Plan van aanpak huisvesting aandachtsgroepen



12 januari 2023

Inhoud

1 Versnellen woningbouw 3
2 Taakstelling aandachtsgroepen 3
3 Beleidskaders en opgaven 3
3.1 Spoedzoekers 3
3.2 Statushouders en asielzoekers 4
3.3 Buitenlandse werknemers 5
3.4 Oekraïners 5
3.5 Samenvattend 6
4 Randvoorwaardelijk beleid 6
4.1 Draagvlak 6
4.2 Participatie en communicatie 7
4.3 Integrale aanpak en gelijk speelveld 7
4.4 Locatieontwikkeling en spreiding 7
4.5 Permanent als het kan, tijdelijk en/of verplaatsbaar als het moet 9
4.6 Focus op locaties met grip op grond 9
5 Lijnen van aanpak 10
5.1 Maximaal benutten van bestaande sociale woningvoorraad 10
5.1.1 Woningtoewijzing 10
5.1.2 Omzetten en splitsen 10
5.2 Intensiveren van bestaande locaties 10
5.3 Creëren van tussenvoorzieningen 10
5.3.1 Flexibele units 11
5.3.2 Inzetten van leegstand (maatschappelijk) vastgoed 11
5.3.3 Hotel- en accommodatieregeling 11
5.4 Nieuwbouw betaalbare woningen kernvoorraad en logiesaccommodaties 11
6 Locatiestudie 12
6.1 Groslijst van potentiële locaties 12
6.2 Eerste voorkeur 13
6.3 Andere mogelijkheden 13

1 Versnellen woningbouw

In de gemeenteraadsvergadering van 13 oktober 2022 is het Plan van Aanpak Versnellen woningbouw Gemeente Opmeer toegelicht. In dit plan zijn meerdere doelen en prioriteiten benoemd, waaronder het realiseren van huisvesting voor specifieke doelgroepen. Tijdig en in voldoende mate. Het voorliggende document betreft het omzetten van de betreffende woorden in daden.

Hiermee wordt tevens uitvoering gegeven aan het in het Coalitieprogramma 2022 – 2026 gestelde met betrekking tot het (in voldoende mate kunnen) huisvesten van aandachtsgroepen.

2 Taakstelling aandachtsgroepen

De gemeente Opmeer heeft en voelt een taakstelling voor het huisvesten van specifieke aandachtsgroepen als spoedzoekers, statushouders (ook wel vergunninghouders genoemd), asielzoekers en vluchtelingen (inclusief Oekraïners) en buitenlandse werknemers. Hierbij gaat het zowel om permanente als om tijdelijke huisvesting. We weten dat dit een grote druk legt op onze gemeenschap en op de beschikbaarheid van woningen en/of bouwlocaties. Toch zullen we naar oplossingen moeten zoeken. Vanzelfsprekend ook in verhouding tot onze “meer eigen aandachtsgroepen” als starters/jongeren en mensen die op een woning uit de zogenaamde kernvoorraad zijn aangewezen.

3 Beleidskaders en opgaven

De vraag naar woningen en de druk op de woningmarkt zijn hoog. Ook in West-Friesland en in onze gemeente. Gelukkig beschikt Opmeer over een pijplijnvoorraad van harde en zachte woningbouwplanlocaties waarmee we ruim kunnen voldoen aan de doorgerekende behoefte in het komende decennium[1].

Een aantal actuele en urgente vraagstukken waarmee we nu en in de loop van volgend jaar geconfronteerd worden, lossen we daar echter niet mee op. (Permanente) nieuwbouw vergt immers (de nodige) tijd en is daarom voor acute problemen geen uitkomst. Net als voor tijdelijke opgaven. Daarvoor zijn andere en soms meer onorthodoxe maatregelen onontkoombaar.

