

Alternatieve huisvesting Asielgerechtigden Lansingerland

Auteur: Rob Hogenbijn en Ingrid den Heeten

Afdeling: Ruimtelijke Ontwikkeling

Versienummer: 1.0

Datum: 24 november 2015

Corsanummer: T15.16559

Inhoudsopgave

1.	Aanleiding	pag. 3
2.	Inleiding	pag. 4
3.	Vier oplossingsrichtingen voor de huisvestingsvraag	pag. 5
4.	Sporen uitbreiding sociale woningvoorraad	pag. 7
5.	Resumé	pag. 13
6.	Bijlage 1: Rijkssubsidieregeling huisvesting asielgerechtigden en GVA	pag. 14

1. Aanleiding

Al enige tijd kent het thema vluchtelingen en de toestroom ervan naar Nederland een brede maatschappelijke belangstelling. Zowel op landelijk niveau maar ook lokaal houdt het burgers en ook de politiek bezig. De toestroom van vluchtelingen naar Nederland heeft zich de afgelopen paar jaar exponentieel ontwikkeld. Dit heeft zich ook vertaald naar een alsmaar grotere taakstelling voor de gemeente Lansingerland om asielgerechtigden (vluchtelingen met een verblijfsstatus) te huisvesten. Voor de gemeenteraad is dit aanleiding geweest om de vraag te stellen op welke wijze de huisvesting van asielgerechtigden plaats kan hebben, rekening houdend met een niet verder oplopende wachtlijst sociale huurwoningen voor regulier woningzoekenden (zie 'Aanpak wachttijd sociale huurwoningen Lansingerland, T15.16412).

Voor het vormgeven van de huisvesting van asielgerechtigden vanaf 2016 geldt daarmee de volgende doelstelling:

- *Voldoende (alternatieve) huisvestingsmogelijkheden bieden om de groeiende groep te huisvesten asielgerechtigden te kunnen bedienen en tegelijkertijd te voorkomen dat de wachtlijst voor reguliere woningzoekenden substantieel oploopt.*

Vanwege de hoge instroom van vluchtelingen is op landelijk niveau het probleem ontstaan dat de asielzoekerscentra te weinig capaciteit hebben om de verhoogde instroom op te kunnen vangen vanwege een te lage doorstroom van asielgerechtigden (vergunninghouders) naar gekoppelde gemeenten. Om deze doorstroom te bevorderen zijn er recentelijk twee regelingen van kracht geworden welke gemeenten kunnen helpen om hun achterstand in de taakstelling versneld in te lopen. De subsidieregeling huisvesting vergunninghouders richt zich op het financieel ondersteunen van huisvesters. Het Gemeentelijk Versnellings Arrangement (GVA) biedt een financiële regeling aan gemeenten. De hoofdlijnen van de inhoud van beide regelingen worden beschreven in bijlage 1.

Op het niveau van de veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond is er naast de taakstelling een extra opgave om in 2016 in de regio 500 personen (niet vergunninghouders) opvang te bieden. Onze gemeente is gevraagd i.p.v. niet vergunninghouders in 2016 60 asielgerechtigden versneld te willen huisvesten bovenop de formele taakstelling welke 140 asielgerechtigden omvat (eerste helft 2016 69 personen, prognose heel 2016 140 personen). Voor 2016 ligt daarmee de focus op het huisvesten van 200 personen.

2. Inleiding

Vanwege de alsmaar grotere stroom vluchtelingen die ook Nederland bereikt is de taakstelling voor Lansingerland de laatste jaren explosief gestegen. In getallen uitgedrukt, weergave vanaf 2012:

- 2012 15
- 2013 37
- 2014 53
- 2015 98
- 2016 140 (plus 60 versneld = 200)

In de sociale huurwoningvoorraad van woningcorporatie 3B Wonen vinden jaarlijks 5 tot 6% mutaties plaats. Over 2014 en 2015 kwamen jaarlijks gemiddeld 245 woningen (vooral eengezinswoningen) vrij voor nieuwe huurders. Van deze woningen is gemiddeld 14% toegewezen aan asielgerechtigden. De gemiddelde wachttijd voor reguliere woningzoekenden (actieve en passieve) is bijna 6 jaar. Wanneer wordt gekeken naar actief woningzoekenden naar sociale huurwoningen in Lansingerland, dan blijkt de gemiddelde wachttijd 3 jaar en vijf maanden te zijn¹.

Doorgaan met het huidige beleid - huisvesten van asielgerechtigden in vrijkomende sociale huurwoningen - zal de wachttijd voor regulier woningzoekenden in 2016 niet doen oplopen, onder de voorwaarde met het COA om minimaal gemiddeld vier personen per woning te huisvesten. Inzet van 14% van de woningmutaties levert namelijk 35 woningen op. Uitgaande van een gemiddelde huishoudgrootte van 4 personen (op basis van gezinshereniging) kunnen er 140 asielgerechtigden worden gehuisvest, gelijk aan de taakstelling 2016. Blijft over de versnelde huisvesting van 60 asielgerechtigden. Onder de hiernavolgende paragraaf 'Oplossingsrichtingen' worden de voorgestane keuzes uitgewerkt.

De huidige asielgerechtigden betreffen vooral mensen met een Syrische nationaliteit. De praktijk wijst uit dat deze asielgerechtigden, veelal individuele mannen, in vele gevallen gezinshereniging aanvragen, kort nadat zij woonachtig zijn geraakt in de gemeente.

