

Huisvesting statushouders



Advies ambtelijke Taskforce
Gemeente Haarlem
1 november 2015

Inhoud

Inhoud	1
Samenvatting.....	2
Inleiding	4
§ 1 Bestuurlijke opdracht	5
§ 2 De taakstelling	6
§ 3 Verbetering woonruimteverdeling.....	9
§ 4 Locatieverkenning	10
§ 5 Meest kansrijke opties.....	11
§ 6 Juridische kaders	16
§ 7 Gevolgen voor sociale infrastructuur	19
§ 8 Communicatieaanpak.....	21
§ 9 Conclusies en advies	23

Samenvatting

Snelle doorstroming van statushouders naar woningen of woonvoorzieningen in Haarlem is essentieel voor het goed functioneren van de asielpcedure in Nederland. Met de plaatsing van statushouders in de reguliere woningtoewijzing kan niet aan de taakstelling worden voldaan. De taskforce adviseert daarom het volgende:

- Voortzetting van de prioritaire plaatsing van statushouders op het huidige niveau van ongeveer 30 personen per maand.
- Uitvoering van 4 projecten om in 2016 tenminste 214 extra woningen in de sociale huursector toe te voegen. Deze projecten zijn gekozen op basis van een locatieselectie die deel uitmaakt van het advies.
- Transformatie van bestaande kantoorgebouwen kan niet op heel korte termijn bijdragen aan de problematiek. De taskforce adviseert transformatieprojecten (mede) ten behoeve van statushouders door te zetten met het oog op de taakstelling 2017 en verder.
- Ten aanzien van vergunningverlening en ruimtelijke procedures zijn tal van complicaties te verwachten. Daarbij adviseert de taskforce ten aanzien van brandveiligheidseisen geen enkele concessie te doen. Indien nodig voor de voortgang in meer procedurele aangelegenheden, tot gedoogbeleid te komen op grond van de tijdelijkheid van de woonvoorzieningen.
- Bij het realiseren van extra sociale huurwoningen of woonvoorzieningen deze in gelijke mate ten goede te laten komen van bestaande en nieuwe Haarlemmers.

Toelichting op de projecten: er is 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 naar wooneenheden. De beoordeling op een aantal criteria heeft geleid tot een selectie van 4 meest kansrijke opties:

1. Pand Zijlweg 245
2. Aangrenzende braakliggende perceel naast Zijlweg 245
3. Braakliggende gronden Delftplein
4. Perceel zusterflat Spaarne Gasthuis

In het geval deze opties volledig beschikbaar komen voor de sociale huurmarkt, kunnen circa 900 personen extra gehuisvest worden, waarvan circa de helft statushouders. In combinatie met de toewijzing van maximaal 20% van de vrijkomende sociale huurwoningen uit de bestaande voorraad, zou daarmee aan de thans bekende taakstelling van de huisvesting van tenminste 421 statushouders vóór 1-1-2017, ruimschoots voldaan worden.

Communicatie: een zorgvuldige communicatie naar de samenleving en in het bijzonder de direct omwonenden van de geselecteerde 4 meest kansrijke opties is belangrijk.

Om de maatschappelijke integratie van de nieuwe Haarlemmers te bevorderen en het sociale functioneren in de nieuwe woonsituatie met de directe omgeving in goede banen te leiden, wordt een sociaal programma opgesteld, gericht op de plekken waar de statushouders gaan wonen.

De taskforce adviseert prioriteit te geven aan het huisvesten van statushouders in plaats van locaties te gebruiken voor noodopvang; in regionaal verband worden nadere afspraken gemaakt over de mogelijke inzet van de regeling Gemeentelijk Zelf Zorg Arrangement (GZZA) als voorportaal naar definitieve huisvesting. Tevens wordt in regionaal verband een aanbod gedaan aan het COA van locaties voor crisisnoodopvang, noodopvang en reguliere opvang. De projecten uit dit advies zijn daaraan complementair.

Uitvoering van het advies zal aanmerkelijke financiële gevolgen hebben voor de gemeente in de vorm van kosten voor levensonderhoud en voorzieningen, maar ook in ambtelijke kosten en gemeentelijke investeringen die in de projecten noodzakelijk zullen blijken. Op dit moment is daarvan nog geen goede schatting te maken.

Inleiding

In de commissie Samenleving van 28 mei 2015 presenteerde het college een Plan van aanpak huisvesting statushouders¹. Hierin werden diverse maatregelen gepresenteerd die moesten bijdragen aan het wegwerken van de opgelopen achterstand bij het voldoen aan de halfjaarlijkse taakstelling huisvesting statushouders in Haarlem. Vlak daarna, in de zomermaanden, kwam de ongekende vluchtelingenstroom uit vooral Syrië, Irak en Afghanistan naar Europa op gang.

Duidelijk werd dat deze stroom vluchtelingen onherroepelijk zou leiden tot een verhoogde taakstelling voor 2016. Tegelijkertijd werd ook berekend dat de achterstand van eerdere jaren niet weggewerkt zou worden met het toewijzingsresultaat van woningen uit de bestaande voorraad sociale huurwoningen in Haarlem.

Het huisvesten van statushouders is niet nieuw in Haarlem. De afgelopen jaren zijn vele nieuwe Haarlemmers zonder problemen in de samenleving ingestroomd en geïntegreerd. Door de grote stroom vluchtelingen die Nederland op dit moment binnenkomt en de maatschappelijke onrust die dit met zich mee brengt, wordt het huisvesten van statushouders in een ander daglicht geplaatst. Hoewel statushouders geen vluchtelingen zijn, blijkt dit in de meningsvorming verward te worden. Daarbij komt dat er met de versnelde huisvesting op een beperkt aantal plekken in Haarlem grotere aantallen statushouders in wijken komen wonen.

Het college heeft een ambtelijke taskforce samengesteld die op 1 november 2015 (onorthodoxe) voorstellen moet presenteren om tot een snelle en zo nodig tijdelijke uitbreiding van de voorraad sociale huurwoningen in Haarlem te komen.

In voorliggende rapportage doet de taskforce verslag van haar bevindingen en adviseert het college over de meest haalbare opties.

¹ Een statushouder is een verblijfsgerechtigde vreemdeling die ingevolge de Vreemdelingenwet als vluchteling is toegelaten danwel beschikt over een op grond van een asielaanvraag verleende vergunning of over een voorwaardelijke vergunning tot verblijf.