3.1 Spoedzoekers

Onder spoedzoekers wordt veelal een breed pallet aan woningzoekenden begrepen. Van mensen die net gescheiden zijn tot mensen die uitstromen uit de maatschappelijke opvang of beschermd wonen. Dergelijke spoedzoekers zijn meestal aangewezen op woningen uit de kernvoorraad (sociale huurwoningen respectievelijk betaalbare huurwoningen) en daarmee op dezelfde woningen als waarop “reguliere” woningzoekenden zoals starters en mensen met een bescheiden inkomen zijn aangewezen. Ramingen van te verwachten aantallen spoedzoekers zijn lastig te maken. In West-Friesland werken de gemeenten, corporaties en zorgaanbieders samen; in dat kader wordt van Opmeer verwacht dat per jaar zo’n 5 woningen voor deze spoedzoekers beschikbaar worden gesteld[2].

[1] Zie Plan van Aanpak versnellen woningbouw gemeente Opmeer, oktober 2022.
[2] Bron: Woonbehoefteonderzoek gemeente Opmeer, Bureau Stedelijke Planning, december 2022.

Tot nu toe is het steeds nog gelukt om hier bij de toewijzing van vrijkomende huurwoningen aan te voldoen.

Ons uitgangspunt is dat we beschikbare kernvoorraad woningen zo eerlijk mogelijk verdelen over de gehele groep woningzoekenden. Met de bestaande woningvoorraad kunnen we niet meer doen. Hierdoor is een zekere mate van 'concurrentie' tussen groepen woningzoekenden helaas het onvermijdelijke gevolg. Om daaraan een einde te kunnen maken, zal het aantal woningen uitgebreid moeten worden. Permanent door daar in onze nieuwbouwprogrammering rekening mee te houden. Maar ook door vooruitlopend daarop tijdelijke huisvesting te (gaan) realiseren. Alleen dan zal de druk op de woningmarkt verlaagd kunnen worden.

3.2 Statushouders en asielzoekers

Statushouders hebben recht op verblijf in ons land en daarmee op huisvesting. Spreiding over het land bevordert integratie en stelt hen beter in staat hun bijdrage te gaan leveren aan de Nederlandse samenleving. Het landelijke systeem van asielopvang is echter vastgelopen. Asielzoekerscentra in Nederland zijn overvol met asielzoekers[3] en statushouders. Door de krapte op de woningmarkt verblijven ook de zogenaamde statushouders noodgedwongen langer in de opvangcentra. Op dit moment is voor zo'n 20.000 statushouders nog geen permanente, reguliere woning gevonden. Het gevolg hiervan is dat inmiddels ook asielzoekers buiten de opvangcentra gehuisvest (moeten) worden.

Van iedere provincie en iedere gemeente wordt een evenredig aandeel verwacht. In de praktijk komt dit echter niet en niet snel genoeg van de grond. Niet alle gemeenten werken namelijk mee. Daarom treedt volgend jaar de nieuwe *Spreidingswet asiel* in werking. Deze wet beoogt voldoende asielzoekersopvangplekken beter te verdelen over het land en te zorgen voor een duurzame asielopvang. Lukt realisatie van het gevraagde aantal plekken niet op vrijwillige basis dan voorziet de wet in een wettelijke toedeling om gemeenten voortaan te dwingen hun inspanning te gaan leveren.

De gemeente Opmeer had in 2021 als taakstelling om 18 statushouders te huisvesten. In 2022 bedroeg de taakstelling aanvankelijk 17 statushouders; in juli werd deze taakstelling met 3 verhoogd tot in totaal 20. Aan deze opgaven hebben wij kunnen voldoen. Voor de eerste zes maanden[4] van 2023 wordt van Opmeer verwacht dat nog eens 15 statushouders worden gehuisvest[5].

Hoewel statushouders ook zelfstandig voor eigen huisvesting zouden kunnen zorgen (zeker wanneer ze reeds een eigen inkomen genereren), zijn ze in de regel (in het begin) vooral aangewezen op de sociale woningvoorraad. Met behulp van onze *Urgentieverordening* is het tot nu toe gelukt om woningen van ons eigen gemeentelijk woningbedrijf toe te wijzen. Bij een toenemend aantal en op een langere termijn gaat dit echter knellen. Ook in verhouding tot de toewijzing aan "reguliere" woningzoekenden en andere woningzoekende aandachtsgroepen.

