

PLAN VAN AANPAK  
HUISVESTING STATUSHOUDERS  
GEMEENTE WAALRE

18 april 2017

## 1 AANLEIDING

In maart 2016 is door de Commissaris van de Koning een dringend beroep gedaan op de gemeente om in Waalre een Asielzoekerscentrum (AZC) mogelijk te maken. De gemeente was daartoe bereid wanneer in regionaal verband de taakstelling voor statushouders zou worden herverdeeld. Op basis van deze uitgangspunten heeft de gemeente intensief gewerkt aan de voorbereidingen voor de komst van een AZC. Het huisvesten van statushouders zou door andere gemeenten in de regio worden overgenomen. In juli 2016 werd echter het AZC in Waalre geschrapt door het COA. Reden hiervoor was het teruglopend aantal vluchtelingen. Hierdoor werd de oorspronkelijke taakstelling met terugwerkende kracht weer van toepassing.

Omdat de gemeente zich gedurende een aantal maanden uitsluitend op het AZC heeft gericht en niet op de huisvesting van statushouders, is een achterstand ontstaan. Deze kon vervolgens niet meer op hele korte termijn worden ingelopen, waardoor de provincie de gemeente op 7 september onder actief toezicht plaatst. Tevens kreeg de gemeente de opdracht om uiterlijk 24 oktober 2016 een plan van aanpak te sturen met SMART acties om per 1 januari 2018 weer alle taakstellingen te hebben gehaald.

De gemeente heeft eind vorig jaar opdracht gegeven voor het opstellen van een plan van aanpak. Het resultaat ligt nu voor u. Uiteraard heeft de gemeente niet hierop gewacht met het nemen van maatregelen. Zo heeft de gemeente vorig jaar direct de capaciteit en de kwaliteit vergroot van de begeleiding en coördinatie van het huisvesten van statushouders. Daarvoor is de gemeentelijke organisatie uitgebreid met een specialist op dit terrein. Dit bleek in het najaar van 2016 al effect te hebben zodat meerdere statushouders gehuisvest konden worden.

## 2 VRAAG NAAR HUISVESTING

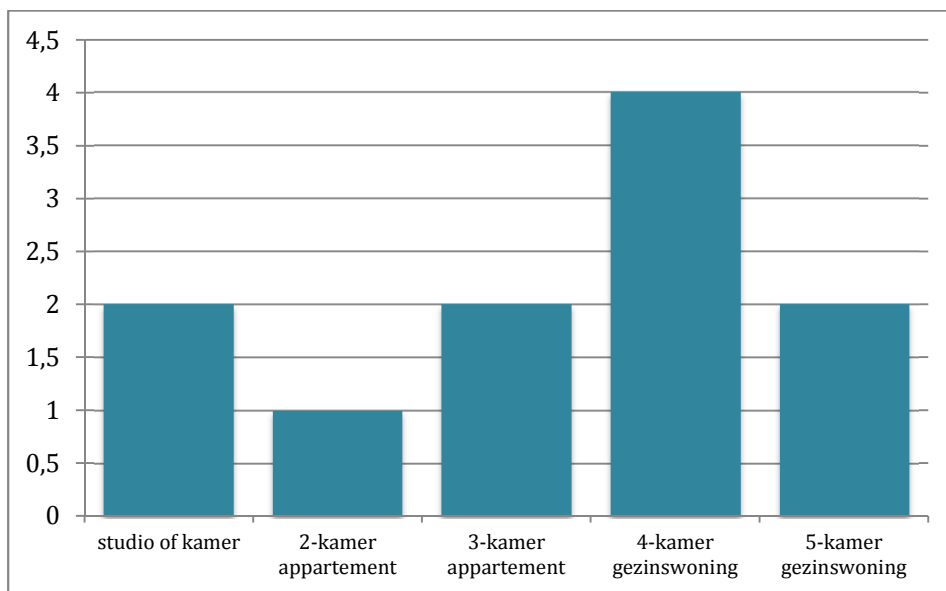
De provincie eist dat aan het einde van dit jaar alle achterstanden moeten zijn ingelopen en dat ook de nog op te leggen taakstelling voor de 2<sup>e</sup> helft van 2017 moet zijn gehaald.

Het vertrekpunt voor de huisvestingsopgave was vorig jaar dat in Waalre vooral eenpersoonshuishoudens gehuisvest moeten worden en dat daarvoor in de reguliere woningvoorraad onvoldoende mogelijkheden beschikbaar zijn. Er is in december 2016 een achterstand in de huisvesting van 14 statushouders en voor de eerste 6 maanden van 2017 zijn 13 statushouders aan Waalre gekoppeld. Inmiddels is bekend dat voor 2<sup>e</sup> helft van 2017 de taakstelling 10 statushouders bedraagt. Daarmee komt het totaal aantal te huisvesten statushouders in 2017 op 37. Dit zouden oorspronkelijk grotendeels alleenstaanden zijn, waarvoor passende woonruimte ontbreekt.

