Raadsinformatiebrief Landsmeer

Ter kennisneming

Datum B&W vergadering	8 februari 2022
Portefeuillehouder	Burgemeester L. de Lange
Documentkenmerk	4631-2022:222853 behorende bij zaak: 4631-2022
Bijlage(n)	geen

Onderwerp: *Voortgang regionale opgave huisvesting vergunninghouders in combinatie met andere spoedzoekers*

Aan de raad van Landsmeer,

Inleiding

Net als in de rest van het land, is er een woningtekort in de regio Zaanstreek-Waterland. Om iedereen een huis te kunnen bieden, zijn er meer woningen nodig. Er komen koop- en huurwoningen bij om aan de woonvraag te voldoen. Ook onderzoeken we de mogelijkheden van tijdelijke woningen.

Naast het woningtekort hebben de gemeenten een andere opgave. Mensen met een verblijfsvergunning die in Nederland mogen blijven (vergunninghouders) leven op dit moment in overvolle asielopvangcentra. Zij hebben een huis nodig om hun leven in dit land te beginnen. De noodzaak wordt steeds groter om deze mensen een woonplek te bieden in een gemeente. Daarom hebben alle gemeenten in Nederland de opdracht om woningen te regelen of te bouwen voor vergunninghouders.

Toelichting

Regionale opgave Zaanstreek-Waterland

De regio Zaanstreek-Waterland staat voor de opgave om 225 tot 248 asielzoekers op te vangen of vergunninghouders te huisvesten voor 2023. Het gaat om een opdracht naast de reguliere taakstelling die gemeenten elk half jaar van het Rijk ontvangen. We hebben in de regio en met de provincie Noord-Holland, het Rijk en het COA afgesproken om in te zetten op de versnelde huisvesting van vergunninghouders. Dit verlicht de druk op de asielzoekerscentra en versnelt de inburgering. De gemeenteraden in Zaanstreek-Waterland zijn hierover geïnformeerd via een informatiebrief (juni 2021) en regionale raadsledenbrief (september 2021).

Omdat huisvesting ook voor andere doelgroepen een urgent vraagstuk is, combineren we deze opgave met de huisvesting voor inwoners die met spoed een woning zoeken.

Zoeken van locaties voor (tijdelijke) huisvesting

Om invulling te geven aan deze opgaven zoeken de gemeenten locaties waar (al dan niet tijdelijke) woonruimte gerealiseerd kan worden voor spoedzoekers, waaronder vergunninghouders. Criteria die meewegen zijn het aantal woningen, voorzieningen in de buurt, bestaande woonplannen en de snelheid waarmee gebouwd of verbouwd kan worden. Elke gemeente doet dit met een eigen onderbouwing per locatie en informeert waar nodig de omwonenden van deze locaties.

Resultaat

De totale opbrengst van de zoektocht staat hieronder weergegeven. Belangrijk om daarbij op te merken is dat deze locaties onder voorbehoud van verdere uitwerking zijn opgenomen in deze lijst.

Edam-Volendam

De gemeente Edam-Volendam heeft een aantal ontwikkellocaties waarin sociale huurwoningen worden gerealiseerd, die conform de prestatieafspraken voor 25% worden toegewezen aan twee categorieën, namelijk de vergunningshouders en urgenten. Het gaat over de locaties Blokwhere, Maria Goretti, Seinpaal en Botterschool. Wanneer onze taakstelling blijft toenemen is primair de locatie de Lange Weeren als ontwikkellocatie nodig voor een evenwichtige woningmarkt, teneinde de beoogde doelgroepen te kunnen huisvesten.

Landsmeer

In de gemeente Landsmeer is gezocht naar locaties die invulling geeft aan de opgave om op korte termijn tijdelijke huisvesting te realiseren. Uit deze zoektocht is één kansrijke locatie naar voren gekomen:

1. Zuideinde 81A / Witte Loods
   Deze locatie is geschikt voor het ontwikkelen van een relatief groot aantal (tijdelijke) wooneenheden op het perceel. Dit sluit aan bij het oorspronkelijke idee van de huidige eigenaren om woningbouw te realiseren. De locatie ligt dicht bij de ontsluitingswegen, relatief dicht bij het centrum en in een gebied met veel groen. Een uitdaging ligt bij de ruimtelijke procedures. Het perceel heeft op dit moment de functie 'bedrijf' en een functiewijziging ligt dan ook voor de hand. Ook ligt de locatie op dit moment in het beschermingsgebied Landelijk Gebied van de provincie. De provincie heeft aangegeven in principe open te staan voor een ontwikkeling op dat perceel. In de komende tijd zal duidelijk worden of deze kansrijke locatie ook realistisch uitgevoerd kan worden.