Met de toename van het aantal asielzoekers zal de komende jaren ook het uiteindelijke aantal statushouders groeien. En daarmee de behoefte aan permanente woningen voor hen. Het is daarom

[3] Asielzoekers zijn mensen die nog geen verblijfsvergunning voor Nederland hebben en (in beginsel) in opvanglocaties wachten op een beoordeling van Immigratie- en Naturalisatiedienst (IND).
[4] Het Rijk bepaalt de taakstellingen per halfjaar.
[5] Bron: Woonbehoefteonderzoek gemeente Opmeer, Bureau Stedelijke Planning, december 2022.

aannemelijk om de komende jaren rekening te houden met een verhoogde taakstelling van 30 – 40 statushouders per jaar (20 – 25 woningen per jaar)[6]. Voor de komende drie jaar gaat het dan om het realiseren van huisvesting voor 90 – 120 statushouders (60 – 75 wooneenheden/woningen).

Daarnaast is niet uit te sluiten dat ook een aantal asielzoekers gehuisvest zal moeten worden gegeven het structurele tekort aan opvangplaatsen bij het COA en de doorwerking van de *Spreidingswet asiel*. Niemand heeft een glazen bol, maar het lijkt ons verstandig om rekening te houden dat op enig moment ook een beroep op onze gemeente wordt gedaan om opvangcapaciteit beschikbaar te stellen voor 20 - 30 asielplekken voor een periode van enkele jaren. Voor de duidelijkheid: het zou dan gaan om tijdelijke opvangplekken voor asielzoekers gedurende hun nog lopende asielprocedure. Het gaat dan niet om het permanent huisvesten.

3.3 Buitenlandse werknemers

Buitenlandse werknemers zijn niet meer weg te denken in onze economie en arbeidsmarkt. Ze zorgen voor een inmiddels structurele invulling van arbeidsplaatsen. Ook in West-Friesland. In Opmeer waren in 2020 in totaal 315 buitenlandse werknemers werkzaam[7] (4% van het totaal aantal in West-Friesland). Gemeten naar woonlocatie heeft Opmeer een hoger aandeel, namelijk 8 % (330 in BRP-geregistreerde arbeidsmigranten op een totaal van 4.235 in West-Friesland BRP-geregistreerde arbeidsmigranten)[8].

Verwacht wordt dat het aantal arbeidsmigranten het komende decennium zal blijven groeien met zo'n 4 – 6% per jaar[9]. Ervaringscijfers wijzen uit dat ongeveer 1/3 van deze arbeidsmigranten zich (blijvend) (willen) vestigen in permanente huisvesting. De andere zijn aangewezen op logiesaccommodaties.

In het Pact van West-Friesland zijn de daarin samenwerkende gemeenten overeengekomen om de komende jaren te zorgen voor 3.000 nieuwe, structurele (logies)bedden. Onderzoek loopt naar locaties waar hiervoor clusters van minimaal 100 bedden ontwikkeld kunnen worden. Ook Opmeer wordt geacht een bijdrage te leveren. Concrete verdeelafspraken zijn (nog) niet gemaakt. Het is echter onze inzet om uit te gaan van een verdeling naar rato van het aantal werkenden per gemeente. Voor Opmeer betekent dit een opgave van 120 nieuwe, additionele (logies)bedden (4% van 3000).

In het Decisio onderzoek wordt er voorts vanuit gegaan dat de toename van het aantal arbeidsmigranten ook zal leiden tot een vraag naar extra, permanente woningen. Voor Opmeer wordt een aantal van 5 – 10 per jaar genoemd.

3.4 Oekraïners

Landelijk zijn afspraken gemaakt voor de (nood)opvang van Oekraïense vluchtelingen. West-Friesland wordt geacht te zorgen voor de opvang van 3.000 vluchtelingen. Dit aantal wordt ruim behaald, want er worden reeds 3.800 mensen opgevangen. De gemeente Opmeer heeft een taakstelling voor de opvang van 58 vluchtelingen. Momenteel zijn 25 mensen gehuisvest in de gemeentelijke opvanglocatie

[6] Bron: Woonbehoefteonderzoek gemeente Opmeer, Bureau Stedelijke Planning, december 2022.
[7] Bron: Actualisatie onderzoek arbeidsmigranten Noord-Holland Noord, Decisio, juli 2022.
[8] Bron: idem.
[9] Bron: Actualisatie onderzoek arbeidsmigranten Noord-Holland Noord, Decisio, juli 2022.

op De Weijver (hier is een zogenaamd 'ketenpark' gerealiseerd met 30 wooneenheden). Daarnaast worden 26 vluchtelingen particulier opgevangen.