Een analyse van de actuele lijst statushouders levert een ander beeld op. In december 2016 zitten in het AZC 17 gekoppelde personen, die gezamenlijk nog 28 nareizenden in het kader van gezinshereniging opleveren. Voor 17 nareizenden (36%) is op dat moment de aanvraag al ingediend of goedgekeurd en arriveren vermoedelijk in de eerste helft van 2017. De overige nareizenden zijn pas later te verwachten. Op basis van deze getallen zijn dit jaar 45 statushouders inclusief nareizenden te huisvesten.

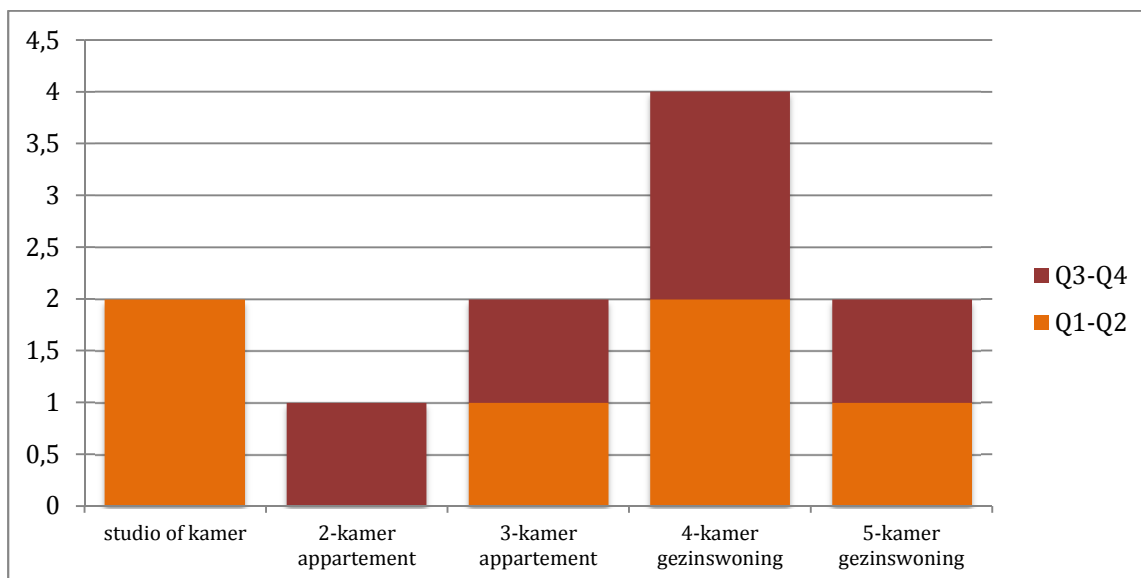
Er is dus onderscheid tussen de taakstelling en de personen die in Waalre gehuisvest moeten worden. De taakstelling is het absolute aantal personen dat gehuisvest moet worden. Door het COA worden op basis van de taakstelling individuele personen aan Waalre gekoppeld. Wanneer deze personen in Waalre wonen, dan moet Waalre ook hun nareizenden in het kader van gezinshereniging huisvesten. Het kan daarvoor zijn dat Waalre tijdelijk meer statushouders huisvest dan op basis van de taakstelling voor een bepaalde periode verwacht wordt. Uitgangspunt is dat voor het voldoen aan nieuwe taakstellingen voor de volgende periode, deze extra gehuisveste statushouders mogen worden meegerekend. De 18 statushouders die 'teveel' worden gehuisvest (meer dan de achterstand + taakstelling 1<sup>e</sup> helft 2017) tellen dan mee voor de taakstelling voor de 2<sup>e</sup> helft van 2017. Daarbij zal ook een rol spelen of alle nareizenden ook daadwerkelijk al in 2017 in Nederland aankomen en vervolgens passend kunnen worden gehuisvest.

Op basis van de gezinssamenstelling zijn voor genoemde 45 statushouders idealiter de volgende woningen nodig:



Grafiek: woningbehoefte statushouders 2017 naar woningtype

Aan de hand van de status van de aanvraag tot gezinshereniging kan een inschatting worden gemaakt van het aantal woningen dat op korte termijn nodig is en het aantal woningen dat pas in de 2<sup>e</sup> helft van 2017 nodig is.