Algemene uitgangspunten die sturing geven aan de voorkeur huisvestingsoplossingen

Voor zowel de kortere als langere termijn kunnen keuzes invloed hebben op het sociaal-maatschappelijk-economische karakter van de gemeente. De volgende factoren zijn daarbij van belang om in ogenschouw te nemen:

- Spreiding van huisvesting van asielgerechtigden speelt gunstig in op leefbaarheid en integratiekansen
- Centrale huisvesting van grotere groepen, buiten bewoond gebied, zorgt voor isolatie en vertraagt integratie
- Tijdelijke, laag-kwalitatieve geconcentreerde huisvesting (woonunits) heeft een lage uitstraling en vermindert het huidige belevingsbeeld van woonmilieus van huidige en toekomstige inwoners van de gemeente Lansingerland
- Onderzoek² wijst uit dat slechts 35% van asielgerechtigden na 15 jaar een baan heeft. Integratie begunstigen is dus van het grootste belang.
- Decentrale huisvesting in bestaande woonwijken en zo snel mogelijk definitieve huisvesting i.p.v. tijdelijke zijn gunstige factoren voor integratie.

¹ Zie notitie aanpak wachttijd sociale huurwoningen Lansingerland

² Onderzoek door het Wetenschappelijk Onderzoek en Documentatie Centrum, het Sociaal en Cultureel Planbureau en de Wetenschappelijke Raad voor het regeringsbeleid naar de integratie van asielmigranten uit de jaren tachtig en negentig

3. Vier oplossingsrichtingen voor de huisvestingsvraag

Voor 2016 e.v. staan vier oplossingsrichtingen voor ogen. Bij de vierde oplossingsrichting wordt aandacht besteed aan de noodzaak van uitbreiding van de sociale woningvoorraad na 2016, rekening houdend met inschattingen over de toename van de doelgroep voor sociale huurwoningen (Beschikbaar stellen 14% van de woningmutaties bij 3B Wonen met als richtgetal 35 woningen (= circa 140 asielgerechtigden).

1. Beschikbaar stellen 14% van de woningmutaties bij 3B Wonen met als richtgetal 35 woningen (= circa 140 asielgerechtigden)
2. Tijdelijke ingebruikname Hergerborch t.b.v. 40 individuele asielgerechtigden
3. Eénmalig extra beschikbaar stellen van 5 bestaande sociale huurwoningen
4. Uitbreiden sociale woningvoorraad

Ad 1. Beschikbaar stellen van 14% van de mutaties sociale huurwoningen

Al jarenlang bestaat het huisvestingsbeleid met betrekking tot asielgerechtigden er uit, dat eengezinswoningen en appartementen worden toegewezen, afhankelijk van de gezinsgrootte. Met de aantallen uit het verleden heeft dat nooit een onevenredig negatief effect gesorteerd op de wachttijd voor regulier woningzoekenden. Met het niveau van de taakstelling van de laatste paar jaren is de huidige wachttijd voor actief woningzoekenden 3 jaar en vijf maanden. Bij voortzetting van het toewijzen van 14% van de woningmutaties, 35 woningen per jaar, zal de genoemde wachttijd de komende 1 tot 2 jaar niet toenemen. Gesteld wordt dat jaarlijkse beschikbaarstelling van 14% van de jaarlijkse mutaties eengezinswoningen/appartementen geen onevenredig nadelig effect heeft op de wachttijd voor regulier woningzoekenden. Bij de bespreking van het spoor 'Uitbreiden sociale woningvoorraad' zal blijken dat gestreefd wordt naar een jaarlijks gelijkmatige oplevering van het aantal nieuwe sociale huurwoningen in de komende jaren. Echter hier is niet altijd volledig in te sturen in verband met de te doorlopen procedures. In het geval dat de taakstelling de komende jaren nog verder toeneemt ten opzichte van 2016, kan dat betekenen dat mogelijk in enig jaar uit de reguliere voorraad bovenop de 35 woningen extra woningen beschikbaar gesteld moeten worden, maar dit wordt gecompenseerd door toevoeging van extra woningen in een volgend jaar.

Ad 2. Tijdelijke ingebruikname Hergerborch

De huidige eigenaar van Hergerborch, Stichting Laurens, wil het voormalige verzorgingshuis in Berkel en Rodenrijs verkopen. Woningcorporatie 3B Wonen is in onderhandeling met Laurens over de aankoop. De corporatie is geïnteresseerd in deze locatie. Zij heeft plannen geuit om tot herontwikkeling te komen in de vorm van sociale woningbouw met maatschappelijke voorzieningen. Naar verwachting wordt 3B Wonen in 2016 eigenaar van Hergerborch. Zolang de herontwikkeling uitblijft, heeft 3B Wonen zich bereid getoond Hergerborch toe te voegen aan de sociale voorraad en deze locatie voor twee doelgroepen huurders open te stellen, nl. asielgerechtigden en mensen die om andere redenen een woonprobleem hebben en op korte termijn geen alternatief hebben. In de plannen wordt uitgegaan van een exploitatieperiode van 5 jaar.³

De woningcorporatie is bereid Hergerborch tijdelijk in gebruik te nemen, mits er sprake is van een financieel neutrale businesscase. Dit is het geval bij een volledige bezettingsgraad. De corporatie voorziet dat de groep urgenten die op heel korte termijn een woning zoekt beperkt van omvang zal zijn. Met het huisvesten van rondom de 40 asielgerechtigden kan de noodzakelijke bezettingsgraad behaald worden voor een sluitende businesscase. Hergerborch heeft 49 wooneenheden, waarvan 4 geschikt voor 2-persoonshuishoudens. Voor 2016 gaan we ervan uit dat ten minste aan 40 individuele asielgerechtigden huisvesting kan worden aangeboden. Op het moment dat gezinshereniging manifest is, stroomt deze asielgerechtigde door naar een vrijkomende bestaande sociale huurwoning en komt de woonruimte in de Hergerborch beschikbaar voor een van de andere urgenten of asielgerechtigden.

