatie tijdelijk geschikt gemaakt kan worden voor bewoning) of modulaire woonunits die tijdelijk worden geplaatst op braakliggend terrein. Modulair bouwen wordt aangeduid als een methode waarbij elementen van een gebouw in een fabriek en niet op het bouwterrein worden vervaardigd. Het voordeel is dat er gebruik wordt gemaakt van gestandaardiseerde onderdelen die sneller tot realisatie kunnen leiden, flexibeler zijn en daardoor gemakkelijker demontabel en/of verplaatsbaar zijn. Het betreft een bouwwijze die voor tijdelijke woningen gebruikt kan worden, maar ook voor permanente woonvormen. Daarnaast wordt niet iedere tijdelijke woning via modulair bouwen gerealiseerd.

De doelgroep van flexwonen wordt gevormd door 'spoedzoekers'.

Onder de groep spoedzoekers worden verschillende typen woningzoekenden geschaard die op korte termijn een woning nodig hebben en daar niet jaren op kunnen wachten: het kan gaan om o.a. stathouders, starters, jongeren/studenten, arbeidsmigranten, uitstromers vanuit o.a. vormen van maatschappelijke opvang, mensen in scheiding, andere groepen urgenten, etc. Volgens onderzoek van Platform31 is 10% van de Nederlandse bevolking 'spoedzoeker'.

In Haarlem kunnen grosso modo de volgende groepen spoedzoekers worden onderscheiden. In onderstaand overzicht is opgenomen welke mogelijkheden deze groepen hebben op de Haarlemse woningmarkt.

- Starters (koop en huur): De mogelijkheden op de woningmarkt voor deze groep wordt vergroot door het toepassen van de zelfbewoningsplicht, beschikbaar stellen starterslening, de start van een pilot woningdelen in de sociale sector, behoud van mogelijkheden voor hospitaverhuur en het behoud van mogelijkheid van omzetten zelfstandig naar onzelfstandig in Huisvestingsverordening (binnen voorwaarden).
- Jongeren/studenten: In Haarlem zijn woningen gelabeld voor studenten en woningen gelabeld voor jongeren. Jongeren en studenten krijgen doorgaans een tijdelijk huurcontract. Een aantal studentenwoningen wordt omgelabeld naar woningen voor jongeren om de kansen voor studenten en jongeren in de stad meer in evenwicht te brengen.
- Statushouders: In de periode waarin de vluchtelingenstroom groot was is aanvullend woningaanbod gerealiseerd aan het Delftplein. Statushouders krijgen via de voorrangregel in de huisvestingsverordening een woning aangeboden in het vrijkomende woningaanbod (waaronder de woningen aan het Delftplein).
- Uitstroom maatschappelijke opvang en beschermd wonen, ex-gedetineerden, zwerfjongeren: Deze groep kan een beroep doen op de zogenaamde contingentenregeling. Dit houdt in dat een afgesproken maximum aantal woningen jaarlijks beschikbaar wordt gesteld aan woningzoekenden die met een speciaal huurcontract waarin begeleiding is verdisconteerd uitstromen uit intramurale woonvormen. De toename van deze groep was aanleiding om via een 'taskforce huisvesting bijzondere doelgroepen' naar mogelijkheden voor aanvullende woonruimte te kijken. Daarnaast loopt een pilot "onder de pannen"

waarbij mensen die dakloos dreigen te raken of gebruik maken van de maatschappelijke opvang en waarbij geen al te grote problemen spelen, worden gekoppeld aan bewoners die een onzelfstandige kamer in hun woning voor een jaar willen verhuren.

- Echtscheidingen en andere verbroken relaties: Woningzoekenden voor de sociale huur kunnen soms een beroep doen op inschrijftijdverlenging. Daarnaast is er een pilot van het scheidingshotel Next Haarlem aan de Ruychaverstraat.
- (Tijdelijke) herhuisvesting door herstructurering: Huurders van corporatiewoningen die te maken krijgen met sloop of ingrijpende renovatie komen in aanmerking voor een stadsvernieuwingsurgentie waardoor zij op zoek kunnen naar een andere woning in het vrijkomende aanbod van corporaties. Daarnaast is er vaak de mogelijkheid om in afwachting van de nieuwbouw of renovatie een periode in een wisselwoning te wonen (een 'gewone' woning waar het huishouden woont gedurende de werkzaamheden).
- Kennis- en arbeidsmigranten: Het vestigingsklimaat voor internationals is een thema binnen de nieuwe Economische Visie. Binnen deze groep zijn er verschillende woonwensen, van kort verblijf tot en met permanente vestiging. Het verschil in verblijfsduur is bepalend in de afweging welke verblijfsaccommodatie gewenst is. Over de mogelijkheden voor kort verblijf wordt aandacht besteed in het Hotelbeleid. In de markt zien we ontwikkelingen zoals hotels die in een langer verblijf voorzien.