§ 1 Bestuurlijke opdracht

Haarlem kent sinds vele jaren, net als alle andere gemeenten in Nederland, een halfjaarlijkse taakstelling voor de huisvesting van statushouders. Voldoen aan die taakstelling is van belang om in de asielzoekercentra (AZC's) ruimte te scheppen voor de opvang van asielzoekers die nog in procedure zijn.

De bestuurlijk opdracht behelst het ontwikkelen en in overleg met de partners vaststellen van maatregelen om in de periode oktober 2015 - januari 2017 voldoende statushouders te huisvesten om tenminste te voldoen aan de taakstelling.

Daartoe onderzoekt de taskforce het volgende:

- Hoeveel statushouders dienen er voor 1 januari 2017 naar verwachting te worden gehuisvest?
- Op welke wijze kan de plaatsing van statushouders in het reguliere proces worden versneld?
- Hoe kan de kernvoorraad sociale huurwoningen tijdelijk worden uitgebreid op daarvoor geschikte braakliggende terreinen?
- Kan door middel van transformatie leegstaande (kantoor-) gebouwen geschikt gemaakt worden voor sociale huisvesting?
- Zijn er andere (onorthodoxe) mogelijkheden die in de loop van het proces naar voren komen die kunnen bijdragen aan de doelstelling.

Bij de maatregelen moet in beeld gebracht worden wat de consequenties zijn voor de omgeving, welke wettelijke kaders in het geding zijn, welk gemeentelijk beleid wordt geraakt en wat de financiële gevolgen voor de gemeente zijn. Ten minste moeten de voorstellen worden getoetst conform het vigerend gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid conform de vastgestelde woonvisie.

Bij de voorstellen hoort een communicatieplan en een bestuurlijk procedurevoorstel.

Rapportage van de taskforce uiterlijk 1 november 2015.

§ 2 De taakstelling

De Minister voor Wonen en Rijksdienst stelt ieder halfjaar vast hoeveel statushouders in die 6 maanden door gemeenten gehuisvest dienen te worden. Deze taakstelling wordt vervolgens over alle Nederlandse gemeenten versleuteld waarbij het aantal inwoners het bepalende criterium vormt. Indien een gemeente aan het eind van het halfjaar niet heeft voldaan aan de taakstelling, wordt de achterstand opgeteld bij de taakstelling voor de volgende periode.

Voor Haarlem geldt het volgende beeld.

	Aantal personen
Achterstand per 1-1-2015	64
Taakstelling 1 ^e helft 2015	129
Huisvesting 1 ^e helft 2015	-/- 102
Taakstelling 2 ^e helft 2015	137
Huisvesting juli t/m sept 2015	-/- 78
Prognose huisvesting okt t/m dec 2015	-/- 96
Prognose achterstand per 31-12-2015	53

Op 1 januari 2015 kende Haarlem een achterstand op de taakstelling uit eerdere jaren van 64 statushouders. Bovenop deze achterstand werd de taakstelling voor het eerste halfjaar 2015 geteld: 129 statushouders. De totale taakstelling voor de periode 1 januari 2015 tot 1 juli 2015 omvatte derhalve 193 personen.

Er werden in het eerste halfjaar daadwerkelijk 102 statushouders gehuisvest.

De achterstand is op 1 juli 2015 daarmee gegroeid naar 91 personen. Voor het tweede halfjaar is opnieuw sprake van een verhoogde taakstelling naar 137 statushouders, zodat de totale taakstelling voor de periode 1 juli 2015 tot 1 januari 2016 228 personen omvat.

De ingezette beleidsmaatregelen in het eerste halfjaar hebben dus niet tot het beoogde resultaat geleid. Ondanks de forse inspanningen door met name de corporaties in Haarlem, zijn de beoogde resultaten niet gehaald. Voor de maanden juli tot en met september 2015 geldt dat er 78 statushouders zijn gehuisvest. In het laatste kwartaal dienen er nog 149 statushouders gehuisvest te worden. De prognose is dat er bij ongewijzigde omstandigheden per 1 januari 2016 nog een achterstand resteert van 53 personen. De rijksoverheid hanteert een gemiddelde norm van 0,51 woning per statushouder. Hieruit volgt dat een achterstand van 53 personen staat voor circa 27 woningen.

Voor het eerste halfjaar 2016 krijgt Haarlem een taakstelling van 184 personen.

De actuele problematiek van vluchtelingenstromen zal de taakstelling voor het 2e halfjaar 2016 naar verwachting nog verder doen toenemen.

Voor 2016 zal gelden dat er naar verwachting meer dan 421 statushouders gehuisvest moeten worden. Hierbij is geen rekening gehouden met een te verwachten hogere taakstelling voor het 2e halfjaar 2016.

Het kabinet heeft bekend gemaakt dat zij de voorrangsregeling die statushouders nu nog op basis van de Huisvestingswet genieten bij de woonruimteverdeling, wil laten vervallen.

Daarmee rekening houdend, zal naar verwachting minder dan de helft van de 421 statushouders een woning aangeboden krijgen uit de bestaande voorraad sociale huur in Haarlem.

Beslispunt: het college besluit dat circa 20% van de vrijkomende bestaande sociale huurwoningen in 2016 wordt toegewezen aan statushouders.

Voor meer dan 210 statushouders zal in 2016 dus aanvullende woonruimte beschikbaar moeten komen. De rijksoverheid hanteert een benchmark van 0,51 woning per statushouder. Hieruit volgt dat tenminste 107 sociale huurwoningen extra beschikbaar moeten komen om aan de taakstelling in 2016 te kunnen voldoen.

Het college wordt geadviseerd als uitgangspunt te hanteren dat de toe te voegen nieuwe sociale huurwoningen, zowel oude als nieuwe Haarlemmers in dezelfde mate ten goede komen. Dit resulteert in de opgave om in 2016 tenminste 214 extra woningen in de sociale huursector te realiseren. Daarmee zal de huisvesting van nieuwe Haarlemmers een verwaarloosbaar effect hebben op de wachttijd voor bestaande woningzoekenden.

Beslispunt: het college besluit als uitgangspunt te hanteren dat de nieuw toe te voegen sociale huurwoningen in gelijke mate ten goede komen van oude en nieuwe Haarlemmers.