³ Het woonrijp maken plus doorlopende exploitatie levert over vijf jaar een jaarlijkse kostenpost op van maximaal € 40.000 waarvan 50% voor rekening van de gemeente

Mogelijk biedt Hergerborch een gelegenheid om het GVA toe te passen. Deze optie zou interessant voor de gemeente kunnen zijn, omdat er dan tijdelijk geen uitkeringsgelden en inrichtingskosten betaald hoeven te worden. Dit hangt samen met de vraag wanneer Hergerborch in 2016 in gebruik wordt genomen en of er op dat moment vanuit het COA nog GVA asielgerechtigden beschikbaar zijn (dit is gemaximeerd op 10.000 personen in 2016). Een argument om de keuze voor eventueel GVA uit te stellen naar later in het jaar is het volgende: de middelen die de gemeente krijgt, zijn ontoereikend voor het dekken van de huur- en energiekosten. De gemeente zal er geld bij moeten leggen. Omdat GVA personen geen recht op een uitkering hebben, vinden er, zoals hierboven al gesteld, mogelijk besparingen plaats op de uitgave van uitkeringsgelden. Dit is alleen het geval wanneer het Rijk geen compensatie biedt voor hogere uitgaven in de uitkerings sfeer. Voor 2016 is dit wel het geval. Op dit moment is over 2017 en 2018 nog geen helderheid, wellicht later in het jaar wel. Vandaar de gedachte de keuze voor toepassing van het GVA uit te stellen naar later dit jaar.

Ad 3. Eénmalig extra beschikbaar stellen van 5 bestaande sociale huurwoningen

Voor het jaar 2016 blijkt dat het niet mogelijk is tot versnelde oplevering van nieuw gebouwde sociale huurwoningen te komen. Wanneer besloten wordt tot de ingebruikname van Hergerborch resteert een behoefte aan 5 extra sociale huurwoningen bovenop de voorgestelde 14% van de woningmutaties om aan de huisvesting van 140+60 personen te kunnen voldoen, uitgaande van een bezetting van 4 personen per eengezinswoning. De inzet van 5 woningen zal een marginaal effect hebben op de wachttijd van regulier woningzoekenden. Daarnaast geldt, dat de versnelde huisvesting van 60 asielgerechtigden in mindering komt op de taakstelling van 2017. Bovendien worden vanaf 2017 nieuwe sociale huurwoningen en starterswoningen opgeleverd, wat een positief effect zal hebben op de wachttijd.

Ad 4. Uitbreiden sociale woningvoorraad

Structurele uitbreiding van de sociale woningvoorraad met nieuwbouw is haalbaar vanaf 2017. Dit blijkt uit onderzoek waarbij vijf sporen verkend zijn. Bij dit onderzoek zijn drie toetsen gebruikt:

1. de Rijkssubsidieregeling huisvesting asielgerechtigden en het GVA,
2. de gemeentelijke algemene uitgangspunten zoals verwoord op pagina 2
3. een aantal aanvullende criteria, namelijk:
 - Spreiding over de drie kernen;
 - Locaties waar het bestemmingsplan de functie wonen al biedt of met een kleine wijziging mogelijk maakt vormen een pré;
 - Huisvestingslocaties met nabijheid van voorzieningen als winkels, openbaar vervoer en scholen vormen een pré;
 - Aanwezigheid van nutsvoorzieningen of zo laag mogelijke investeringskosten daarin vormen een pré;
 - Mate van stedenbouwkundige inpasbaarheid bij nieuwe, tijdelijke, woonvormen;
 - Locaties die vanuit de optiek sociale veiligheid als gunstig bekend staan vormen een pré;
 - De maandelijkse woonlasten moeten op te brengen zijn door de asielgerechtigde, waarbij het inkomen op bijstandsniveau als vertrekpunt wordt genomen.

De onderzochte sporen:

- Spoor 1: we realiseren huisvesting in tijdelijke woonunits op grondlocaties die in bezit zijn van de gemeente of ontwikkelaars;
- Spoor 2: we gaan na waar en hoeveel leegstaande schoollokalen/-units er zijn die geschikt gemaakt kunnen worden voor tijdelijke huisvesting;
- Spoor 3: we gaan na waar leegstaande bedrijfspanden zijn die omgevormd kunnen worden tot tijdelijke wooneenheden;
- Spoor 4: we gaan na of er belangstelling vanuit de bevolking is om tijdelijke huisvesting aan te bieden onder gebruikmaking van het GVA;
- Spoor 5: we gaan na waar we in relatief korte tijd de sociale woningvoorraad structureel kunnen uitbreiden.

4. Uitbreiding sociale woningvoorraad

Spoor 1: we realiseren huisvesting in tijdelijke woonunits op grondlocaties die in bezit zijn van de gemeente of ontwikkelaars.

Gestart is met het in beeld brengen van vrij liggende gemeentegronden waar een substantieel aantal woonunits geplaatst zou kunnen worden. Ook locaties welke niet in gemeentelijk bezit zijn, zijn de revue gepasseerd. O.a. de locatie Hordijk en de driehoek Rabobank-Bergschenhoek.