De vluchtelingenstroom is nog niet gestopt en zou ten gevolge van de voortdurende oorlog in Oekraïne en de strenge winter nog wel eens kunnen groeien. Wij sluiten daarom niet uit dat op enig moment nog eens een groep van 50 – 60 vluchtelingen tijdelijk zou moeten worden opgevangen.

3.5 Samenvattend

Op basis van voornoemde inschattingen hebben we in de gemeente Opmeer qua aandachtsgroepen rekening te houden met een specifieke opgave voor de komende drie jaren (2023 t/m 2025) van:

- Spoedzoekers: 15 plaatsingen (in kernvoorraadwoningen);
- Statushouders: plaatsing in of uitbreiding van woningvoorraad met 60 – 75 woningen (permanente bewoning);
- Asielzoekers: rekening houden met vraag naar mogelijk 20 – 30 tijdelijke opvangplaatsen voor asielzoekers (hierbij wordt ervan uitgegaan dat dit een tijdelijke situatie is en dat op enig moment asielzoekers door het COA weer centraal ondergebracht zullen kunnen worden in landelijke opvangcentra);
- Buitenlandse werknemers: realisatie van 120 nieuwe (logies)bedden (shortstay) alsmede plaatsing in of uitbreiding van woningvoorraad met 15 – 30 woningen (longstay);
- Oekraïense vluchtelingen: rekening houden met vraag naar mogelijk 50 – 60 extra, tijdelijke opvangplaatsen.

Voornoemde aantallen staan los van de reguliere woningbouwopgave in de gemeente Opmeer, die is geraamd op 40 – 50 woningen per jaar[10].

Per saldo betekent dit dat in de jaren 2023 t/m 2025 in totaal idealiter tenminste 200 permanente woningen worden gerealiseerd (opgeleverd), waarvan tenminste 60 in de categorie betaalbaar, 120 (logies)bedden voor buitenlandse werknemers en mogelijk 70 – 90 extra tijdelijke opvangplaatsen voor Oekraïense vluchtelingen en asielzoekers.

4 Randvoorwaardelijk beleid

4.1 Draagvlak

Maatschappelijk en politiek draagvlak zijn evident noodzakelijk om te kunnen voldoen aan een huisvestingsopgave als hiervoor omschreven. De twee belangrijkste aspecten hierbij zijn: 1) het voorkomen van verdringing op de woningmarkt; en 2) het waarborgen van de leefbaarheid in onze dorpen. Zowel feitelijk als gevoelsmatig. Hier zullen we bij ieder plan en ieder project voldoende aandacht aan moeten geven.

[10] Bron: Woonbehoefteonderzoek gemeente Opmeer, Bureau Stedelijke Planning, december 2022.

4.2 Participatie en communicatie

De ervaring leert dat huisvesting van aandachtsgroepen omstreden kan zijn. Niet zelden omdat inwoners en omwonenden geconfronteerd worden met plannen en ontwikkelingen die zij zich niet eigen hebben kunnen maken. Transparantie en zorgvuldigheid bij planvoorbereiding en betrokkenheid en participatie bij planuitwerking zijn beslist noodzakelijk. Dat geldt voor de betrokken (grond- en/of vastgoed)eigenaren, voor omwonenden en voor alle andere te betrekken belanghebbenden. Ongeacht of het gaat om nieuwbouw, tijdelijke bouw of om het gebruik van bestaande gebouwen en woningen.