Relatie met actueel beleid Woonvisie

De uitbreiding van de voorraad sociale huurwoningen is in overeenstemming met het voorstel van het college aan de raad om een aantal aanvullende uitgangspunten op de Woonvisie vast te stellen: aanvullende uitgangspunten woonvisie 2012-2016: Haarlem duurzame ongedeelde woonstad (BBV nr. 2015/387028). Hierbij wordt vastgesteld dat de druk op de sociale huurwoningen de komende jaren niet zal afnemen. Het streven is er daarom op gericht op het minimaal op peil houden van het aanbod voor huishoudens met een inkomen beneden de € 34.911 en de slaagkans op een sociale huurwoning niet verder zou afnemen. Gelijktijdig wordt geconstateerd dat bij ongewijzigd doorzetten van het voorraadbeleid van de drie Haarlemse woningcorporaties hun voorraad sociale huurwoningen in Haarlem afneemt van 21.500 in 2015 naar 20.000 in 2017 met een verdere afname in de jaren daarna. De uitgangspunten beogen dat de afname wordt beperkt. Conform de nieuwe Woningwet zijn de uitgangspunten de basis waarvan de woningcorporaties hun plannen gaan opstellen. Met het voorliggend voorstel worden tenminste 214 sociale huurwoningen (tijdelijk) toegevoegd aan de bestaande kernvoorraad sociale huurwoningen; deze toename is zeer beperkt (circa 1%) maar draagt in ieder geval bij aan een vertraging van de ongewenste afname van het aantal sociale huurwoningen op korte termijn.

Omdat de voorgestelde aanvulling sociale huurwoningen veelal van tijdelijke aard is (maximaal 10 jaar), dient bij het uitvoeren van de jaarlijkse bouwprogramma's in Haarlem gestreefd te blijven worden naar een voldoende aanbod voor alle woningzoekenden; nieuwbouw middeldure en duurdere woningen bieden mogelijkheden voor doorstroming vanuit de sociale sector.

In het eerder aangehaalde voorstel aanvullende uitgangspunten op de Woonvisie wordt gesteld dat „gelet op de grote vraag die er naar woonruimte is, is het uitgangspunt dat in 2025 er sprake is van een evenredige groei van de sociale huurwoningen bij de groei van de woningvoorraad. Het aantal sociale huurwoningen zou dan in het jaar 2025 moeten groeien en op minimaal 21.000 uit moeten komen. Wanneer bij dit aantal de particuliere sociale huurvoorraad wordt opgeteld dan bestaat de Haarlemse woningvoorraad uit 30% sociale huurwoningen.“

Hierbij wordt nog aangetekend dat nieuwbouw in de middeldure en dure sector, biedt mogelijkheden voor doorstroom uit de sociale sector, zodat daar weer ruimte ontstaat voor nieuwe instroom, waaronder statushouders. De nieuwbouw uit het reguliere bouwprogramma, wordt toegevoegd aan de totale voorraad; daar waar het gaat om nieuwbouw sociale huur volgens reguliere bouwprogramma's, wordt toegewezen volgens de reguliere toewijzingssystematiek. Hierbij zal derhalve geen sprake zijn van een in gelijke mate toewijzen aan oude en nieuwe Haarlemmers. Hierbij geldt het uitgangspunt dat circa 20% van de jaarlijks vrijkomende sociale huurwoningen aan statushouders toegewezen wordt.

Beslispunt: het college besluit als uitgangspunt te hanteren dat nieuwbouw sociale huurwoningen volgens reguliere bouwprogramma's, worden toegewezen volgens de reguliere woonruimteverdeling. Deze nieuw toe te voegen woningen vallen derhalve toe aan het totaal jaarlijks beschikbaar komende sociale huurwoningen waarvan circa 20% toegewezen wordt aan nieuwe Haarlemmers.

GZZA-regeling

Het Centraal Orgaan Asielzoekers streeft naar een snellere uitstroom uit de bestaande AZC's zodat ruimte ontstaat voor de grote stroom nieuwe vluchtelingen. Voor gemeenten is de regeling Gemeentelijk Zelf Zorg Arrangement opgesteld. Met deze regeling kunnen statushouders de wachttijd totdat er een woning aangeboden wordt vanuit de gemeente, niet meer doorbrengen in een AZC, maar in een tijdelijke opvang binnen de gemeente. Een uitgebreide uiteenzetting van de regeling is opgesteld en als bijlage 1 bij dit advies gevoegd. De taskforce stelt dat de regeling feitelijk buiten de bestuurlijke opdracht valt; de regeling is immers niet gericht op het voldoen aan de taakstelling huisvesting statushouders.

Beslispunt: het college besluit dat de prioriteit wordt gelegd bij het huisvesten van statushouders. In regionaal verband wordt gestreefd naar nadere afspraken over het mogelijk inzetten van de GZZA-regeling als voorportaal naar definitieve huisvesting.

§ 3 Verbetering woonruimteverdeling

De woonruimteverdeling voor sociale huurwoningen is door de gemeente Haarlem en de 3 corporaties met bezit in Haarlem, opgedragen aan Stichting Woonservice. Deze stichting voert ook de administratieve ondersteuning uit bij de huisvesting van statushouders in Haarlem. De woonruimteverdeling is regionaal georganiseerd voor alle gemeenten in Zuid-Kennemerland en Haarlemmermeer.

Met Stichting Woonservice is overeengekomen dat voor de administratieve ondersteuning 3 formatie uren per week extra worden ingezet. Daarnaast wordt vanuit de gemeente Haarlem 0,2 fte tijdelijk vrijgemaakt om het proces van matching tussen wachtende statushouders in de asielzoekerscentra en beschikbaar komende woningen, zo soepel en snel mogelijk te laten verlopen. Beide medewerkers dragen ook zorg voor een voortdurend actueel overzicht van de statushouders die wachten op een passende woning in Haarlem. Dit overzicht en de voortdurende afstemming met het COA daarover, vormt een noodzakelijke voorwaarde voor een goed verlopend toewijzingsproces.

Vluchtelingenwerk Nederland in Haarlem heeft kenbaar gemaakt dat zij over voldoende vrijwilligers beschikt om de noodzakelijke ondersteuning te bieden aan statushouders die worden uitgenodigd voor een woningbezichtiging en ondertekening huurovereenkomst.

De 3 corporaties die sociale huurwoningen verhuren in Haarlem hebben kenbaar gemaakt dat ze nog beperkte mogelijkheden zien om in de voorraad vrijkomende sociale huurwoningen nog meer aan statushouders toe te wijzen. Waar die beperkte mogelijkheid er nog wel is, zal die zoveel als mogelijk worden ingezet. De corporaties wijzen daarbij op de noodzaak om andere urgente woningzoekenden (stadsvernieuwingsurgenten, sociaal-medisch urgenten, urgenten op basis van de contingentregelingen) ook woonruimte aan te blijven bieden.