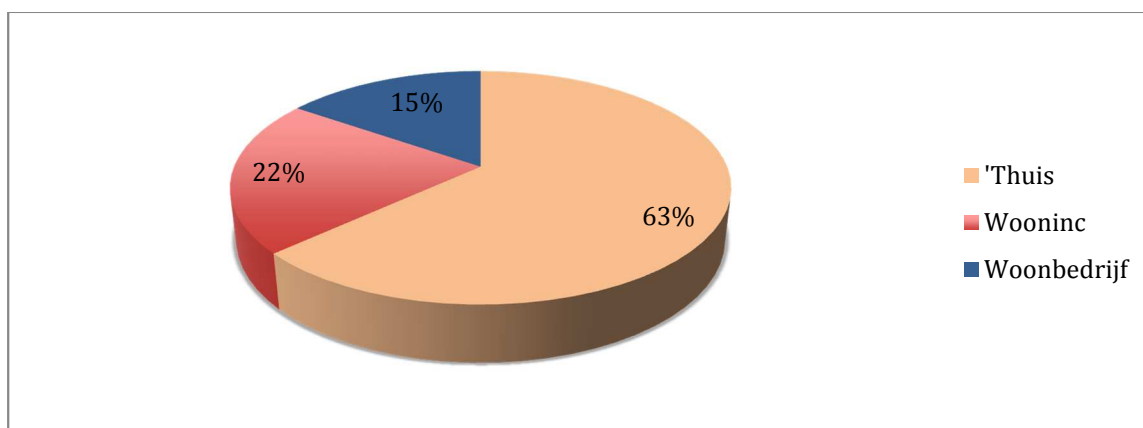


Grafiek: woningbehoefte statushouders 2017 naar woningtype en tijdstip van beschikbaarheid

Tot en met 2017 zijn op basis van bovenstaande verdeling 11 woningen nodig, waarvan 6 in het eerste half jaar.

### 3 AANBOD VAN HUISVESTING

Statushouders zijn in eerste instantie aangewezen op woningen met een lage huur zodat ze recht hebben op huurtoeslag. Dat betekent dat deze woningen in principe gevonden moeten worden in het aanbod van de woningcorporaties die in Waalre actief zijn: 'thuis, Wooninc en Woonbedrijf. Dit zijn allemaal regionaal opererende corporaties met in totaal ruim 50.000 woningen, waarvan ca. 1.300 in Waalre. De verdeling is globaal weergegeven in onderstaande grafiek. Woningstichting 'thuis is met ruim 800 woningen de grootste verhuurder van sociale woningen in Waalre.



Grafiek: verdeling sociale huurwoningen over de corporaties

Verdeeld over alle beschikbare woningtypen en alle corporaties bedraagt het jaarlijks aantal mutaties 75 woningen, dus gemiddeld zo'n 6 woningen per maand. Wanneer alle 45 statushouders regulier worden gehuisvest, waarvoor 11 woningen nodig zijn, kan dit theoretisch vrij gemakkelijk bij mutatie binnen de bestaande voorraad. Dan wordt 15% van de woningen aan statushouders toegewezen. Echter, woningen toewijzen aan statushouders betekent wel verdringing van lokale woningzoekenden. Regionaal is afgesproken dat maximaal 25% van het aanbod aan urgente woningzoekenden wordt toegewezen. In 2016 had Waalre slechts enkele gevallen, dus dit past in de beleidsruimte.

Veel gemeenten kiezen er beleidsmatig voor om een extra inspanning te verrichten voor het vergroten van het sociale woningaanbod, en deze inspanning niet alleen te doen voor statushouders maar ook voor reguliere woningzoekenden. Daarbij valt onderscheid te maken tussen inspanningen op lange termijn en inspanningen op korte termijn.

Op lange termijn kan een adequaat aanbod van sociale huurwoningen worden vastgelegd in de Woonvisie, de prestatieafspraken tussen gemeente en corporaties en in het bouwprogramma. Het effect hiervan is over een aantal jaren merkbaar. In de nieuwe Woonvisie zal ook het bouwprogramma nader vorm worden gegeven.

Op korte termijn kunnen oplossingen worden gezocht door het plaatsen van tijdelijke units op grond van gemeente of corporatie en het tijdelijk benutten van leegstaand maatschappelijk en commercieel vastgoed. Het (tijdelijk of definitief) inzetten van leegstaand vastgoed is in 2015 en 2016 al bekeken. Tevens zijn er enkele gesprekken geweest met eigenaren van leegstaande kantoren. Dit heeft echter niets opgeleverd, omdat men deze niet wil omzetten naar woonruimte.

Met het inzetten van een mix van maatregelen kan worden ingespeeld op de huisvestingsbehoefte van zowel statushouders als reguliere woningzoekenden. Het probleem is niet zozeer een gebrek aan mogelijkheden voor het huisvesten van statushouders, maar te weinig sociale huurwoningen en dus te weinig mutaties om alle urgente en niet-urgente woningzoekenden adequaat te kunnen helpen. Statushouders zijn daarbinnen slechts één doelgroep die eigenlijk geen afzonderlijke behandeling nodig zou moeten hebben. Bij een voldoende en gevarieerde voorraad sociale huurwoningen zijn er maandelijks ook voldoende mutaties zodat nieuwe woningzoekenden passend gehuisvest kunnen worden.

Bij een piek van te huisvesten statushouders kan een groter deel van de vrijkomende woningen worden ingezet, om dat weer om te draaien wanneer het rustig is of wanneer het in gebruik nemen van een project juist veel aanbod levert in een bepaalde periode.