4.3 Integrale aanpak en gelijk speelveld

Als gemeente streven we naar een evenwichtige en gezonde bevolkingssamenstelling per kern en voor de gemeente als geheel. De woonvraag van onze eigen inwoners staat daarbij voorop. We willen hen perspectief (blijven) bieden op een wooncarrière in Opmeer en zo mogelijk in hun eigen kern, zodat we ook de lokale gemeenschappen en daarmee de vitaliteit in stand kunnen houden. Dat betekent onder meer expliciete aandacht voor (betaalbare) woningen voor starters en jongeren, voor lage(re) inkomens en voor ouderenhuisvesting. Daarnaast zijn we regionaal overeengekomen onze bijdrage te leveren aan de woningbouwtaakstelling uit het Woonakkoord West-Friesland. De specifieke huisvestingsopgaven voor de in de onderhavige notitie onderscheiden aandachtsgroepen komen daar nog eens bovenop.

Een samenhangende aanpak met aandacht voor elk van deze drie segmenten – woningen voor de eigen inwoners, woningen in het kader van de regionale afspraken en huisvesting van aandachtsgroepen – heeft onze voorkeur. Zo houden we rekening met een zoveel mogelijk gelijk speelveld voor iedere groep.

4.4 Locatieontwikkeling en spreiding

Aansluitend op het voorgaande wordt huisvesting voor aandachtsgroepen idealiter gerealiseerd als onderdeel van een gemengde woon(locatie)ontwikkeling, zo mogelijk evenwichtig gespreid over de kernen van de gemeente en met aandacht voor de “draagkracht” (in termen van draagvlak , opnamevermogen, integratiekansen en leefbaarheid) per kern.

Onze vijf kernen hebben ieder hun eigen karakteristiek qua bevolkingssamenstelling en woningvoorraad.

In de kernen Hoogwoud, Opmeer en Spanbroek woont 88% van onze bevolking. Spanbroek en Hoogwoud zijn de grootste kernen. De opbouw van de bevolking en qua huishoudenssamenstelling is per kern nagenoeg gelijk. In Spanbroek wonen iets meer kinderen en alleenstaanden en minder gezinnen zonder kinderen; in De Weere juist iets meer gezinnen met kinderen en minder ouderen.

	Aantal inwoners	onder 20 jaar	21 – 70 jaar	ouder dan 70 jaar
Aartswoud	467 (4%)	20%	63%	17%
De Weere	867 (7%)	20%	68%	12%
Hoogwoud	3.967 (32%)	22%	62%	16%
Opmeer	2.161 (18%)	21%	66%	13%
Spanbroek	4.700 (38%)	24%	61%	15%
Totaal	**12.162 (100%)**			

Tabel 1: leeftijdsverdeling per kern, bron: BRP

	Aantal huishoudens	2-persoons-huishouden zonder kinderen	1-of 2-persoons-huishouden met kinderen	1-persoons huishouden
Aartswoud	195 (4%)	33%	36%	31%
De Weere	350 (7%)	34%	40%	26%
Hoogwoud	1.725 (33%)	35%	33%	32%
Opmeer	930 (18%)	34%	37%	28%
Spanbroek	1.980 (38%)	30%	36%	34%
Totaal	**5.180 (100%)**			

Tabel 2: huishoudenssamenstelling per kern, bron: CBS

In Opmeer heeft 90% van onze inwoners een autochtone achtergrond (zo'n 11.000 mensen). Van de van origine allochtone inwoners 6% heeft een westerse migratie-achtergrond (ca. 740 mensen) en ruim 3% heeft een niet-westerse migratie-achtergrond (ruim 420 mensen). Ook dit beeld wijkt per kern/deelgebied niet veel af.

	autochtoon	westers	Niet-westers
Aartswoud	89%	8%	3%
Hoogwoud	90%	5%	4%
Opmeer Noord	90%	5%	4%
Opmeer Zuid + Spanbroek	90%	7%	3%

Tabel 3: inwoners naar afkomst in vier kernen/deelgebieden, bron: allecijfers.nl

De woningvoorraad van ruim 5.000 woningen in de gemeente Opmeer bestaat voor 85% uit koopwoningen en voor 15% uit huurwoningen. 80% van de woningen is gebouwd voor 2000 en 20% na 2000. Dit beeld verschilt per kern zoals blijkt uit het onderstaande profiel van vier deelgebieden.