§ 4 Locatieverkenning

De taskforce is actief op zoek gegaan naar mogelijkheden om de totale voorraad aan sociale huurwoningen te vergroten. Deze uitbreiding komt ten goede aan alle woningzoekenden (starters, doorstromers en de statushouders) zodat zij geen nadeel ondervinden van huidige en eventueel toekomstige gemeentelijke taakstelling voor het plaatsen van mensen met een verblijfsstatus. Gestreefd wordt naar een 50-50 mix van reguliere woningzoekenden met statushouders.

Er is een groslijst samengesteld van mogelijke locaties. Er is gekeken naar locaties waar tijdelijk woonruimte toegevoegd kan worden en locaties waar permanent woonruimte toegevoegd kan worden aan de sociale woningvoorraad. Er is gekeken naar braakliggende terreinen en naar leegstaande (kantoor)panden. Leegstaande panden kunnen veelal getransformeerd worden naar permanente woningen maar het kan ook met een tijdelijk karakter. Bij braakliggende terreinen kan het gaan om tijdelijke woonruimte of permanente woonruimte of een mix van beide.

De locaties uit de groslijst zijn beoordeeld, hierbij zijn onderstaande afwegingen belangrijk geweest:

- de periode dat de locatie in gebruik kan worden genomen; de locaties waar woningen tenminste 5 jaar kunnen worden gerealiseerd hebben de voorkeur.
- het moment dat de locatie beschikbaar is; de locaties die per direct of op korte termijn in gebruik kunnen worden genomen hebben de voorkeur.
- Proceduretijd; de locaties met een kortere procedure tijd hebben de voorkeur
- Realisatietijd; de locaties die makkelijker gerealiseerd kunnen worden en waarbij de kosten in relatie tot periode in gebruikname gunstig is, hebben de voorkeur
- het stadsdeel waar de locatie gelegen is; de sociaal sterkere stadsdelen (Centrum, centrum Zuid west en Noord) hebben de voorkeur boven Haarlem Oost en Schalkwijk.
- Milieu en veiligheidsaspecten; locaties waar milieu en veiligheidsaspecten een minder grote rol spelen hebben de voorkeur.

Verder is er een inschatting gemaakt van de bereidwilligheid van de eigenaar, het maatschappelijk draagvlak in de buurt.

De groslijst is opgenomen als bijlage 2. Het overzicht is per definitie een momentopname.

De locaties zijn beoordeeld met rood, oranje, groen of supergroen.

-	Rood betekent dat de locatie verkend is afvalt als locatie waar woonruimte toegevoegd kan worden.
-	Oranje betekent dat de locatie lastig lijkt om in te zetten als locatie waar woonruimte toegevoegd kan worden
-	Groen betekent dat de locatie op zich geschikt lijkt om in te zetten als locatie waar woonruimte toegevoegd kan worden. Deze locaties moeten verder uitgewerkt worden.
-	Supergroen betekent dat de locatie geschikt is om in te zetten als locatie waar woonruimte toegevoegd wordt. Voor deze locaties wordt op dit moment een business case opgesteld.

§ 5 Meest kansrijke opties

Toepassing van de afwegingen zoals in de voorgaande paragraaf vermeld op de samengestelde groslijst, hebben geresulteerd in een top 4 van de meest kansrijke opties.

1. Pand Zijlweg 245
2. Aangrenzende braakliggende perceel naast Zijlweg 245
3. Braakliggende gronden Delftplein
4. Perceel zusterflat Spaarne Gasthuis

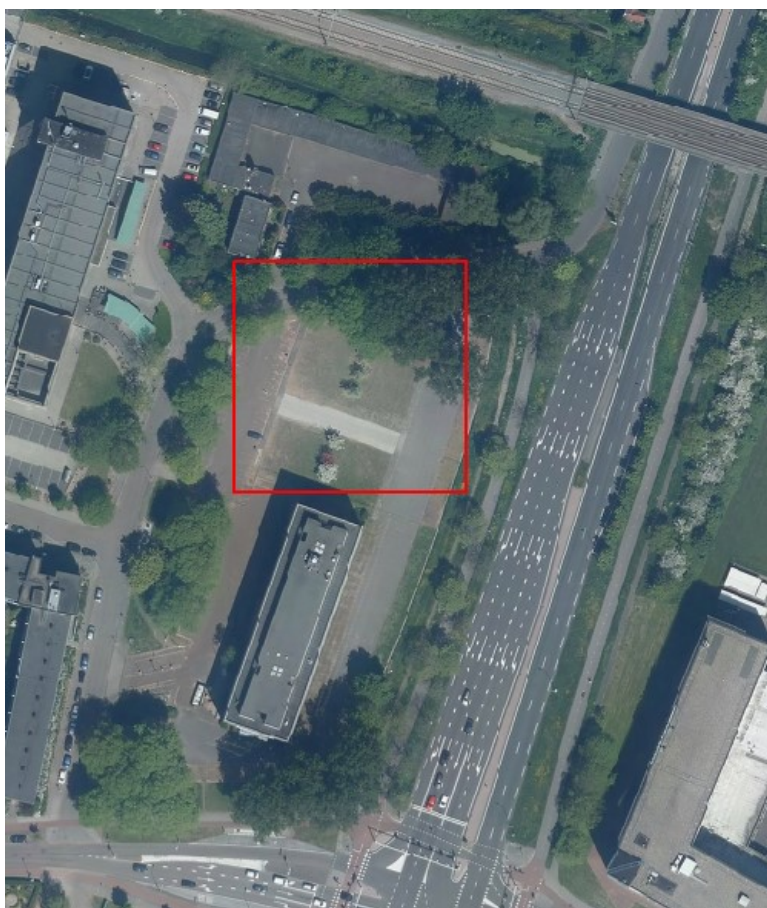
Pand Zijlweg 245 (http://www.pararius.nl/kamer-te-huur/haarlem/PR0001234040/zijlweg)	
Eigenaar	Particulier
Verhuurder	Stichting Volkshuisvesting Utrecht
Bestemming	
Aantal wooneenheden	Ca. 172
Afmetingen per wooneenheid	12-22 m ²
Aantal wooneenheden voor statushouders	86
Aantal statushouders	86
Huurprijzen	€ 335 all-in per mnd, borg € 1.000
Beschikbaar	1-1-2016
Periode	onbepaald
1. Afspraken maken met verhuurder over voorwaarden 2. Geen aanvullende vergunningen nodig	
	