Een deel van de spoedzoekers kan dus een beroep doen op een voorrangregeling binnen de woonruimteverdeling. Het nadeel is uiteraard dat dit ten koste gaat van het aanbod voor de 'gewone' woningzoekenden.

Daarnaast zijn er resterende spoedzoekers die geen beroep kunnen doen op (voorrang bij) het reguliere aanbod vrijkomende sociale huurwoningen. Voor deze groepen is binnen de corporatievoorraad de mogelijkheid om gebruik te maken van het aanbod woningen dat tijdelijk wordt verhuurd in verband met de leegstandswet (woningen in afwachting van renovatie of sloop) of woningen die (kort voor de ingreep) met een gebruikscontract worden verhuurd.

Elan Wonen verhuurt daarnaast nog een Tiny TIM (tiny House) aan de Zwemmerslaan in samenwerking met de stichting Waitlands. Deze Tiny TIM is zelfvoorzienend en doet geen beroep op aansluiting op elektriciteit, water of riolering.

Ook in de particuliere sector zijn er vormen van flexwonen voor categorieën spoedzoekers. Zo bestaat de mogelijkheid om tijdelijke huurcontracten af te sluiten via de leegstandswet (bij verkoop van de woning). Sinds 2016 is het daarnaast voor particuliere verhuurders mogelijk om kamers en zelfstandige woningen met tijdelijke huurcontracten voor een maximum van 2 jaar te verhuren. Ook worden woningen en ander vastgoed via bemiddelingsbureaus verhuurd aan spoedzoekers als vorm van antikraak.

Het Rijk heeft stimulerende maatregelen vastgesteld.

De minister geeft in haar brief aan dat zij het flexwonen wil stimuleren om de kansen voor spoedzoekers te vergroten. Tegelijkertijd geeft zij aan dat het flexwonen zich op een goede manier moet verhouden tot de reguliere huurmarkt. Een van de belangrijkste onderdelen is de mogelijkheid



om een langere exploitatieperiode mogelijk te maken door aanpassing van de Crisis en Herstelwet en een financiële impuls door vrijstelling te geven op de verhuurdersheffing voor tijdelijke woningen. Zij roept de gemeenten op om op zoek te gaan naar geschikte locaties, het thema op te nemen in hun woonvisies en hierover prestatie-afspraken met corporaties te maken.

Tijdelijke woningen kennen ook nadelen.

Er zijn diverse nadelen te benoemen voor de inzet op realisatie van tijdelijke woningen. Voor de plaatsing van tijdelijke woningen zullen kosten voor bouw- en woonrijp maken gemaakt moeten worden (uitzondering vormt de zelfvoorzienende Tiny TIM die zonder aansluitingen functioneert). De exploitatietermijn van de woningen is doorgaans langer dan de periode van de planologische vrijstelling, na 10-15 jaar zal er een nieuwe locatie voor de woningen gevonden moeten worden. De kosten van verplaatsing zijn hoog, en de rechtszekerheid die het bestemmingsplan biedt voor belanghebbenden kan een andere waarde krijgen wanneer vrijstelling wordt verleend. Zo zijn er beperkingen aan de vrijstellingsmogelijkheden die vanuit de wet ruimtelijke ordening/Wabo zijn geboden om af te wijken van het bestemmingsplan. Voor de tijdelijke woningen aan het Delftplein heeft de Raad van State op 4 september 2019 uitspraak gedaan. Het besluit van de rechtbank waarin het collegebesluit over de omgevingsvergunning wordt ingetrokken is daarom bekrachtigd. Er is volgens de Raad van State sprake van een “stedelijk ontwikkelingsproject” in het kader van het Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.). Daarom had de uniforme openbare voorbereidingsprocedure (26 weken) in dit geval ook moeten worden gevolgd. De gemeente zal de vergunningprocedure opnieuw moeten doorlopen.

Ook voor de huurders die alleen met een tijdelijk contract te maken krijgen zijn er nadelen (zeker wanneer de datum van verplaatsing dichterbij komt). Tot slot doet ontwikkeling van een locatie voor tijdelijke woningen een beroep op de ambtelijke capaciteit die niet ingezet kan worden op ontwikkeling van locaties voor permanente woningen.