Oostzaan

De gemeente Oostzaan heeft één mogelijke ontwikkellocatie aangedragen. De woningbouwmogelijkheden voor Oostzaan zijn beperkt door het beschermingsregime van het BPL. Ook de door Oostzaan aangedragen locatie stuit op dit moment op deze beperkingen.

Purmerend

Voor de huisvesting op de korte termijn ziet de gemeente Purmerend mogelijkheden op de locatie Waterlandlaan 252 (het voormalig politiebureau).

Het college van Purmerend heeft besloten akkoord te gaan met het uitwerken en nader onderzoeken van tijdelijke huisvesting voor spoedzoekers en statushouders op locaties waar in Purmerend grote gebiedsontwikkelingen plaatsvinden. Op termijn zouden hier mogelijk een klein aantal tijdelijke woningen kunnen worden gerealiseerd. Op dit moment kent Purmerend bijvoorbeeld de volgende grote gebiedsontwikkelingen: Oostflank en Zuidoostbeemster II. Al eerder heeft het college van Beemster Zuidoostbeemster II voorgesteld als kansrijke locatie.

Waterland

De zoektocht in Waterland heeft twee locaties opgeleverd. Beide locaties betreffen een groot bebouwd oppervlakte en een groot aangrenzend perceel. In potentie is er ruimte voor een substantieel aantal woonplekken. Daarmee kunnen we voldoen aan onze verhoogde taakstelling en eigen wensen. Het gaat om de volgende twee locaties:

1. Lakeland Hotel – Monnickendam.
   Over de daadwerkelijke invulling zal worden gesproken met de eigenaar in de planvormingsfase. Het is een uitdaging dat deze locatie niet in eigendom van de gemeente is.
2. Rijperweg 8 – Uitdam
   Deze locatie is eigendom van de provincie. Dit is een quick-win voor de provincie en daarmee ook een best-practice. De provincie kan met deze locatie een voorbeeld stellen. Het is een uitdaging dat deze locatie ver van de meeste sociale voorzieningen ligt. Hier moet in de planvormingsfase aandacht voor zijn. Voor bewoners is het zaak een goed en sterk sociaal netwerk te creëren. Binnen de bestaande bebouwing (stallen) zijn er mogelijkheden.

Wormerland

De gemeente Wormerland heeft 2 mogelijke ontwikkellocaties aangedragen.

1. Poelweg, voormalige vuilnisbelt

Aan de Poelweg ligt een voormalige vuilnisbelt waarop een afdeklaag is aangebracht. De locatie heeft op dit moment geen concrete bestemming en zou kunnen dienen voor de realisatie van tijdelijke woningen. De belangrijkste belemmering voor ontwikkeling van deze locatie ligt in de beperkingen van het Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL). Bovendien zou de vervuilde ondergrond tot onverwachte kosten kunnen leiden.

2. Perceel tegenover Dorpsstraat 110, tussen Dorpsstraat 135-137, Jisp
   Tegenover Voetbalvereniging Jisp ligt een stuk grond dat verpacht wordt door de gemeente. De locatie is in beeld geweest voor de realisatie van Tiny Houses, maar afgevallen vanwege de beperkingen van het BPL. In potentie zou hier, in lijn met bestaande lintbebouwing, een aantal woningen gerealiseerd kunnen worden. De uitdaging is dat de locatie ligt in Bijzonder Provinciaal Landschap, inclusief bijbehorende beperkingen.

Zaanstad

De gemeente Zaanstad heeft zich in 2021 ingezet voor de noodopvang van asielzoekers. Begin november 2021 is in Zaanstad het noodopvangcentrum in een voormalige hotelboot aan de Rijshoutweg in de Achtersluispolder geopend. In de noodopvang is plek voor ongeveer 400 mensen voor een periode van één jaar, met een optie voor verlenging met een half jaar.