Rekening houdend met de toetsingscriteria en het feit dat de snelste invloed haalbaar is op eigen gemeentelijke locaties, kwamen er drie locaties als meest geschikt naar voren:

- Hoek Oudelandselaan/Westersingel in Berkel en Rodenrijs;
- Voormalige locatie dependance gemeentehuis Bergschenhoek, achter de begraafplaats;
- Voormalige glastuinbouwlocatie aan de Lijsterlaan in Bleiswijk.

De investeringskosten nutsvoorzieningen en verhardingen voor de gemeente zijn geraamd op maximaal € 100.000 voor de locatie in Berkel en Rodenrijs, € 120.000-€ 150.000 voor de locatie in Bergschenhoek en € 165.000-€ 200.000 voor de locatie in Bleiswijk. Onderhoudskosten tijdens de instandhouding van de locaties zijn vooralsnog niet berekend.

Gesprekken met de grootste unit leverancier in Nederland maakten duidelijk dat een haalbare businesscase zich baseert op een gebruikstermijn van 10-15 jaar. Het uitgangspunt van Lansingerland van een maximale gebruikstermijn van 5 jaar is kwetsbaar. De kosten van transport en plaatsing van de units uitgezonderd, kwamen de maandelijkse huurkosten voor een alleenstaande op tenminste € 476. Er is dan sprake van een beperkte woonkwaliteit, nl. beschikbaarheid van 27m² leefruimte met bed in de woonkamer.

Voor een tweepersoonshuishouden kwamen de maandelijkse huurkosten op tenminste € 651. Dit is nog maar 60 euro verwijderd van de sociale huurgrens. Voor twee personen is uitgegaan van 45m² leefruimte waaronder een aparte slaapkamer.

Hoewel deze vorm van huisvesting beschikbaar stellen relatief snel is te regelen, zijn er toch een flink aantal nadelen over op te merken. De uitstraling van woonunits levert zeker geen bijdrage aan de kwaliteit van de leefomgeving. De asielgerechtigden krijgen relatief weinig leefruimte voor een prijs die hen financieel snel in de gevarenzone brengt. De investeringskosten in nutsvoorzieningen en verhardingen zijn relatief hoog voor het gebruik voor een kort aantal jaren. Langer huren dan 5 jaar is uiteraard mogelijk, maar brengt het risico op leegstand met zich mee wanneer de taakstelling de komende jaren vermindert. Gezien de woonkwaliteit die geboden wordt, moet deze oplossing nadrukkelijk als tijdelijke oplossing worden gezien.

Dit scenario verhoudt zich slecht met de algemene toetscriteria. De Rijkssubsidieregeling geeft voor de businesscase enig soelaas (exploitant verkrijgt € 6.250 per asielgerechtigde voor een periode van 60 maanden dat aangewend kan worden voor omvormingskosten en huurmatiging), maar de businesscase blijft kwetsbaar, nog afgezien van de hoge investeringskosten voor de gemeente ten behoeve van nuts aansluitingen en infrastructuur. Ook het GVA (gemeente ontvangt € 50 per week per volwassen asielgerechtigde en € 25 voor een niet volwassene) biedt geen afdoende oplossing in de businesscase. Deze regeling beslaat een maximale periode van 24 maanden, ingaande op het moment van statusverlening, terwijl bij een instandhoudingstermijn van de units voor 5 jaar al sprake is van een kwetsbare case. Bovendien kan het GVA niet gecombineerd worden met de subsidieregeling.

Bij dit scenario worden veel kosten gemaakt voor een relatief klein aantal units met in verhouding een geringe kwaliteit en kwaliteitsbeleving.

Spoor 2: we gaan na waar en hoeveel leegstaande schoollokalen/-units er zijn die geschikt gemaakt kunnen worden voor tijdelijke huisvesting

In Berkel en Rodenrijs en Bergschenhoek zijn op een beperkt aantal vaste locaties enkele schoollokalen beschikbaar die met een aantal aanpassingen te gebruiken zijn als woonunits. De grootste nadelen van de keuze voor schoollokalen zijn de zeer beperkte schaalgrootte, de beperkte beschikbaarheid in tijd (1 tot enkele jaren), noodzakelijke ingrepen met bijbehorende kosten en de aanwezigheid van asielgerechtigden en schoolkinderen in elkaars omgeving, wat een gevoelig punt in de samenleving is. Vanwege de kortdurende beschikbaarheid voldoet dit spoor ook niet aan de 5 jaar instandhoudingstermijn van de Rijkssubsidieregeling.

Daarnaast waren er leegstaande schoolunits beschikbaar in Westpolder, welke verplaatst hadden kunnen worden naar een in gebruik te nemen locatie op gemeenteground (in december 2015 conform contract afgevoerd).

Spoor 3: we gaan na waar leegstaande bedrijfspanden zijn die omgevormd kunnen worden tot tijdelijke wooneenheden.

Leegstaande (kantoor)panden, waaronder Hergerborch, kunnen worden benut voor tijdelijk wonen door ze om te vormen tot woongebouwen. Compartimentering en het toevoegen van keukens, natte cellen en sanitaire voorzieningen kunnen ze voor bewoning geschikt maken. Bij Hergerborch zijn slechts beperkte aanpassingen noodzakelijk, gezien de historie van het gebruik ervan. In Lansingerland waren tijdens de onderzoeksfase een viertal wat grotere bedrijfspanden geheel of ten dele te huur. Het betrof een locatie op het Bedrijventerrein Rodenrijs, een locatie langs de N209 in de buurt van het voormalige veilinggebouw, een locatie op bedrijventerrein De Hoefslag te Bleiswijk en een locatie op het bedrijventerrein Weg en Land te Bergschenhoek.