#### 4 TIJDELIJKE HUISVESTING

De woningvoorraad kan op korte termijn worden uitgebreid door het realiseren van tijdelijke woningen. Er lag een concreet aanbod van 'thuis om 25 – 30 eenheden van ca. 30 m<sup>2</sup> in Waalre te realiseren. 'thuis heeft in Son en Breugel een voormalig verzorgingstehuis gekocht van 80 eenheden. De eenheden kunnen na demontage, aanpassing en montage weer op andere plekken worden opgebouwd. Veldhoven, Best, Son en Waalre hebben al belangstelling getoond. De voorbereidingen met Veldhoven voor 2 x 16 eenheden zijn het verste gevorderd. 'thuis hanteert het principe 'wie het eerst komt, wie het eerst maalt'.

Uitgangspunt voor de plaatsing van deze units is een exploitatietermijn van 10 jaar en het om niet beschikbaar stellen van de grond voor 10 jaar. Bouw- en woonrijp maken zijn voor rekening van de gemeente. Gelet op de aard van het te demonteren gebouw bevat elke unit minimaal 10 wooneenheden. Voor Waalre komt dit dan neer op 3 x 10 = 30 eenheden. Ook van belang is dat, gelet op de aard van het oorspronkelijke gebouw, slechts een deel daarvan als 1-laags nieuwe unit kan worden uitgevoerd. Het uiterlijk van de units blijft sober (zie foto van de huidige situatie), wel kan de kleur worden aangepast. Na het verkrijgen van een onherroepelijke omgevingsvergunning is nog ca. 3 maanden nodig voor engineering, demontage, aanpassen en weer opbouwen.

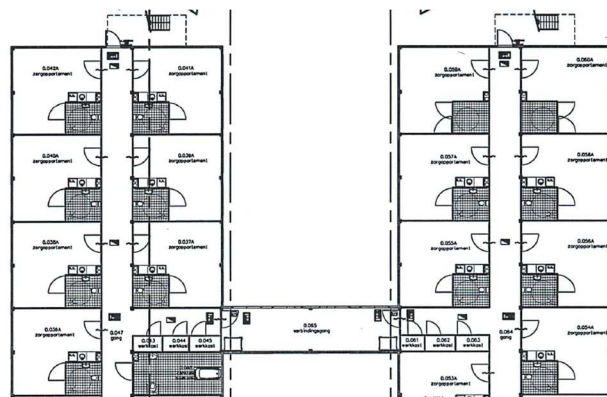


Foto en plattegrond van een deel van verzorgingstehuis De Vloed in Son en Breugel

Op basis van de uitgangspunten uit het concept Plan van Aanpak heeft op 3 februari een verkennend gesprek met 'thuis plaatsgevonden. Op basis van de analyse van de huisvestingsbehoefte, de financiële haalbaarheid en fiscale complicaties met de units uit Son en Breugel zijn daaruit de volgende conclusies te trekken:

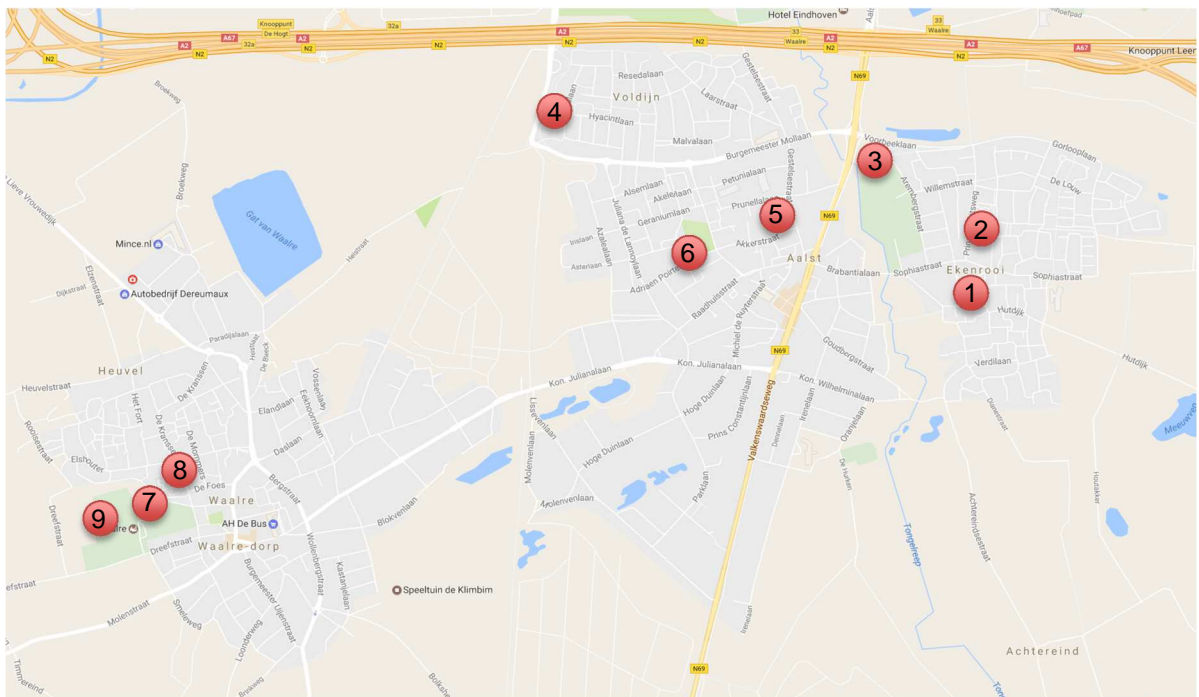
- De huisvestingsopgave in Waalre voor de eerste helft van 2017 is overzichtelijk en oplosbaar binnen de bestaande voorraad.
- De huisvestingsopgave voor de tweede helft van 2017 is onzeker. Het is zeer de vraag of er voldoende vraag zal zijn en zal blijven naar de aangeboden units uit Son en Breugel, die een standaardkwaliteit hebben en geschikt zijn voor tijdelijke huisvesting van 1- en 2-persoons huishoudens van statushouders. Voor starters en specifieke lokale doelgroepen zijn deze units niet aantrekkelijk genoeg.
- De units uit Son en Breugel worden door de Belastingdienst beschouwd als roerend goed en moeten BTW-belast worden verhuurd. Door de lage aankoop prijs kan er weinig BTW in vooraf trek worden genomen. Hierdoor wordt de exploitatie een stuk duurder en voor 'thuis onaantrekkelijker.
- Een kwalitatief hoogwaardiger product, waarvan inmiddels diverse concepten op de markt zijn, zijn voor alle partijen aantrekkelijker, mits die wooneenheden 20 tot 30 jaar kunnen worden geëxploiteerd.
- Het is wenselijk dat de te kiezen units zowel voor alleenstaanden als voor (kleine) gezinnen kunnen worden ingezet.