	Eengezins-woningen	Meergezins-woningen	% koop	% huur	Bouwjaar < 2000	Bouwjaar > 2000
Aartswoud	89%	11%	74%	26%	91%	9%
Hoogwoud	85%	15%	75%	25%	83%	17%
Opmeer Noord	91%	9%	71%	29%	99%	1%
Opmeer Zuid + Spanbroek	78%	22%	73%	27%	64%	36%

Tabel 4: woningvoorraad in vier kernen / deelgebieden, bron: allecijfers.nl

Bij de te maken locatiekeuzes voor de huisvesting van aandachtsgroepen zullen deze profielen worden meegewogen. Hierbij wordt aangetekend dat er qua bevolkingsprofiel niet veel verschil is tussen de kernen.

4.5 Permanent als het kan, tijdelijk en/of verplaatsbaar als het moet

Permanente woningbouw- en huisvestingsprojecten hebben voorkeur boven tijdelijke. Niet alleen omdat dan wordt voorzien in een structurele oplossing, maar ook omdat dit duidelijkheid en zekerheid geeft en een goede en definitieve ruimtelijke inrichting mogelijk maakt. Tegelijkertijd vragen de urgentie en de noodzaak van noodopvang soms simpelweg om snelheid. In die gevallen kan een tijdelijke en flexibele oplossing noodzakelijk blijken (zowel qua verkorte planologische proceduretijd als qua snelheid in bouwen). Hierbij kan het dan gaan om hetzij tijdelijke bewoning (bijvoorbeeld van een leegstaand kantoorpand), hetzij tijdelijke woningen (woningen die voor een bepaalde periode worden gebouwd en daarna afgebroken), hetzij tijdelijke locaties (locaties die tijdelijke beschikbaar worden gesteld voor verplaatsbare woningen). Dergelijke flexibele woonoplossingen worden ook wel “de invoegstrook van de woningmarkt” genoemd omdat er snel en flexibel huisvesting wordt beschikbaar gesteld aan mensen die op enig moment hun definitieve woning/bestemming zullen vinden.

Het is belangrijk om het begrip “tijdelijkheid” goed af te bakenen, zodat bijvoorbeeld omwonenden en andere belanghebbenden hieraan houvast kunnen ontlenen.

Goed werkbare combinaties zijn overigens mogelijk als op toekomstige, maar nog niet ontwikkelde woningbouwlocaties, daarop vooruitlopend eerst tijdelijke wooneenheden worden gerealiseerd die daarna worden opgenomen in de algehele ontwikkeling en worden vervangen door definitieve woningen. Dergelijke “pauzelandschappen” combineren snelheid met zekerheid.

Gegeven de urgentie van de noodzakelijke opvang van spoedzoekers, statushouders, asielzoekers en vluchtelingen op korte termijn, is het onontkoombaar om in 2023 flexibele huisvesting te realiseren. Een en ander in de wetenschap dat de reguliere woningbehoefte groot is en dat uiteindelijk vooral het aantal permanente woningen in Opmeer zal moeten toenemen.

4.6 Focus op locaties met grip op grond

Op locaties waar de gemeente beschikt over eigen grondposities dan wel beschikt over “grip op grond” kan in het algemeen sneller en minder afhankelijk van marktpartijen worden ontwikkeld. Ook kan effectiever worden voorkomen dat er door derden “te makkelijk geld te verdienen valt” aan de “wooncrisis” en het regelen van huisvesting voor aandachtsgroepen.

5 Lijnen van aanpak

De aanpak die wij voorstellen, volgt vijf lijnen:

5.1 Maximaal benutten van bestaande sociale woningvoorraad

Voor de opvang van spoedzoekers, statushouders en vluchtelingen zal in eerste instantie een blijvend beroep worden gedaan op onze bestaande voorraad sociale huurwoningen van het gemeentelijk woningbedrijf.

5.1.1 Woningtoewijzing

Bij woningtoewijzing zullen, naast onze eigen, reguliere woningzoekenden, ook mensen uit de categorieën aandachtsgroepen moeten worden ingevoegd. Soms kan hierbij gebruik worden gemaakt van de *Urgentieverordening*. In meer algemene zin is het echter goed om het woningtoewijzingsbeleid nog eens door te nemen en te bezien of meer expliciete toewijzingsregels nodig zijn en toegevoegd zouden moeten worden. Een evenwichtige en eerlijke verhouding ten opzichte van onze “reguliere” woningzoekenden mogen we echter niet uit het oog verliezen.