Het eventuele gebruik van deze locaties is besproken met een externe partij die als (leegstand)verhuurder ervaring heeft met het (tijdelijk) herbestemmen van kantoor- en bedrijfspanden tot woonruimte.

Aan het in gebruik nemen van panden op bedrijfsterreinen kleven een aantal nadelen. Vanwege het veelal ontbreken van voet- en fietspaden ontstaat er fysieke onveiligheid. Ook is er sprake van sociale afzondering. Tevens bestaat het risico op beperkingen in de milieuhinder door de aanwezigheid van bewoners. Dit beperkt de bedrijfsvoeringsmogelijkheid van bedrijven. Er is uitgebreid gesproken met een ervaren leegstandsbeheerder over de vraag of zij een levensvatbare exploitatie voor ogen zien op basis van de uitkeringsnormen voor 1- en 2-persoonshuishoudens. Zij gaven aan dat het een zeer kwetsbare businesscase is waarbij al gauw het break-even point ontstaat dat de maandelijkse woonlasten niet op te brengen zijn met een uitkering. De Rijkssubsidieregeling zou de businesscase kunnen verlichten. Echter, naast de reeds genoemde nadelen verhoudt dit spoor zich uiterst slecht met de algemene uitgangspunten.

Spoor 4: we gaan na of er belangstelling vanuit de bevolking is om tijdelijke huisvesting aan te bieden onder gebruikmaking van het GVA.

Het GVA is feitelijk bedoeld om tijdelijk te voorzien in soberder huisvesting voor asielgerechtigden en daarmee gemeenten een mogelijkheid aan te reiken alternatieve huisvesting te bieden wanneer onvoldoende reguliere sociale huurwoningen beschikbaar zijn. Daarmee biedt het een andere kans de taakstelling te behalen. Hierbij is van belang, dat er sprake is van goed beheer om de leefbaarheid te waarborgen. Een nadeel van de regeling is, is dat de financiële vergoedingen laag zijn, waardoor de businesscase voor de verhuurder weinig lucratief is. Daarnaast kan het voorkomen dat een particulier die volgens het GVA voor maximaal 24 maanden huisvesting wil aanbieden, binnen die periode het aanbod intrekt als het hem/haar niet bevalt. Daarom wordt er binnenkort via de media melding gemaakt van het bestaan van de GVA regeling en wordt belangstelling hiervoor gepeild.

Spoor 5: we gaan na waar we in relatief korte tijd de sociale woningvoorraad met nieuwbouw structureel kunnen uitbreiden

Het vergroten van de sociale woningvoorraad lijkt het meest kansrijke spoor. Bovendien wordt op die manier gekozen voor een structurele oplossing, waarbij de kans op integratie het grootst is.

Welke opties hebben we verkend voor dit spoor?

Om te kijken of vergroting van de sociale voorraad mogelijk is, is gekeken naar een aantal mogelijkheden:

- a) Welke sociale woningbouw zit binnen nu en 4 jaar sowieso in de planning
- b) Welke woningen zitten binnen nu en 4 jaar in de planning in de categorie starterswoningen. Deze categorie is eveneens van belang in dit spoor, aangezien deze een 'rol' kunnen spelen in de doorstroming vanuit de sociale huurwoningen, waardoor het aantal mutaties in de sociale huurwoningen toeneemt. Daarbij is de insteek dat mensen voorrang krijgen die een sociale huurwoning achterlaten.
- c) Welke sociale woningbouw is binnen de huidige projecten (zowel gemeentelijk als niet gemeentelijk) sneller dan gepland te realiseren en wat zijn hier dan de (financiële) consequenties van.
- d) Welke sociale woningbouw is binnen de huidige projecten (zowel gemeentelijk als niet gemeentelijk) te realiseren "ten koste" van andere woningbouw en wat zijn hier dan de (financiële) consequenties van.
- e) Is er sociale woningbouw te realiseren op gronden, die op dit moment nog niet als woningbouwlocatie in beeld zijn.

Wat is bij de uiteindelijke realisatie van belang?

Bij deze zoektocht en de snelheid waarbinnen realisatie plaats kan vinden, is een aantal zaken van belang:

- Planologische status
- Investeringsbereidheid van de woningbouwcorporaties⁴
- Gesprekken met de ontwikkelaar over realisatie. Ondanks dat de gemeente formeel eigenaar is van veel gronden, liggen op vrijwel alle locaties afspraken vast met ontwikkelaars over te realiseren aantal woningen en programma. Dat maakt dat in alle gevallen de ontwikkelaar een van belang zijnde partij is in dit hele proces.

Het op hele korte termijn realiseren van woningbouw is eigenlijk onmogelijk. Dit heeft de volgende oorzaken:

1. Planologisch moet er eerst een titel zijn om te bouwen
2. Er moet nog bouwplanvorming plaatsvinden
3. Er moeten nog onderhandelingen worden gevoerd tussen 3B wonen en ontwikkelaar. Gemeente staat hierbij in eerste instantie niet aan het roer, aangezien de gemeente afspraken heeft gemaakt met de ontwikkelaar. Gemeente zal wel een rol spelen in het proces tussen de twee partijen.
4. Er moet ook nog daadwerkelijk worden gebouwd. Bouwtijd bij een appartementengebouw is minimaal 1 jaar. Bouwtijd van een grondgebonden woning is 6 maanden tot 1 jaar.

Welke spelers zijn van belang in deze zoektocht?

In deze zoektocht zijn eigenlijk drie spelers aanwezig met elk hun eigen doelen en belemmeringen.