De mogelijke locaties in de stad voor het plaatsen van tijdelijke woningen zijn in 2015 voor het eerst in beeld gebracht door de taskforce huisvesting statushouders

In 2015 is door de taskforce huisvesting statushouders een groslijst opgesteld met alle braakliggende terreinen en leegstaande gebouwen in Haarlem die mogelijk in aanmerking komen voor bebouwing met (tijdelijke) woningen respectievelijk te transformeren zijn naar wooneenheden. Vanuit deze inventarisatie is een viertal kansrijke locaties naar voren gekomen (Delftplein, kantoorgebouw aan de Zijlweg 245, aangrenzend braakliggend perceel naast Zijlweg 245, braakliggend terrein Delftplein en braakliggend terrein Zusterflat Spaarnegasthuis). Voortvloeiend uit deze inventarisatie is in 2016/2017 aan het Delftplein door Elan Wonen een voorziening met tijdelijke woningen gerealiseerd voor statushouders en jongeren. Het locatie-onderzoek (groslijst en de beoordeling) is opgenomen als [bijlage 1C bij het collegebesluit over de resultaten van de taskforce huisvesting statushouders uit 2015](#).

De taskforce huisvesting bijzondere doelgroepen heeft de geselecteerde locaties opnieuw tegen het licht gehouden.

Eind 2017 is opnieuw een taskforce in het leven geroepen met als opdracht om voorstellen te ontwikkelen die de huisvesting van bijzondere doelgroepen (woningzoekenden die uit kunnen stromen uit de maatschappelijke opvang, Beschermd Wonen (BW), intramurale instellingen voor Geestelijke Gezondheidszorg (GGZ), Verstandelijke gehandicaptenzorg (VG), residentiële instellingen voor jong-volwassenen, en detentie) kunnen versnellen. In het kader van deze opdracht is opnieuw naar kansen en mogelijkheden gekeken voor tijdelijke woningen op de locaties die in het kader van de zoektocht naar tijdelijke woningen voor statushouders zijn geïnventariseerd. Daarbij is in beeld gebracht hoeveel woningen in theorie te realiseren zijn, per wanneer de locatie beschikbaar is, en welke partij eigenaar is. Er is gekeken of er, naast de reeds door de taskforce statushouders gevonden locaties er aanvullende locaties zijn ontstaan. De conclusie was dat dit niet het geval is. De locaties zijn beoordeeld op de volgende aspecten, te weten:

- de periode dat de locatie in gebruik kan worden genomen
- het moment dat de locatie beschikbaar is;
- Proceduretijd (de tijd die het zou kosten om de vergunningprocedures te doorlopen);
- Realisatietijd;
- Milieu en veiligheidsaspecten;

De locaties zijn aan de hand van deze criteria beoordeeld. Uit de screening blijkt dat op eventuele locaties waar het in principe mogelijk zou zijn om tijdelijke woningen te realiseren, er ontwikkelingen zijn die zich richten op permanente woningbouw of dat om andere redenen tijdelijke woningen niet gewenst of mogelijk zijn, bijvoorbeeld in verband met de doelstelling van de ongedeelde stad. Er zijn uit deze screening geen kansrijke locaties voor tijdelijke woningen voor bijzondere doelgroepen naar voren gekomen (zie ook bijlage 2).

De taskforce huisvesting bijzondere doelgroepen heeft daarnaast ook de mogelijkheden van transformatie van zorgvastgoed en mogelijkheden binnen gemeentelijk vastgoed in beeld gebracht. Hieruit zijn een beperkt aantal objecten naar voren gekomen die voor de beoogde doelgroep ingezet kunnen worden. Aan de hand van de bevindingen is met de corporaties afgesproken om een drietal kansrijke gemeentelijke panden die in de loop der tijd vrij kunnen komen uit te werken naar aanvullende mogelijkheden voor bijzondere doelgroepen. Daarnaast zijn afspraken gemaakt over het beschikbaar stellen van woningen voor de doelgroep uit de reguliere bestaande voorraad en de nieuwbouw. Tevens wordt er op ingezet om via afspraken met gemeenten, woningcorporaties en zorgaanbieders in de regio ZKL/IJmond meer aanbod voor de doelgroep beschikbaar te stellen.

Uit de actuele stand van zaken van de ontwikkelzones en de plancapaciteit komen geen aanvullende kansrijke locaties naar voren.