5.1.2 Omzetten en splitsen

Onderzocht wordt of woningen uit de bestaande voorraad gesplitst kunnen worden (bijvoorbeeld een eengezinswoning veranderen in twee appartementen). Hierdoor kan de voorraad intensiever worden benut. Vanzelfsprekend zal dit wel moeten aansluiten op de woningbehoeften en woningvraag, en zal e.e.a. bouwtechnisch en financieel haalbaar moeten zijn.

5.2 Intensiveren van bestaande locaties

Tijdelijke opvanglocaties en -projecten die goed zijn “ingeburgerd” kunnen letterlijk en figuurlijk ruimte bieden voor uitbreiding en een meer intensieve benutting. Vanzelfsprekend uitsluitend indien aan de in hoofdstuk 4 omschreven randvoorwaardelijke beleidskaders voldaan kan blijven worden. De potentiële “voorsprong” die een dergelijke locatie dan heeft op een geheel nieuw te realiseren locatie is vooral van belang bij urgentie en de noodzaak tot het realiseren van huisvesting op (zeer) korte termijn.

Ontwikkelingsplan locatie De Weijver

De locatie De Weijver (inclusief het parkeerterrein) biedt fysiek ruimte en goede mogelijkheden om het aantal wooneenheden uit te breiden, het karakter ervan op te waarderen (tot volwaardige units), de locatie intensiever te benutten en aantrekkelijker in te richten. Onderzocht zal worden wat hier mogelijk is.

5.3 Creëren van tussenvoorzieningen

Indien de bestaande voorraad of locaties geen of onvoldoende ruimte bieden en permanante nieuwbouw nog niet gereed is, zijn andere oplossingen nodig. De zeer snelle aanleg van het ketenplan bij De Weijver voor de opvang van Oekraïense vluchtelingen is daarvan een succesvol voorbeeld.

5.3.1 Flexibele units

Op braakliggende of andere open locaties kunnen snel flexibele units worden opgericht voor hetzij daadwerkelijke tijdelijke opvang of piekopvang hetzij een overbrugging naar een permanente oplossing. Het is belangrijk dergelijke projecten goed te integreren in hun omgeving.
In Hoogwoud-Noord beschikt de gemeente over een eigen grondpositie en in Hoogwoud-Oost heeft de gemeente grip op grond. Onderzocht kan worden of deze locaties geschikt zouden kunnen zijn voor het plaatsen van flexibele units.

Afhankelijk van de keuzes die worden gemaakt, kunnen dit units zijn die voor een bepaalde periode worden neergezet, geëxploiteerd en daarna afgebroken of units die na een bepaalde termijn worden verplaatst naar een andere, tijdelijke locatie.

Overigens zijn er ook bouwconcepten beschikbaar die zowel voor tijdelijke als (meer) permanente bewoning geschikt zijn. Hiermee zouden “ingroeilocaties” ontwikkeld kunnen worden. In aanvang locaties die tijdelijk zijn, maar die na verloop van tijd om redenen toch een meer permanente status zouden kunnen krijgen.

5.3.2 Inzetten van leegstand (maatschappelijk) vastgoed

Leegstaande panden kunnen ruimte bieden voor tijdelijke opvangvoorzieningen. Hiervoor zal een inventarisatie worden uitgevoerd van mogelijke panden die in aanmerking zouden kunnen komen. Vanzelfsprekend zal e.e.a. ingeval van privaat eigendom afgestemd moeten worden met de eigenaar.

De gemeente beschikt zelf over op termijn leegkomende gebouwen in de vorm van een tweetal scholen en de bibliotheek. Onderzocht kan worden of deze gebouwen tijdelijk benut kunnen worden vooruitlopend op de beoogde, definitieve herontwikkeling en indien er een periode van feitelijke leegstand zou optreden totdat deze herontwikkelingen starten.

5.3.3 Hotel- en accommodatieregeling

Statushouders kunnen gedurende maximaal een half jaar worden ondergebracht in hotels of een vergelijkbare accommodatie.