1. De gemeente

Het belang van de gemeente is erin gelegen dat er zo spoedig mogelijk sociale woningbouw wordt gerealiseerd om de wachtlijsten te verkorten en daarnaast de toestroom van asielgerechtigden op te kunnen vangen. Daarnaast heeft de gemeente ook een financieel belang. Deze doelstelling moet (zoveel mogelijk) binnen de aanwezig financiële kaders worden gerealiseerd. Tenslotte heeft de gemeente ook nog de doelstelling om, conform de vastgestelde Woonvisie, binnen de ontwikkeling zoveel mogelijk een 'mix' tot stand te brengen van verschillende soorten woning categorieën om een goede leefbaarheid ook in de toekomst zoveel mogelijk te kunnen garanderen.

⁴ Alleen woningcorporatie 3B Wonen heeft te kennen gegeven hiertoe in staat/bereid te zijn

2. De woningbouwcorporatie

Doel van de woningbouwcorporatie is om voldoende huisvesting beschikbaar te hebben voor de zogenaamde primaire doelgroep. Daarnaast heeft de woningbouwcorporatie haar eigen (financiële) kaders en mogelijkheden. In een onlangs gehouden gesprek is aangegeven dat de woningbouwcorporatie wel weer mogelijkheden ziet om te investeren. Daarbij hebben zij wel aangegeven te willen investeren in kleinere appartementen voor kleinere huishoudens.

3. De ontwikkelaar

De ontwikkelaars hebben afspraken gemaakt met de gemeente over de ontwikkeling van een bepaald gebied. Daarbij zijn afspraken gemaakt over het programma. De gemeente houdt in haar financiële huishouding op basis van deze afspraken rekening met dit (toekomstig) programma en bijbehorende grondopbrengsten. De ontwikkelaars gaan in hun verdienmodel eveneens uit van het afgesproken programma. Feit is dat ontwikkelaars niet tot nauwelijks verdienen aan sociale woningbouw, dus omzetten van het programma naar meer sociale woningbouw heeft zowel voor de gemeente als de ontwikkelaars negatieve consequenties.

Uitwerking van de opties:

a. Sociale woningbouw binnen de huidige planning

Bij dit onderdeel is gekeken naar de woningen die sowieso in de planning zitten in de projecten voor de komende 4 jaar. Dit zijn zowel de gemeentelijke als particuliere projecten. In totaal zijn voor de komende 4 jaar 122 sociale huurwoningen gepland (gemiddeld circa 30 woningen per jaar). Hiervan zijn er 23 in aanbouw en deze worden opgeleverd in 2017. De overige woningen zijn nog in de voorbereidende fase. Met het bouwen van deze woningen is financieel rekening gehouden, dus dit heeft geen verdere financiële consequenties.

Daarnaast is 3B wonen zelfstandig nog aan het kijken naar de mogelijkheden van (her)ontwikkeling op een aantal (binnendorpse) particuliere locaties. Deze opties zijn in de verkennende fase en vragen uiteindelijk planologische medewerking van de gemeente. Bij de conclusies wordt geen rekening gehouden met deze eventuele extra woningen.

b. Starterswoningen binnen de huidige planning

Binnen de verschillende projecten (zowel gemeentelijk als particulier) zijn in de komende jaren 123 starterswoningen gepland. Hiervan zijn er 10 begin 2016 beschikbaar gekomen. Deze woningen zijn opgenomen in de (financiële) planning.

c. Eerder realiseren van sociale huurwoningen dan gepland

Het eerder realiseren van sociale huurwoningen dan nu in de planning opgenomen, kan in de projecten Wilderszijde en Westpolder Bolwerk. In de overige projecten zijn geen sociale huurwoningen meer gepland. In 2016 wordt gestart met de visie op Wilderszijde. Naar voren trekken van alleen sociale huur kan technisch, maar is vanuit meerdere gezichtspunten niet gewenst. Er wordt waarde gehecht aan een mix van woningbouw. Ook het halsoverkop beginnen met de invulling van de wijk is niet gewenst. Het is belangrijk voor deze wijk een integrale visie te hebben. De wijk kent kwetsbaarheden qua ligging, geluid en overlast. Om er een succes van te maken moet je een goed doordacht plan hebben.

Een andere mogelijkheid is het naar voren trekken van de ontwikkeling van de sociale huurwoningen in Westpolder Bolwerk deelplan 4. Weliswaar wordt in dit deelplan het onderdeel sociale huur dan naar voren getrokken, maar dit kan onderdeel vormen van de bestaande (stations)omgeving die er al ligt en kan deze zelfs verder versterken. Voor de versnelde nieuwbouw Westpolder Deelplan 4 worden mogelijk binnen de grex extra kosten van ca. € 80.000 gemaakt. Dat is afhankelijk van de te maken keuzes. Voorgesteld

wordt deze optie in te zetten en hiervoor de gesprekken met partijen (ontwikkelaar en 3B wonen) aan te gaan.

d. Het omzetten van andere woningen naar sociale huurwoningen

Het omzetten van andere geplande woningen naar sociale huurwoningen is mogelijk binnen een aantal projecten, maar vraagt een groot financieel offer van € 20.000-€ 50.000 per woning. Gezien de benodigde aantallen en de al regulier geplande aantallen lijkt deze optie niet noodzakelijk om verder te onderzoeken.

e. Het bouwen van extra sociale woningbouw op locaties die nu nog niet als ontwikkelingslocatie in beeld zijn

Hiervoor is op dezelfde wijze naar locaties gekeken als bij de tijdelijke huisvesting. Ook zijn dezelfde toetsingscriteria gehanteerd, met als extra toevoeging dat de stedenbouwkundige inpassing, leefbaarheid en evenwichtige opbouw van de wijk is bekeken vanuit een toekomstig bestendige invalshoek.