Aangrenzende braakliggende terrein Zijlweg 245

Eigenaar	Particulier
Verhuurder	-
Bestemming	Onbebouwd
Aantal wooneenheden	200
Afmetingen per wooneenheid	± 50 m ²
Aantal wooneenheden voor statushouders	100
Aantal statushouders	196
Huurprijzen	Nnb
Beschikbaar	1-7-2016
Periode	10 jaar minimaal

Bijzonderheden:

1. *Eigenaar stelt business case op*
2. *Afspraken maken met eigenaar over voorwaarden*
3. *Nader onderzoeken diverse vergunningsvoorwaarden zoals geluid en externe veiligheid, flora/fauna en parkeren*



Braakliggende gronden Delftplein

Eigenaar	Gemeente Haarlem
Verhuurder	Nvt
Bestemming	Nvt
Aantal wooneenheden	80 (4 blokken à 20 woningen)
Afmetingen per wooneenheid	± 50 m ²
Aantal wooneenheden voor statushouders	40
Aantal statushouders	78
Huurprijzen	Nnb
Beschikbaar	1-7-2016
Periode	10 jaar

Bijzonderheden:

1. *Corporaties stellen businesscase op met tijdelijke woningbouw*
2. *Pre Wonen kan mogelijk een deel van de tijdelijke woningen gebruiken tbv stadsvernieuwing*
3. *Afspraken maken met gemeente Velsen over mogelijke samenwerking*



Zusterflat Spaarne Gasthuis lokatie EG	
Eigenaar	Pré Wonen
Verhuurder	Pré Wonen
Bestemming	Wonen
Aantal wooneenheden	90
Afmetingen per wooneenheid	± 50 m ²
Aantal wooneenheden voor statushouders	45
Aantal statushouders	88
Huurprijzen	Nnb
Beschikbaar	1-9-2016
Periode	10 jaar

Bijzonderheden:

1. De bestaande zusterflat dient te worden gesloopt in verband met asbest. Eigenaar Pré Wonen stelt een businesscase op om na sloop op het terrein modulaire woningen te plaatsen.



Met de bovenstaande 4 meest kansrijke opties kunnen per ultimo 2016 in totaal circa 900 personen worden gehuisvest, waarvan de helft statushouders.

Zoals eerder berekend werd (zie § De taakstelling, blz. 6) zal Haarlem in 2016, inclusief de geraamde achterstand per ultimo 2015, voor tenminste 210 statushouders aanvullende sociale huisvesting moeten creëren.

Beslispunt: Het college besluit om 4 kansrijke opties uit te werken.

De taskforce stelt voor het jaar 2017 voor om op dezelfde wijze een lokatieonderzoek uit te voeren. Voor dat jaar kunnen vervolgens opnieuw voorstellen uitgewerkt worden die bijdragen aan de realisering van de taakstelling die in dat jaar zal gelden. De verwachting is dat in 2017 meer mogelijkheden tot transformatie van leegstaande gebouwen gerealiseerd kunnen worden. Het landelijke Platform31 waarvan de Gemeente Haarlem lid is, kan daarbij ondersteuning bieden.

§ 6 Juridische kaders

Inleiding

In deze paragraaf wordt ingegaan op de juridische procedures die voor de verschillende vormen van huisvesting noodzakelijk zijn. Hierbij richten we ons in hoofdzaak op de Wabo, en in het bijzonder op de onderdelen bouwen, wonen, gebruik en brandveiligheid.

Algemene juridisch relevante aspecten

Procedures vanuit het oogpunt van brandveiligheid

Een omgevingsvergunning brandveilig gebruik heeft altijd een grote invloed op de doorlooptijden. Als deze omgevingsvergunning nodig is, is altijd de uitgebreide procedure van toepassing. Er zijn in dat geval geen mogelijkheden om deze procedure te omzeilen of te verkorten. Het is ook niet verstandig om hier risico's in te nemen, omdat het hier gaat om de veiligheid van de gebruikers en de omwonenden.

Wel kan gekeken worden naar de mogelijkheden om een pand zo in te richten dat geen omgevingsvergunning voor brandveilig gebruik nodig is.

Loskoppelen procedures voor bouw/ontheffing bestemmingsplan en brandveilig gebruik

In de gevallen waarin alleen een uitgebreide procedure moet worden gevoerd voor de omgevingsvergunning voor brandveilig gebruik, kan ervoor worden gekozen om deze vergunning los te koppelen van de overige aanvragen (bouw en ontheffing bestemmingsplan). Deze procedures doorlopen dan de reguliere procedure, waarna alvast kan worden gestart met de bouwwerkzaamheden. De daadwerkelijke ingebruikname van het pand moet wachten op de omgevingsvergunning voor brandveilig gebruik, maar door al eerder te kunnen start met de bouw of verbouw, kan proceduretijd worden gewonnen.

Beslispunt: het college besluit als uitgangspunt te hanteren dat geen bewoning zal plaatsvinden zonder dat het pand voldoet aan de brandveiligheidseisen uit het Bouwbesluit. Aan brandveiligheidseisen worden op geen enkele wijze concessies gedaan.

Bestemmingsplan

Daarnaast is van belang of de huisvesting past binnen het bestemmingsplan. Woonruimte voor statushouders valt onder de woonbestemming.

De tijdelijke woonruimte voor statushouders is wat gecompliceerder, omdat het hier erg afhangt van de concrete inrichting van het pand. Als het gaat om zelfstandige wooneenheden (elk huishouden heeft zijn eigen wooneenheid), dan zal er sprake zijn van wonen.

Ruimtelijke procedures: procedurele aspecten

Als het gebruik niet past binnen het bestemmingsplan, is een ruimtelijke procedure nodig. De reguliere procedure is van toepassing als er sprake is van huisvesting in een bestaand pand, waarbij het bouwvolume niet wordt uitgebreid. Daarnaast is de reguliere procedure van toepassing op huisvesting als er sprake is van een tijdelijke situatie van maximaal 10 jaar. Deze procedure duurt 8 weken. Omwonenden kunnen tijdens de procedure formeel-juridisch niet reageren, maar hebben wel een bezwaarmogelijkheid nadat de omgevingsvergunning is verleend. De gemeentelijke procedures zijn dus pas afgerond nadat er op het

bezwaar is beslist (daarna nog wel beroep en hoger beroep bij de rechter mogelijk). Als niet wordt voldaan aan bovengenoemde voorwaarden, dan is de uitgebreide procedure van toepassing. Deze procedure duurt 26 weken. Na verlening van de omgevingsvergunning is de gemeentelijke procedure afgerond en is dus alleen nog beroep en hoger beroep mogelijk.