5.4 Nieuwbouw betaalbare woningen kernvoorraad en logiesaccommodaties

Structurele uitbreiding van de woningvoorraad is de enige echte oplossing om te voorzien in de woningbehoefte. Ook voor de aandachtsgroepen zoals spoedzoekers, statushouders en buitenlandse werknemers die zich dan blijvend in Opmeer kunnen vestigen.

Uit woningbehoeftenonderzoek weten we dat de kernvoorraad huurwoningen in Opmeer grotendeels toereikend is voor de autonome vraag. Dit is echter te weinig in het perspectief van het ook moeten huisvesten van aandachtsgroepen (die meestal primair zijn aangewezen op de kernvoorraad).

In de nieuwbouwprogramma’s voor woningbouwprojecten en -locaties zullen daarom in samenwerking met ons gemeentelijk woningbedrijf en eventuele andere corporaties extra sociale huurwoningen moeten worden opgenomen.

Voorkomen van overlast tegen en door groepen en risicobeheersing

Het huisvesten van aandachtsgroepen kan gevoelig liggen en tot spanningen leiden. Laten we dat niet ontkennen noch daarvoor wegkijken. Dit vraagt daarom om flankerend beleid gericht op het creëren van draagvlak aan de voorzijde, maar ook aan goede (maatschappelijke en andere) begeleiding daarna.

6 Locatiestudie

In hoofdstuk 3 is een raming gemaakt van de huisvestingsopgave voor aandachtsgroepen waarmee de gemeente in het kader van het adagium “regeren is vooruitzien” rekening zou moeten houden. De omvang van het vraagstuk en de te verwachten (korte) termijn waarop huisvesting beschikbaar moet zijn, maken dat er snelheid gevraagd wordt. Een keuze voor flexibele, tijdelijke huisvesting en/of locaties is daarom onvermijdelijk.

6.1 Groslijst van potentiële locaties

Gezien de omvang van de kernen waaruit onze gemeente bestaat zal de “opnamecapaciteit” in de kernen Hoogwoud, Opmeer en Spanbroek groter zijn dan in Aartswoud en De Weere. In eerste instantie is daarom gekeken naar locaties in deze drie kernen en vanwege hun “ontwikkelbaarheid” naar locaties waar de gemeente hetzij via eigendom hetzij op andere wijze “grip op grond” heeft. Zie Figuur 1.



Figuur 1. Potentiële locaties voor tijdelijke huisvesting.

6.2 Eerste voorkeur

Om snel in te kunnen spelen op de aanwezige en verwachte huisvestingsbehoefte voor aandachtsgroepen in onze gemeente gaat onze eerste voorkeur uit naar het onderzoeken van de mogelijkheden tot uitbreiding van de reeds bestaande, tijdelijke locatie bij De Weijver. Wij zijn voornemens hiervoor een integrale planstudie uit te voeren en hier vanzelfsprekend de direct belanghebbenden en omwonenden nadrukkelijk bij te betrekken.

6.3 Andere mogelijkheden

Omdat Hoogwoud Oost in de komende jaren ontwikkeld zal gaan worden als nieuwe woonwijk, ligt het voor de hand de mogelijkheden van deze locatie te onderzoeken ten behoeve van flexibele en/of tijdelijke bouwconcepten. Als “pauzelandschap” (tijdelijke invulling als tussenstap) of als “ingroeilocatie” (tijdelijke invulling als voorloper van blijvende invulling).

Een soortgelijke invulling is eveneens denkbaar op de beide schoollocaties in Hoogwoud en Opmeer en wellicht ook in Hoogwoud Noord. Hier zijn verkenningen eveneens op hun plaats.

Naast voornoemde locaties kan ook worden gedacht aan locaties die in private handen zijn. Hierop is weliswaar minder sturing mogelijk, maar kan anderszins bijvoorbeeld de mogelijkheid van flexibele of tijdelijke woningbouw een katalysator zijn voor toekomstige reguliere planontwikkeling. In overleg met de betreffende grondeigenaren is dit te onderzoeken. Denkbare locaties in dit kader zijn bijvoorbeeld Zandhove in Spanbroek en Klaver in Hoogwoud.