Na afweging resulteerden dezelfde twee opties, namelijk:

- Voormalige locatie dependance gemeentehuis Bergschenhoek, achter de begraafplaats
- Voormalige glastuinbouwlocatie aan de Lijsterlaan in Bleiswijk

Beide locaties hebben echter momenteel nog geen woningbouwbestemming. Daarnaast geven beide locaties wat beperkingen als het gaat om snelheid in ontwikkelen, vanwege planologische beperkingen vanuit de omgeving (Bleiswijk) of andere toekomstige bestemmingen op dezelfde locatie (begraafplaats Bergschenhoek). Voor de eerste 4 jaar lijken deze locaties dan ook niet geschikt voor het toevoegen van extra woningbouw.

Conclusie van de verkenning van de sporen voor het (tijdelijk) uitbreiden van de sociale voorraad:

- Spoor 1: Huisvesten in units op vrije locaties heeft relatief veel kosten in zich afgezet tegen de tijdelijk gebruik en de risico's van leegstand. De woningen bieden bovendien weinig kwaliteit voor de bewoners en weinig kwaliteitsbeleving voor de omgeving.
- Spoor 2: Gebruik van lege klaslokalen biedt onvoldoende aanknopingspunten voor een realistisch plan voor tijdelijk gebruik.
- Spoor 3: De leegstaande bedrijfspanden zijn door hun ligging niet zondermeer geschikt voor gebruik als tijdelijke woonruimte. Alleen de locatie Hergerborch in het centrum van Berkel en Rodenrijs lijkt een reële optie voor (gedeeltelijk) gebruik voor asielgerechtigden.
- Spoor 4: Hoewel aan het gebruik van de GVA-regeling nadelen kleven, is dit een reële mogelijkheid om asielgerechtigden in onze gemeente onderdak te bieden, bij inwoners die zelf aangeven daarvoor ruimte te willen bieden.
- Spoor 5: Op korte termijn uitbreiden van de sociale voorraad door te versnellen in het woningbouwprogramma is met name mogelijk in Westpolder-Bolwerk. Omzetten van programma's of toevoegen van locaties die nog niet als woningbouwlocatie in beeld zijn is vooralsnog niet wenselijk of nodig.

5. Resumé over het geheel

Wanneer we samenvattend kijken naar de mogelijkheden en kanttekeningen, is het mogelijk om de taakstelling van 140 asielgerechtigden in 2016 te realiseren (35 bestaande sociale huurwoningen). Ook de gevraagde versnelde opvang van 60 asielgerechtigden is mogelijk met de tijdelijke uitbreiding van de sociale voorraad (Hergerborch) en het éénmalig beschikbaar stellen van 5 bestaande sociale huurwoningen. Daarnaast is het van belang en haalbaar om tempo te maken in de plannen voor permanente uitbreiding van de sociale voorraad. Huisvesting van asielgerechtigden in 2017 en volgende jaren is daarmee haalbaar indien de reguliere taakstelling vergelijkbaar is met 2016.

Het onderzoek leidt tot het volgende voorstel:

1. Inzet van gemiddeld 14% van de sociale woningmutaties van de corporatie per jaar voor de komende 4 jaar, we gaan uit van jaarlijks 35 woningen.

Dit biedt huisvestingsmogelijkheden voor 140 asielgerechtigden per jaar. Daarmee voldoen we aan de verwachte reguliere taakstelling voor 2016. Wanneer dit percentage gehandhaafd blijft voor 2017 en de daaropvolgende jaren, is de verwachting dat de taakstelling kan worden gerealiseerd binnen de sociale voorraad. Uitgaande van een maximaal gelijkblijvende taakstelling en van een gemiddelde van 4 personen per eengezinswoning.

2. Ingebruikname van 40 woningen in Hergerborch in 2016 voor 40 alleenstaande asielgerechtigden.
3. Éénmalig beschikbaar stellen van 5 extra bestaande sociale huurwoningen in 2016 voor de huisvesting van 4-persoonshuishoudens

Met deze beide maatregelen, 2 en 3, kunnen we voldoen aan de vraag naar versnelde opvang van 60 asielgerechtigden. Voorwaarde is dat bij de ingebruikname van Hergerborch als tijdelijke woonvoorziening een sluitende businesscase gegarandeerd is. Die blijkt alleen haalbaar wanneer 40 wooneenheden in gebruik worden genomen door asielgerechtigden.

4. In de huidige woningbouwplanning is rekening gehouden met oplevering van circa 120 sociale huurwoningen en 120 starterswoningen⁵ in de periode 2016-2019. We spannen ons maximaal in om dit met de betreffende partijen te realiseren en hier zoveel als mogelijk een gelijkmatige verdeling per jaar in te krijgen;
5. We versnellen het woningbouwprogramma met de bouw van 22 sociale huurwoningen in Westpolder Bolwerk deelplan 4 west. Gebaseerd op de aanname dat de taakstelling de komende jaren onverminderd hoog blijft en de tijdelijke huisvesting in Hergerborch in 2019 beëindigd wordt⁶ (dit vraagt in 2019 om extra woningen omdat de in Hergerborch gehuisveste personen los staan van de taakstelling in 2018), voorziet de versnelling van het woningbouwprogramma voor de jaren vanaf 2016-2019 in de volgende te realiseren aantallen: circa 140 sociale huurwoningen en circa 120 starterswoningen.