Daarnaast werkt Zaanstad aan diverse plannen om tijdelijke huisvesting te regelen voor mensen die met spoed woonruimte nodig hebben. Dat zijn onder andere (dakloze) jongeren, gescheiden en alleenstaande ouders met kinderen en vergunninghouders. In deze lopende trajecten voor tijdelijke huisvesting nemen we het Zaanse aandeel in de regionale opgave om vergunninghouders te vestigen mee. Dit gaat onder meer om de locatie Sportpark Poelenburg.

Uitwerking van de plannen

Voor elke locatie zijn er verschillende uitdagingen om de plek geschikt te maken voor huisvesting. De locaties vragen om verdere uitwerking. Planningen hangen af van de benodigde vergunningen en bestemmingsplannen. In het bijzonder hopen wij hier op meer flexibiliteit van de provincie ten aanzien van Bijzonder Provinciaal Landschap. Voor veel locaties is dit cruciaal om tot een haalbaar plan te komen. Begrotingen moeten nog worden gemaakt en dekking moet in veel gevallen nog gevonden worden. Bij de uitwerking kijken we ook naar de benodigde ondersteuning van provincie en Rijk. Er is ambtelijke capaciteit en expertise nodig, bijvoorbeeld van planeconomen, bouwkundige en civieltechnische kennis. In sommige gevallen lijkt het realiseren van (tijdelijke) huisvesting zonder ondersteuning vanuit provincie of Rijk niet haalbaar. Ook zijn er nog geen afspraken gemaakt over de exploitatie, met bijvoorbeeld de woningcorporaties. Er moet dus nog zowel planologische als financiële duidelijkheid komen. In de uitwerking per locatie is er bovendien een plan nodig om te komen tot een passende samenstelling van bewoners, toewijzing en doorstroming. Ook moet het effect op de omgeving en partners inzichtelijk te worden gemaakt. Het gaat dan onder meer maatschappelijke partners zoals lokale teams voor hulp en ondersteuning en het onderwijs. Voor alle locaties geldt bovendien dat er een plan moet zijn voor het betrekken van omwonenden. In elke gemeente gaat dit in een ander tempo en op een andere manier, passend bij de locatie.

Koppeling van vergunninghouders en financiering inburgering en begeleiding

Het proces waarmee het COA vergunninghouders koppelt aan gemeenten is ingericht op de taakstelling (het aantal vergunninghouders) die de gemeenten elk half jaar van het Rijk krijgen. Voor het extra aantal vanuit de regionale opgave moeten er afspraken gemaakt worden met het COA. Hierin trekken we als regio samen op. Net als bij het maken van afspraken met het rijk over de financiering van de inburgering en begeleiding van vergunninghouders. Alles binnen de opgave van de Wet Inburgering is op dit moment namelijk gebaseerd op de verwachte taakstelling. We ontvangen financiering op basis van de taakstelling. Er is op dit moment geen budget om extra mensen te laten inburgeren. Budget voor de inburgeringstrajecten is een harde eis. Bovendien is het van belang om tijdig te kunnen anticiperen op een grotere toestroom vergunninghouders omdat de uitvoeringscapaciteit die gemeenten hebben voor inburgering daar niet op is ingericht. Evenmin zijn de uitvoeringsovereenkomsten met ketenpartners daar op voorbereid. Bij volgende fase, de planvorming dienen de consequenties, benodigdheden en oplossingen (zoals fasering en financiële dekking) daarvoor in beeld te worden gebracht.

Hoe gaat het verder

Nu de eerste scan gedaan is, moeten de plannen per locatie verder worden uitgewerkt om te kijken wat echt nodig en haalbaar is. Onderdeel van dat proces is een gezamenlijke brief naar de provincie met het totale overzicht van locaties zoals hierboven. We informeren met deze brief de provincie over de voortgang op de gezamenlijke opgave en vragen om haar inzet bij de gezamenlijke uitwerking en realisatie. De provincie maakt daarin onder meer een afweging over de ruimtelijke inpasbaarheid van de plannen.

Met vriendelijke groet,

Het college van burgemeester en wethouders van Landsmeer