Ruimtelijke procedures: inhoudelijke aspecten

Zodra er sprake is van strijd met het bestemmingsplan, moet inhoudelijk worden afgewogen of de nieuwe functie en de eventuele nieuwe bebouwing ruimtelijk aanvaardbaar wordt geacht. Uit de jurisprudentie volgt dat het er dan om gaat om het goede woon- en leefklimaat behouden blijft. Daarbij gaat het zowel om het woon- en leefklimaat van de omwonenden als van de nieuwe gebruikers.

Bij het gebruik van bestaande panden zullen er over het algemeen minder juridische belemmeringen zijn dan wanneer er sprake is van volledige nieuwbouw, omdat de stedenbouwkundige aspecten dan niet getoetst hoeven worden en omdat een aantal zaken (zoals flora en fauna) dan geen rol meer speelt.

Uit de praktijk is bekend dat de volgende aspecten met name aandacht behoeven bij het zoeken naar een locatie: geluidsbelasting, bodemverontreiniging, parkeervoorzieningen, gebouwspecifieke factoren als asbest en constructieve veiligheid, milieuzonering (afstand tussen huisvesting en milieubelastende activiteiten) en externe veiligheid (afstand tot hogedruk aardgasleiding, 150 kV stations en dergelijke).

Bouwbesluit (bouwtechnische eisen) en welstand

Daarnaast maakt het voor de vraag aan welke bouwtechnische eisen moet worden voldaan, uit of er sprake is van een bestaand gebouw of van nieuwbouw. Bij nieuwbouw zal veelal aan hogere eisen moeten worden voldaan.

Voor de welstandstoets is met name van belang of er sprake is van een tijdelijke situatie. Zo ja, dan hoeft niet aan welstand te worden getoetst.

Positie van omwonenden

De positie van omwonenden is uiteraard van belang. Hiermee wordt in deze situaties rekening gehouden door het voeren van de juiste procedures (inclusief bezwaar en beroep) en de hierna opgenomen communicatie aanpak.

Huurrecht voor statushouders

De statushouder die woonruimte heeft en huur betaalt (en mogelijk ook voor wie de huur wordt betaald) heeft daardoor meestal recht op huurbescherming.

Afwegingen per type huisvesting

Situatie 1 Het vergroten van de bestaande woningvoorraad

In zijn algemeenheid is het vergroten van de bestaande woningvoorraad vanuit juridisch oogpunt het meest snel te realiseren in bestaande panden (geen toename bouwvolume toegestaan). Het is echter de vraag of dat op grotere schaal haalbaar is. Kantoorgebouwen liggen bijvoorbeeld vaak langs doorgaande wegen met bijbehorende geluidsbelasting. Oudere panden kunnen asbest bevatten of ingrijpend moeten worden aangepast om

geschikt te worden gemaakt voor huisvesting. Daarnaast heeft Haarlem relatief veel monumenten en een relatief groot beschermd stadsgezicht, waar uitpandige wijzigingen lastig kunnen zijn.

Voor nieuwbouw in strijd met het bestemmingsplan is een uitgebreide procedure nodig. Om de snelheid te bevorderen zou de raad kunnen besluiten om de algemene criteria voor de nieuwbouw vast te stellen en het college toestemming kunnen geven om voor situaties die hierbinnen passen, de benodigde vergunningen te verlenen zonder verklaring van geen bedenkingen.

Situatie 2 Overige locaties tijdelijk wonen, niet zijnde de Waarderpolder

Tijdelijke locaties zijn het meest eenvoudig te realiseren als de termijn tot tien jaar wordt beperkt. Wel zal voor elk pand individueel moeten worden bekeken of er (onoverkomelijke) belemmeringen zijn, zowel voor wat betreft gebouwspecifieke aspecten als locatiespecifieke aspecten. Als deze zich niet voordoen, kan met een reguliere procedure (8 weken) de vergunning worden verleend, vanzelfsprekend tenzij er ook een omgevingsvergunning brandveilig gebruik nodig is. In dat geval is de uitgebreide procedure van toepassing. Er is overigens nog geen duidelijkheid over de vraag hoe juridisch hard de termijn van tien jaar moet worden aangetoond.

NB Als we meerdere locaties in beeld hebben is het nog wel de keuze hoe we de vergunning inrichten. We kunnen in één besluit tegelijkertijd meerdere locaties aanwijzen voor een andere (tijdelijke) woonbestemming dan wel per locatie een besluit nemen. Elk besluit staat op grond van de Algemene wet bestuursrecht open voor bezwaar en beroep, afhankelijk van de gevoerde procedure (regulier/uitgebreid).

Leges

Voor de volledigheid: voor het voeren van al deze procedures zijn leges verschuldigd.

Relevante informatie uit de Kamerbrief van 2 oktober 2015

Uit de Kamerbrief van 2015 blijkt dat de mogelijkheid van een “huisvestingsvoorziening” wordt onderzocht. Hierbij wordt gedacht aan demontabele bouw op braakliggende grond, in leegstaande kantoren en ander vastgoed, of andere kleine, innovatieve concepten.

Vervolgens wordt aangegeven dat gemeenten gebruik kunnen maken van de huisvestingsvoorziening als de huisvestingssituatie hiertoe aanleiding geeft (krappe woningmarkten met veel reguliere vraag naar sociale huurwoningen) en dat in gebieden met minder druk mogelijk kan worden volstaan met (kamergewijze) huisvesting in de reguliere woningvoorraad. Het splitsen van panden in meerdere kamers wordt dus blijkbaar ook als een mogelijkheid gezien om de woningvoorraad te vergroten, waarbij wel over het hoofd wordt gezien dat hier meestal ook ruimtelijke procedures voor nodig zijn.

Verder zal het beheer van huisvestingsvoorzieningen door woningcorporaties mogelijk worden gemaakt. Corporaties mogen dat nu nog niet, als het gebouwen betreft die niet bij hen in eigendom zijn. Daarnaast moet de gemeente via een markttoets inventariseren of er andere partijen dan corporaties belangstelling hebben om voorzieningen te beheren.

§ 7 Gevolgen voor sociale infrastructuur

Het huisvesten van statushouders in de gemeente heeft als gevolg dat er een toenemende druk ontstaat op verschillende sociale voorzieningen. Onderstaand worden verschillende regelingen en voorzieningen besproken waar de toename van statushouders invloed op heeft.