Voorbeelden van hoogwaardige tijdelijke wooneenheden

## 5 LOCATIES VOOR TIJDELIJKE WONINGEN

Het college heeft besloten om zelf verantwoordelijk te blijven voor het selecteren van locaties voor tijdelijke huisvesting. Dit naar aanleiding van eerdere spanningen rondom de locatie van boerderij de Pracht aan de Frederik Hendrikstraat. Het is de expliciete wens van het college om te komen tot een zo groot mogelijke spreiding van tijdelijke eenheden over de gemeente. Er is ambtelijk een lijst van 9 mogelijke locaties opgesteld, die nog niet beoordeeld zijn op hun geschiktheid. Afhankelijk van de geschiktheid en het aantal te realiseren eenheden is het beoogde spreidingsmodel ruimtelijk meer of minder goed realiseerbaar.



Kaart met 9 locaties voor tijdelijke eenheden

De 9 locaties zijn op bovenstaande kaart aangegeven. De belangrijkste kenmerken zijn samengevat in onderstaande tabel.

Nr	Naam	Straat	Opp	Eigendom	Bestemming	Nuts	Kapverg.	Opmerking
1	De Pracht	Frederik Hendrikstraat	1.650	gem.+ 'thuis	wonen	ja	ja	Thuis wil permanent
2	Ekenrooi	Gebr. De Koningplantsoen	2.700	gemeente	groen	ja	ja	Fiets- en wandelpaden
3	Sportpark Aalst	Arembergstraat	40.000	gemeente	buitengebied	ja	ja	Aanplant boomfeestdag
4	Voldijn	Burgemeester Mollaan	> 40.000	gemeente	groen	ja	ja	Externe veiligheid + snelweg
5	Houthandel	Gestelsestraat	12.000	particulier	industrie	ja	nee	Herontw. Woningbouw
6	Kerkhof	Dahliapad	900	gemeente	groen	ja	ja	
7	Puk en Muk	Meester Slootsweg	2.500	gemeente	bijz. doeleind.	ja	nee	opp geschat
8	De Wilderen	De Kerkakkers	1.200	gemeente	bijz. doeleind.	ja	ja	College wil groen houden
9	Honkbalveld	Dreefstraat	20.000	gemeente	sport	ja	nee	AZC-locatie

Tabel met 9 locaties

Het verdient voorkeur om in te zetten op locaties die snel en zonder problemen op het gebied van de ruimtelijke ordening kunnen worden ingezet. Dat betekent concreet dat ze eigendom van de gemeente moeten zijn (geen extra onderhandelingstijd, locaties 1 en 5 vallen af), dat voldoende rekening wordt gehouden met belangen van omwonenden (geen verlies van woonkwaliteit, locatie 2 valt af) en dat bij voorkeur geen of in ieder geval niet teveel kapvergunningen nodig zijn (geen hard gegeven, maar vooral locatie 8 is hierdoor minder aantrekkelijk). De voorkeurslocaties zijn dan:

- 1 De Pracht (Frederik Hendrikstraat)<sup>1</sup>
- 3 Sportpark Aalst (Arembergstraat)
- 4 Voldijn (Burgemeester Mollaan)
- 6 Kerkhof (Dahliapad)
- 7 Puk & Muk (Meester Slootsweg)
- 9 Honkbalveld (Dreefstraat)

De locatie De Pracht is grotendeels eigendom van 'thuis, die de locatie wil her-ontwikkelen. Op de vrijkomende en aangrenzende gronden kunnen maximaal 22 nieuwe woningen worden gerealiseerd. Zowel gemeente als 'thuis willen hier bij voorkeur permanente sociale woningbouw, die zo nodig ook ingezet kan worden voor de huisvesting van onder andere statushouders.