Met de maatregelen 5 en 6 is duidelijk dat -versnelde- uitbreiding van de sociale voorraad mogelijk is. Herhuisvesting van asielgerechtigden vanuit de tijdelijke locatie Hergerborch in de reguliere woningvoorraad zal naar verwachting dan ook geen extra druk opleveren op de wachtlijsten, indien de taakstelling de komende jaren niet verder verhoogd wordt.

⁵ Huurders die een sociale huurwoning achterlaten in Lansingerland krijgen voorrang bij de uitgifte van starterswoningen. Dit verhoogt de mutatiegraad en is daarom van belang voor deze problematiek.

⁶ Dit is een inschatting, Momenteel wordt nog gesproken over de te hanteren periode. De einddatum kan nog verschillen van het nu aangegeven jaar 2019

Overzicht aantallen woningen:

Jaar	Hergerborch	14% mutatiewoningen	Nieuwbouw sociaal	Versnelling nieuwbouw sociaal	Starters
2016	40 (1 pers)	35 (+5 extra)	0	0	10
2017	0	35	23 app + Gem. 33	0	Gem. 36
2018	0	35	Gem. 33	0	Gem. 36
2019	-40 (1 pers)	35	Gem. 33	22	Gem. 36

2016 t/m 2019: uitbreiding sociale woningvoorraad met circa 140 nieuwbouw sociale (huur)woningen en 120 starterswoningen. In overleg met de ontwikkelende partijen streven we naar een zo gelijkmatig mogelijke verdeling van realisatie van alle genoemde aantallen.

Bijlage 1 Rijkssubsidieregeling huisvesting asielgerechtigden en GVA

Om de doorstroom van asielgerechtigden vanuit de overvolle AZC's te versnellen, voorziet het Bestuursakkoord Verhoogde Asielinstroom van 27 november 2015 in twee financiële regelingen om huisvesters en gemeenten te stimuleren asielgerechtigden in soberder woonkwaliteit tijdelijk te huisvesten, in afwachting van definitieve huisvesting. En daarmee bij te dragen aan het behalen van de taakstelling door gemeenten. Deze vorm van huisvesting telt dus mee voor de taakstelling.

Subsidieregeling huisvesting

De regeling kenmerkt zich op hoofdlijnen door de volgende punten:

- De subsidie wordt alleen verstrekt voor nieuwbouw van woonvoorzieningen of de transformatie van panden die voorheen nog geen functie 'wonen' hadden. De woonvoorziening dient te worden toegevoegd aan de bestaande woningvoorraad;
- De woonvoorziening mag pas na 30 november 2015 zijn gerealiseerd;
- De exploitant krijgt een bedrag van € 6.250 per asielgerechtigde van 18 jaar of ouder. Dit compenseert omvormingskosten of andere kosten die samenhangen met de ingebruikname van de woonruimte. Eraan gekoppeld is een instandhoudingstermijn van 5 jaar;
- Binnen deze regeling is de maximaal te stellen maandelijkse huur aan de asielgerechtigde een bedrag van € 145 bij onzelfstandig wonen, € 112,50 bij zelfstandig wonen;
- De subsidieregeling is eerst van toepassing bij een minimale huisvestingscapaciteit van vier personen in de woonvoorziening;
- De woonvoorziening dient te voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit 2012. De minimale eisen aan de woonvoorziening zijn een eigen toegangsdeur en de aanwezigheid van 1 kamer, 1 keuken en 1 toiletvoorziening;
- De regeling is niet verenigbaar met het GVA omdat GVA uitgaat van tijdelijkheid en deze regeling niet.

Gemeentelijk Versnellings Arrangement

- Is bedoeld voor woonvoorzieningen van tijdelijke aard (vakantiewoningen, alle vormen van logies en ontbijt, pensions, B&B, stacaravans en overige vakantiesfeer);
- Gaat uit van lagere woonkwaliteit en navenante financiële compensatie;
- Tijdelijkheid is maximaal 24 maanden, onder aftrek van de periode dat een vergunninghouder nog verbleef in een AZC;
- De gemeente krijgt voor een persoon van 18 jaar € 50 vergoeding per week, voor iemand jonger dan 18 jaar € 25 per week;
- De betrokken asielgerechtigde krijgt vanuit het COA leefgeld voor voeding, kleding en andere persoonlijke uitgaven;
- Woonvoorzieningen die naar hun aard geschikt zijn voor permanente bewoning, zijn uitgesloten van de regeling;
- Na afloop van de termijn zijn gemeenten financieel verantwoordelijk voor de vergunninghouders;
- Tot 31 december 2016 kan een beroep op de regeling worden gedaan, tenzij het maximum van 10.000 voor GVA aangemelde personen eerder is bereikt;
- Relatie GVA met uitkeringen: de periode dat een asielgerechtigde gehuisvest is op basis van het GVA, heeft deze persoon geen recht op een uitkering. Vanuit financieel oogpunt is het daarmee interessant de vraag te stellen of de gemeente besparingen op de uitkeringsuitgaven kan behalen door gebruik te maken van het GVA. Voor 2016 bestaat er een vangnetregeling. Hogere uitgaven dan opgenomen in de begroting worden gecompenseerd. In 2016 kunnen er dus geen besparingen behaald worden. Voor 2017 en 2018 is op dit moment onduidelijk of er compensatieregelingen zullen zijn voor hogere uitgaven in de uitkeringen die o.a. te maken kunnen hebben met verhoogde instroom asielgerechtigden. Over deze jaren is dus momenteel geen helderheid te verschaffen.