Kosten uitkering levensonderhoud Participatiewet

Ter voorziening in de kosten van levensonderhoud verstrekt de gemeente aan de gevestigde statushouder een uitkering ingevolge de Participatiewet. Deze uitkeringen worden gefinancierd vanuit de BUIG (Bundeling van uitkeringen inkomensvoorziening aan gemeenten). Het voldoen aan de taakstelling zal het meeste drukken op de BUIG. Indien de taakstelling vervuld wordt, zullen nagenoeg alle geplaatste statushouders in beginsel een uitkering ingevolge de Participatiewet gaan ontvangen. Op voorhand is lastig in te schatten hoeveel de totale kosten zullen gaan bedragen. Dit is immers afhankelijk van de gezinssamenstelling en de daarbij horende uitkeringsnorm. Om een berekening te maken van de gemiddelde kosten per statushouder dient er een bestandsonderzoek plaats te vinden waarbij er een gemiddelde genomen wordt van de (historische) uitkeringsduur, uitkeringsnorm en het aantal statushouders in de gemeente.

De extra belasting voor de BUIG zal van tijdelijke aard zijn. Ten eerste omdat de omvang van de BUIG uitkering wordt gebaseerd op de werkelijke last van voorgaande jaren en ten tweede omdat verondersteld mag worden dat tenminste een deel van de nieuwe Haarlemmers op den duur een baan zal vinden.

Kosten bijzondere bijstand

Bij het huisvesten van statushouders wordt door de gemeente vanuit het budget bijzondere bijstand een vergoeding verstrekt voor inrichting en stoffering van de woning en overbrugging van de eerste uitkeringsmaand. Deze bijzondere bijstand wordt gefinancierd uit de algemene uitkering en wordt verstrekt als een lening. Uit onderzoek dat door andere gemeenten verricht is, is gebleken dat 46% van de verstrekte leningen oninbaar is.

Uitvoeringskosten

Door uitbreiding van het uitkeringsbestand volgt ook een extra druk op de uitvoeringskosten. Te denken valt aan personeel (bijv. klantmanagers, administratie, juridische zaken, management) en overhead.

Minimaregelingen en kwijtscheldingen

Statushouders zullen gedurende enkele jaren tot de minima behoren die aanspraak kunnen maken op kwijtschelding van gemeentebelastingen. In Almelo bijvoorbeeld (70.000 inwoners), hebben deze kwijtscheldingen geleid tot € 100.000,- aan kwijtgescholden aanslagen.

Verder bestaat er aanspraak op een tegemoetkoming voor schoolkosten van kinderen, jeugd- sport en cultuurfonds, Haarlempas en individuele inkomenstoelag. Doordat niet bekend is in welke gezinssamenstellingen de taakstelling in 2015 - 2016 vervuld zal worden is niet goed in te schatten wat de financiële druk zal worden op deze budgetten.

Onderwijs

Er zijn signalen dat de schoolvoorziening voor anderstalige leerlingen nu al een toestroom van kinderen kent en het bevoegd gezag van de school heeft daartoe eerder dit jaar een huisvestingsvraag bij de gemeente neergelegd. Op deze school leren anderstalige leerlingen in snel tempo de basisvaardigheden van de Nederlandse taal en stromen dan weer uit naar een reguliere basisschool. Ook zal er een toenemende druk kunnen ontstaan op kinderopvang voor kinderen met een sociaal-medische indicatie zodat er een zo goed mogelijke aansluiting met het basisonderwijs kan plaatsvinden. Deze laatste kosten komen ten laste van het budget bijzondere bijstand.

Zorg en welzijn

Ook op bijvoorbeeld het Centrum voor Jeugd en Gezin (CJG) en het Algemeen Maatschappelijk Werk (AMW) zal een groter beroep gedaan worden. Deze instanties worden gesubsidieerd vanuit de gemeente. Aannemelijk is voorts dat er van zorgvoorzieningen als GGZ en eerstelijnszorg, meer gebruik van gemaakt zal worden.

Re-integratie

Om statushouders zo snel als mogelijk zelfstandig in hun bestaanskosten te laten voorzien door betaalde arbeid zullen meerdere re-integratie-instrumenten ingezet moeten worden. Gedacht kan hierbij worden aan extra taalscholing, verrichten van belastbaarheidsonderzoeken in verband met arbeidsbelemmeringen, ontwikkelen van werknemersvaardigheden en trajecten gericht op bemiddeling naar arbeid. Deze kosten worden betaald uit het Participatiebudget.

Maatschappelijke begeleiding

De begeleiding van vluchtelingen door Vluchtelingenwerk wordt gefinancierd uit het re-integratiebudget ten behoeve van sociale activering. Het COA draagt zorg voor de verdeling en uitbetaling van de bijdragen die bestemd zijn voor de maatschappelijke begeleiding van statushouders. De gemeente ontvangt van het COA € 1000,- per statushouder van 16 jaar en ouder voor de maatschappelijke begeleiding door Vluchtelingenwerk.

Om de maatschappelijke integratie van de nieuwe Haarlemmers te bevorderen en het sociale functioneren in de nieuwe woonsituatie met de directe omgeving in goede banen te leiden, wordt aanbevolen om een sociaal programma op te stellen.

Beslispunt: het college besluit een sociaal programma op te stellen voor de nieuwe Haarlemmers, gericht op de plekken waar ze komen te wonen.

§ 8 Communicatieaanpak

Aanpak bewonerscommunicatie

Het huisvesten van statushouders is niet nieuw in Haarlem. De afgelopen jaren zijn vele nieuwe Haarlemmers zonder problemen in de samenleving ingestroomd en geïntegreerd. Door de grote stroom vluchtelingen die Nederland op dit moment binnenkomt en de maatschappelijke onrust die dit met zich mee brengt, wordt het huisvesten van statushouders in een ander daglicht geplaatst. Hoewel statushouders geen vluchtelingen zijn, blijkt dit in de meningsvorming verward te worden. Daarbij komt dat er met de versnelde huisvesting op een beperkt aantal plekken in Haarlem grotere aantallen statushouders in wijken komen wonen. Deze situatie vraagt om zorgvuldige communicatie met de bewoners van die wijken.

In de communicatie staat centraal:

- Informeren dat Haarlem een groeiende taakstelling (en achterstand) heeft voor het huisvesten van statushouders.
- Informeren, dialoog en inspraak over gekozen (tijdelijke) locaties.