De locatie Voldijn is een grotere parkachtige groenstrook waar 2 tot 3 kleinschalige gebouwen met 4 tot 6 wooneenheden per gebouw kunnen worden ingepast. De afstand tot het benzinstation is een punt van aandacht in verband met externe veiligheid.

<sup>1</sup> Omdat deze locatie wel nog voor 22 permanente sociale huurwoningen in beeld blijft, en in deze woningen ook wellicht statushouders gehuisvest kunnen worden, is deze locatie toch als voorkeurslocatie opgenomen in de lijst.

Onderzocht is of de gebouwen van Puk & Muk, die in maart vrijkomen, kunnen worden omgebouwd tot tijdelijke wooneenheden. Aangezien ze er al heel lang staan en inmiddels illegaal zijn, is binnen de wet de enige mogelijkheid om de huidige bebouwing te verwijderen en daarna nieuwe bebouwing te plaatsen. Daarmee wordt Puk & Muk gewoon een locatie net als alle andere.

De locaties 7 en 9 liggen bij elkaar. Vanwege de wens van spreiding is hier één locatie te kiezen. Daarbij biedt Puk & Muk de beste kansen omdat er al bebouwing staat en de omgevingskwaliteit niet wordt aangetast. Indien er ook tijdelijk kinderen moeten worden opgevangen, is de locatie ideaal gelegen naast De Wilderen.

De locaties 3 en 7 zijn ook geschikt voor wat grotere gebouwen van 10-16 eenheden, eventueel in 2 lagen uit te voeren met een inwendig trappenhuis. De locaties 4 en 6 lenen zich vanwege de parkachtige omgeving voor kleinschalige oplossingen in het groen. Indien alle locaties maximaal worden gebruikt, levert dit de volgende plancapaciteit op:

MAX PLANCAPACITEIT	1 PRACTH	3 SPORTV	4 VOLDIJN	6 KERKH	7 PUK	9 HONKB	TOTAAL
Gebruikte tijdelijke wooneenheden	0	16	0	0	16	16	48
Nieuwe tijdelijke wooneenheden	0	0	18	4	0	0	22
Permanente woningen	22	0	0	0	0	0	22
<b>Totaal</b>	<b>22</b>	<b>16</b>	<b>18</b>	<b>4</b>	<b>16</b>	<b>16</b>	<b>92</b>

Tabel met plancapaciteit op de voorkeurslocaties

Er zijn echter vooralsnog zeker geen 70 tijdelijke wooneenheden nodig. Op basis van het te realiseren programma en de te bedienen doelgroepen moet een selectie van locaties worden gemaakt.

## 6 HET PLAN VAN AANPAK

Zoals aangegeven is de huisvestingsvraag van de statushouders die op korte termijn in Waalre ondergebracht moeten worden oplosbaar binnen de bestaande voorraad. Dat moet ook omdat de meeste mensen binnen een half jaar een woning moeten krijgen en dat lukt niet met tijdelijke wooneenheden.

Tegelijkertijd is het probleem daarmee niet opgelost. Er worden nieuwe statushouders aan taakstelling van Waalre toegevoegd en dat zijn dan naar verwachting in eerste instantie alleenstaanden, waarvan een deel vervolgens weer gezinshereniging aanvraagt. Het is niet mogelijk om dit vooraf te kwantificeren. Afwachten is echter ook niet mogelijk omdat dan niet tijdig voor (extra) woonruimte kan worden gezorgd.

Een voorbeeld voor het inzetten van tijdelijke woningen zijn de Kompaswoningen van Wonen Limburg. Deze corporatie plaatst verspreid over haar regio 52 units van onder meer de Heijmans One. De units zijn bedoeld voor mensen die met spoed geholpen moeten worden aan een woning. Dat kan zijn door sociale of geestelijke problemen maar ook gewoon door een woningbrand. De Kompaswoningen vormen dan een overbrugging naar een definitieve oplossing. De corporatie verlicht met deze extra woningen de huidige tijdelijke druk op de woningmarkt en creëert tegelijkertijd een flexibele schil rond haar vaste woningvoorraad. Omdat de woningen verhuurd worden met een tijdelijk huurcontract is er voldoende doorstroming om ze telkens adequaat te kunnen inzetten.

Voor het halen van de taakstelling zijn, zoals gezegd, nu geen tijdelijke wooneenheden nodig omdat het voor de taakstelling vooral om gezinnen gaat. Tijdens de verkennende besprekingen met 'thuis is het idee ontstaan om op korte termijn, binnen een jaar, tijdelijke units voor 1- en 2-persoons huishoudens aan de voorraad toe te voegen. Daarmee ontstaat ruimte in de woningvoorraad van Waalre voor doelgroepen die momenteel slecht bediend worden. Voorwaarde is wel dat kwalitatief goede woningen worden aangeboden waar de doelgroepen ook graag willen wonen. Dat heeft tot gevolg dat de woningen duurder worden



en langer dan 10 jaar geëxploiteerd moeten worden om ze financieel haalbaar te maken. De woningen mogen echter maximaal 10 jaar ergens staan in afwijking van het bestemmingsplan. Gemeente en 'thuis moeten daarom afspraken maken hoe daarna elders binnen de gemeente een of meer locaties beschikbaar komen waar de woningen naar toe kunnen verhuizen, bij voorkeur definitief maar zo nodig nog eens voor 10 jaar.