Naast de inventarisaties die zijn gedaan in het kader van de taskforce huisvesting statushouders en bijzondere doelgroepen is gekeken of er in de ontwikkelzones locaties zijn die zich lenen voor tijdelijke woningen. Hieruit zijn eveneens geen kansrijke locaties naar voren gekomen. Voor veel locaties wordt gewerkt aan permanente woningbouw samen met ontwikkelende partijen, of is de locatie voorlopig nog niet beschikbaar omdat hij voor een ander doel wordt gebruikt.



Daarnaast is de plancapaciteit (zie www.plancapaciteit.nl) tegen het licht gehouden om te bezien of er aanvullende locaties zijn (buiten de ontwikkelzones) waarbij ontwikkeling pas op langere termijn voorzien wordt. Ook hieruit zijn geen aanvullende locaties naar voren gekomen. Een overzicht van de braakliggende terreinen voor tijdelijke woningen die vanuit de taskforce naar voren zijn gekomen, de beoordeling van de geschiktheid, aangevuld met de actuele stand van zaken is opgenomen in bijlage 2. Bij de inventarisaties zijn mogelijke locaties in de Groene Zoom, locaties buiten de grenzen van Bestaand Stedelijk Gebied, en locaties in de Waarderpolder (buiten Oostpoort om) in lijn met het coalitieakkoord niet meegenomen als potentiële locaties. Ook volkstuincomplexen zijn buiten beschouwing gelaten.

Het merendeel van de locaties krijgt een rode score, gelet op de ontwikkelingen en situatie is de locatie niet geschikt. Een aantal locaties hebben een oranje score gekregen, de ontwikkelingen zijn hierin nog niet zo ver gevorderd dat tijdelijke woningen worden uitgesloten, maar er zijn bezwaren bijvoorbeeld omdat locatie in bezit van derden is die hebben aangegeven binnen afzienbare tijd te willen herontwikkelen.

3. Consequenties

Vooralsnog is de inzet erop gericht om locaties voor permanente woningen tot ontwikkeling te brengen.

Uit de inventarisatie komen op dit moment geen locaties naar voren die geschikt zijn voor tijdelijke woningen. Daarom wil het college zich vooral blijven focussen op de realisatie van permanente woningen zodat er meer mogelijkheden ontstaan voor alle woningzoekenden. Daarmee zullen uiteindelijk ook de mogelijkheden voor spoedzoekers worden verbeterd. Binnen alle locaties die voor woningbouw geschikt (te maken) zijn (zoals Oostpoort en Delftplein) is de verwachting en inzet om deze binnen afzienbare tijd te ontwikkelen voor permanente woningbouw.

Initiatieven van derden en nieuwe kansen voor tijdelijke woningen worden positief tegemoet getreden.

Ondanks dat uit de inventarisatie geen kansrijke locaties naar voren komen is het mogelijk dat in de loop der tijd door veranderde omstandigheden of fasering, of omdat er vanuit initiatiefnemers kansen worden gezien, er alsnog mogelijkheden ontstaan voor realisatie van tijdelijke woningen. Het college zal deze initiatieven steeds opnieuw beoordelen en indien nodig de samenwerking met de corporaties zoeken. De corporaties hebben aangegeven dat wanneer er een wens voor tijdelijke woningen is en een locatie beschikbaar is, zij bereid zijn om ook via tijdelijke woningen bij te dragen aan de vergroting van de woningvoorraad. Ook vanuit de corporaties ligt de focus echter op realisatie van permanente woningen. Vanuit dit perspectief is er dan ook geen prestatie-afspraken gemaakt over de realisatie van 500 woningen tijdelijke woningen zoals in de motie is opgenomen

Het college houdt aandacht voor de positie van spoedzoekers

Om aan de vraag onder groepen spoedzoekers te voorzien wordt blijvend gekeken naar de mogelijkheden van bestaand vastgoed van de gemeente, en kansen van transformatie van zorg- en

overig vastgoed. Ook de mogelijkheden van verschillende vormen van woningdelen, flexibele woonvormen en huurcontracten die bijdragen aan aanvullend aanbod worden blijvend onderzocht en indien van nut ondersteund.

4. Vervolg

De nota wordt ter kennisname naar de commissie gestuurd.

5. Bijlagen

Bijlage 1: Motie "Tijdelijk is snel en daadkrachtig"

Bijlage 2: Inventarisatie van mogelijke locaties voor tijdelijke woningen.

Bijlage 3: Aanduiding locaties.