Boodschap

De gemeente Haarlem zet alles op alles om op korte termijn minimaal 200 sociale huurwoningen tijdelijk aan de stad toe te voegen. Dat is hard nodig omdat er in de asielzoekerscentra veel zogeheten statushouders wachten op een huis in Haarlem. Daarnaast wachten veel andere Haarlemmers al jaren op een sociale huurwoning. De Haarlemse woningmarkt zit al heel lang op slot. Er is weinig doorstroming en met de taakstelling voor het huisvesten van statushouders wordt de druk nog groter. Daarom wil de gemeente een snelle inhaalslag maken waarmee niet alleen statushouders een huis krijgen in Haarlem, maar ook meer dan 250 reguliere woningzoekenden. De gemeente zoekt hiervoor naar creatieve oplossingen en neemt allerlei mogelijkheden in de stad onder de loep. Kunnen leegstaande kantoren eenvoudig omgebouwd worden? Zijn er plekken in de stad voor tijdelijke semi-permanente woningen of prefab huizen? Op die tijdelijke plekken wonen straks diverse urgent woningzoekenden bij elkaar. Vermeden wordt dat er gebieden ontstaan waar uitsluitend statushouders wonen. We proberen die nieuwe tijdelijke woonlocaties zoveel mogelijk over de stad te verspreiden en de direct omwonenden daar tijdig over te informeren en bij te betrekken. We hebben hiervoor de medewerking nodig van corporaties, particuliere ontwikkelaars en pandeigenaren, waarbij we een beroep doen op hun bereidheid tot maatschappelijk verantwoord ondernemen. Naast deze tijdelijke inhaalslag treffen we ook maatregelen om de woningbouwproductie te versnellen zodat er meer permanente sociale huurwoningen in Haarlem bijkomen, waardoor de woningmarkt ook op de langere termijn weer in beweging kan komen.

We doen een beroep op het maatschappelijk bewustzijn van alle Haarlemmers, omdat er misschien tijdelijke huisvesting in hun buurt komt om diverse groepen Haarlemmers te huisvesten. Ook vragen we aan onze inwoners om alle statushouders als Nieuwe Haarlemmers welkom te heten en hen bij te staan om hun nieuwe leven in Haarlem te organiseren.

Proces

Het college van B&W besluit de gekozen aanpak en locaties waar statushouders gehuisvest worden voor te leggen aan de gemeenteraad. Direct omwonenden van deze locaties worden geïnformeerd over het voorgenomen besluit. Op het moment dat blijkt dat een locatie daadwerkelijk geschikt is voor huisvesting en hierover realiseerbare afspraken zijn gemaakt, zal een informatie- en inspraaktraject (voor direct omwonenden van die locatie) worden ingericht. Daarbij is voldoende ruimte om zorgen van bewoners te uiten, maar worden bewoners ook uitgenodigd om mee te werken aan een sociaal programma voor de Nieuwe Haarlemmers.

Dit communicatietraject wordt afgestemd met de betrokken pandeigenaren en ontwikkelaars. Hiervoor wordt per locatie een communicatieplan opgesteld op basis van de volgende communicatiemiddelen:

- Insite+
- Raads-/commissiebrief
- Nieuwsbericht / berichten gebiedspagina's website Haarlem / social media
- Stadskrant
- Via nieuwsbrieven/vergaderingen wijkraden (i.o.m. gebiedsverbinders)
- Gerichte bijeenkomsten in de wijk

Beslispunt: het college besluit om de voorgestelde communicatieaanpak te gaan uitvoeren. Omwonenden van de voorgestelde 4 meest kansrijke opties worden na het collegebesluit geïnformeerd.

§ 9 Conclusies en advies

Uit de beoordeling van de totale groslijst aan mogelijke locaties zijn de volgende vier locaties als meest kansrijk beoordeeld;

1. Pand Zijlweg 245
2. Aangrenzende braakliggende perceel naast Zijlweg 245
3. Braakliggende gronden Delftplein
4. Perceel zusterflat Spaarne Gasthuis

In het geval de gepresenteerde 4 meest kansrijke opties volledig gerealiseerd worden, en gelijktijdig de toewijzing van woningen uit de bestaande kernvoorraad sociale huurwoningen in 2016 resulteert in de huisvesting van 211 statushouders (gemiddeld 17,5 per maand), zal per saldo eind 2016 sprake zijn van een overrealisatie voor 224 statushouders.

Omdat rekening gehouden moet worden met het niet volledig realiseren van de voorstellen, in combinatie met de reële verwachting van een verdere verhoging van de taakstelling voor het 2^e halfjaar 2016, worden de voorstellen in deze omvang gepresenteerd.

Opgemerkt wordt dat de voorstellen voorzien in het voldoen aan de taakstelling huisvesting statushouders, maar gelijktijdig een groter aanbod van 294 wooneenheden voor reguliere woningzoekenden in de sociale huur van Haarlem opleveren.

Geadviseerd wordt de volgende beslissingen te nemen:

1. Het college besluit dat circa 20% van de vrijkomende bestaande sociale huurwoningen wordt in 2016 toegewezen aan statushouders.
2. Het college besluit als uitgangspunt te hanteren dat de nieuw toe te voegen sociale huurwoningen in gelijke mate ten goede komen van oude en nieuwe Haarlemmers.
3. Beslispunt: het college besluit als uitgangspunt te hanteren dat nieuwbouw sociale huurwoningen volgens reguliere bouwprogramma's, worden toegewezen volgens de reguliere woonruimteverdeling. Deze nieuw toe te voegen woningen vallen derhalve toe aan het totaal jaarlijks beschikbaar komende sociale huurwoningen waarvan circa 20% toegewezen wordt aan nieuwe Haarlemmers.
4. Het college besluit dat de prioriteit wordt gelegd bij het huisvesten van statushouders. In regionaal verband wordt gestreefd naar nadere afspraken over het mogelijk inzetten van de GZZA-regeling als voorportaal naar definitieve huisvesting.
5. Het college besluit om 4 kansrijke opties uit te werken.
6. Het college besluit als uitgangspunt te hanteren dat geen bewoning zal plaatsvinden zonder dat het pand voldoet aan de brandveiligheidseisen uit het Bouwbesluit. Aan brandveiligheidseisen worden op geen enkele wijze concessies gedaan.
7. Het college besluit een sociaal programma op te doen stellen voor de nieuwe Haarlemmers, gericht op de plekken waar ze komen te wonen.
8. Het college besluit om de voorgestelde communicatieaanpak te gaan uitvoeren. Omwonenden van de voorgestelde 4 meest kansrijke opties worden na het collegebesluit geïnformeerd.