Op dit moment denkt de gemeente aan het realiseren van in totaal 15 – 20 tijdelijke woningen voor 1- en 2-persoonshuishoudens op de locaties Puk&Muk en Kerkhof. Op locatie De Pracht kan binnen de nieuwe ontwikkelingen een deel van de ruimte bestemd worden voor kwalitatief hoogwaardige units, maar gemeente zet hier liever in op permanente sociale woningbouw. Daarmee worden in totaal meer sociale huurwoningen aan de voorraad toegevoegd. Wanneer er de komende jaren geen zicht komt op een nieuwe locatie voor de tijdelijke units, kunnen in het terugvalscenario de units alsnog naar locatie De Pracht verhuizen.

Met deze aanpak ontstaat een flexibele schil in de sociale woningvoorraad die beter aanpasbaar is aan actuele ontwikkelingen in de volkshuisvesting. Dat gaat verder dan de huisvesting van statushouders. De reden waarom de gemeente nu deze bijzondere maatregelen wil nemen is niet primair het huisvesten van statushouders, maar het uitbreiden van de sociale woningvoorraad waarop ook statushouders zijn aangevoerd. Het huisvesten van statushouders is een zaak van toewijzing, net als van het huisvesten van andere (urgente) woningzoekenden en spoedzoekers. Dit is ook belangrijk voor de communicatiestrategie.

#### CONCLUSIE:

1. *De opvang van statushouders zal en kan plaatsvinden in de reguliere woningvoorraad.*  
Dit mogelijk door een gewijzigde samenstelling van de instroom. Er zullen enkele kamers/studio's voor alleenstaande beschikbaar blijven, waarbij wordt ingezet op doorstroming op moment van gezinshereniging. De corporaties verwachten dat deze gezinswoningen ook daadwerkelijk kunnen worden toegewezen en hebben toegezegd dat zij zich daarvoor tot het uiterste zullen inspannen. Het is belangrijk om dit vanuit de gemeente goed te coördineren, en de samenstelling van de te huisvesten statushouders te monitoren. Bij wijzigingen zal gezamenlijk worden bekeken wat dit betekent voor de opgave.
2. *Uitbreiding van de sociale huurvoorraad is op korte termijn gewenst.*  
Onder meer door huisvesting van statushouders is er meer vraag naar sociale huurwoningen. Dit vraagt om een uitbreiding van deze voorraad op korte termijn. In het reguliere programma zal de huisvesting op langere termijn worden bekeken. Om op korte termijn tot een uitbreiding te komen, is het de bedoeling om tijdelijke wooneenheden te plaatsen. Deze eenheden zijn voor kleine huishoudens die met spoed een woning willen.

## MEMO: VERVOLGSTAPPEN PLAATSING TIJDELIJK WOONEENEDEN.

Met 'thuis hebben verkennende besprekingen plaatsgevonden over de realisatie van tijdelijke wooneenheden. De plannen worden nu verder uitgewerkt en daaruit voortkomende afspraken schriftelijk vastgelegd. Hierin zal waar nodig ook de inspanningsverplichting voor het huisvesten van statushouders worden benoemd. Met betrekking tot de huidige taakstelling neemt 'thuis haar verantwoordelijkheid en stelt alles in het werk haar deel van de gemeentelijke taakstelling (ca. 65%) te voldoen. Vooralsnog zal dat in het reguliere aanbod moeten waarbij 'thuis afhankelijk is van vrijkomende woningen. De kleine eenheden worden na plaatsing ingezet als regulier aanbod en niet exclusief t.b.v. statushouders. Ook met Woonbedrijf en Wooninc. moeten parallel ambtelijke afspraken worden gemaakt. De bewaking van de voortgang en de resultaten in relatie tot de taakstelling geschiedt door de gemeente.

Voor de realisatie van tijdelijke wooneenheden moet helder zijn wat partijen van elkaar mogen verwachten. Dat kan met een intentieovereenkomst of afsprakenlijst tussen de gemeente Waalre en woonstichting 'thuis. Hierin kunnen onder meer de volgende zaken worden vastgelegd:

- Vaststellen van het product dat 'thuis geschikt acht voor Waalre, zowel qua doelgroep (bijvoorbeeld vergelijkbaar met het concept Kompaswoningen van Wonen Limburg) als qua verschijningsvorm.
- Vaststellen van de locaties voor tijdelijke wooneenheden (Puk&Muk, Kerkhof) en permanente sociale woningbouw (De Pracht) en de samenhang daartussen.
- Het opstarten van een of meer projecten inclusief projectopdracht en projectorganisatie.
- Opstellen van een massastudie voor de drie locaties op basis van de gekozen woonproducten en de verschijningsvorm van de woningen.
- Gemeente en 'thuis maken afspraken over een passende herontwikkeling van locatie De Pracht en de planning. De gemeente stelt vooraf de stedenbouwkundige kaders vast.
- 'thuis realiseert en exploiteert de tijdelijke wooneenheden, vraagt de omgevingsvergunningen aan en stelt daarvoor ook de ruimtelijke onderbouwingen op. De gemeente stelt om niet de bouwrijpe grond tijdelijk beschikbaar voor 10 jaar. Gedurende 10 jaar wordt een gebruik afwijkend van de bestemming toegestaan.
- Een planning inclusief mijlpalen en besluitvormingsmomenten die voor beide partijen acceptabel en haalbaar is.
- Het over 10 jaar door de gemeente ter beschikking stellen of verkopen van een of meer alternatieve locaties aan 'thuis voor herplaatsing van de tijdelijke wooneenheden. Partijen stellen alles in het werk om op het moment van inkoop van de tijdelijke wooneenheden een locatie beschikbaar te hebben voor de doorexplotatie.

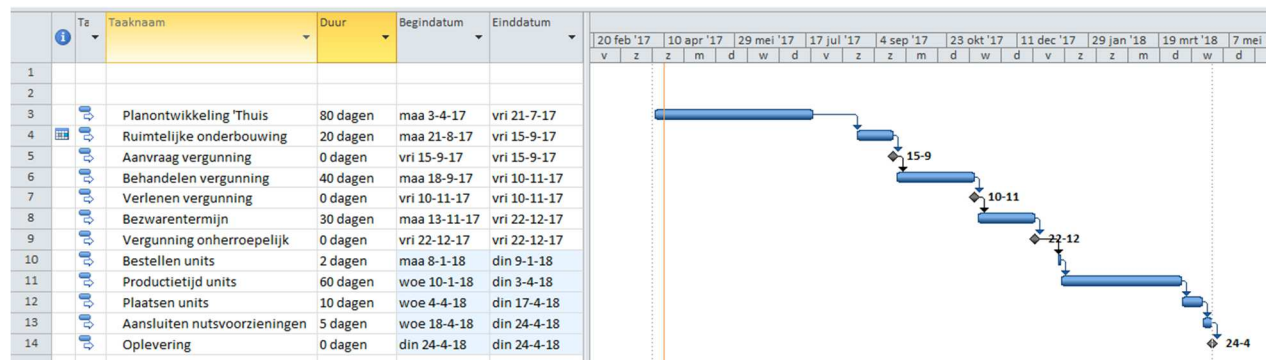
De raad moet worden geïnformeerd over het Plan van Aanpak en haar instemming geven voor de uitvoering. Met de burgers moet zorgvuldig worden gecommuniceerd over de aanpak, de gekozen locaties en de onzekerheden. Binnen de gemeente komt een projectteam dat verantwoordelijk is voor de coördinatie en uitvoering van de gemeentelijke werkzaamheden, waaronder plantoets en vergunningverlening, besluitvorming en communicatie. Uitgangspunt is dat intensief en constructief wordt samengewerkt met 'thuis voor een voortvarende planvorming, vergunningverlening en realisatie.

Uitgangspunt voor het plaatsen van tijdelijke eenheden is een omgevingsvergunning met de reguliere procedure artikel 11, met een doorlooptijd van maximaal 8 weken en aansluitend een bezwaretermijn van 6 weken. Vergunning kan worden verleend voor een gebruik afwijkend van het bestemmingsplan voor maximaal 10 jaar. Mogelijk wordt door burgers of bedrijven bezwaar gemaakt. Indien dat bezwaar niet door de gemeente wordt gehonoreerd, ligt een gang naar de rechter voor de hand. Het is alleen al daarom van belang dat het realiseren van de tijdelijke eenheden voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening. Dit pleit voor een zorgvuldige toetsing van de voorgestelde plannen en locaties.

De gemeente hecht eraan dat de tijdelijke woningen zo snel mogelijk worden opgeleverd, zo mogelijk nog dit jaar. 'thuis verwacht echter tot de zomer nodig te hebben voor de productkeuze, planopzet en interne besluitvorming. Dat betekent dat het opstellen van de ruimtelijke onderbouwing niet eerder start dan 21 augustus. Op basis daarvan is onderstaande planning opgesteld. Hierbij is ervan uitgegaan dat er geen

bezwaren zijn en dat op 22 december de vergunning onherroepelijk is. Dat is ook het moment waarop 'thuis zonder risico de units kan bestellen. Aannee is dat de units 60 werkdagen na bestelling gereed zijn voor plaatsing. In de planning is rekening gehouden met 3 weken bouwvakantie en 2 weken kerstvakantie.

De planning kan vertraagd worden door bijvoorbeeld bezwaren en een tegenvallende productiesnelheid. Anderzijds kan de planning versneld worden wanneer 'thuis de units eerder (met risico) bestelt of de gemeente de vergunning sneller kan verlenen. Een en ander moet de komende periode nader worden afgestemd.



Concept planning zonder bezwaren