GEMEENTE OLDEBROEK

Informatie van het college aan de raad	
Onderwerp: Eindrapportage sociale woningbouw.	
Portefeuillehouder: E.G. Vos-van de Weg	Kenmerk: 276814 / **278909**
Behandelend team: Ruimte en Concern	

Aanleiding om te informeren

Op 10 maart 2016 heeft u als raad ingestemd met het voorstel voor dit project. Medio 2016 heeft u kennis genomen van de tussenrapportage van dit project. Wij bieden u nu de eindrapportage 'Sociale Woningbouw' ter kennisneming aan.

Samenvatting

Als gemeente willen we het welzijn van onze inwoners verhogen. Dat doen we onder andere door een goed leefklimaat te realiseren. Beschikbaarheid van voldoende en de juiste woningen voor onze inwoners draagt daar essentieel aan bij. Voor de sociale woningbouwsector leek hier druk op te liggen, mede door de stijging van het aantal vluchtelingen dat in Nederland asiel aanvroeg in de afgelopen periode als gevolg van de situatie in het Midden-Oosten en in delen van Afrika en de politieke keuzes hoe hier mee om te gaan.

Met dit onderzoek wilden we helder zicht krijgen op vraag naar en aanbod van sociale huurwoningen voor starters, vergunninghouders en kwetsbare groepen en eventuele start van (plan)ontwikkeling van aangewezen locaties voor (alternatieve vormen van) sociale woningbouw. We wilden antwoord kunnen geven op de vraag: hoeveel én welke type woningen voor starters, kwetsbare groepen en vergunninghouders realiseren we in de komende vijf jaren in de gemeente Oldebroek om oplopen van wachtlijsten te voorkomen en onze taakstelling te (blijven) realiseren?

In de bijgevoegde eindrapportage 'Sociale woningbouw voor starters, vergunninghouders en kwetsbare groepen' presenteren we alle achtergrondinformatie en geven we ook antwoord op bovenstaande vraag. We delen de eindrapportage met de woningcorporaties. Over de resultaten van dit onderzoek maken we concrete afspraken met hen in de prestatieafspraken 2018-2020.

Voor 2016 hebben we het project uitgevoerd binnen het beschikbaar gestelde budget. Nog niet alle facturen en uren zijn verwerkt in het financiële systemen, maar ook voor 2017 verwachten we binnen het beschikbaar gestelde budget te blijven.

Toelichting

Inleiding / situatie

Als gemeente willen we het welzijn van onze inwoners verhogen. Dat doen we onder andere door een goed leefklimaat te realiseren. Beschikbaarheid van voldoende en de juiste woningen voor onze inwoners draagt daar essentieel aan bij. Voor de sociale woningbouwsector leek hier druk op te liggen, mede door de stijging van het aantal vluchtelingen dat in Nederland asiel aanvroeg in de afgelopen periode als gevolg van oorlogen in de wereld en de politieke keuzes hoe hier mee om te gaan.

We wilden helder zicht hebben op de vraag nu en in de toekomst, het huidige aanbod en mogelijke oplossingsrichtingen om te zorgen dat we voorzien in de huisvestingsbehoefte van onze huidige en toekomstige inwoners. En dan specifiek voor de sociale huursector waarin voor drie verschillende doelgroepen een vergelijkbare woningbehoefte ligt: starters, vergunninghouders en kwetsbare groepen.

Toelichting

Met dit onderzoek wilden we helder zicht krijgen op vraag naar en aanbod van sociale huurwoningen voor starters, vergunninghouders en kwetsbare groepen en eventuele start van (plan)ontwikkeling van aangewezen locaties voor (alternatieve vormen van) sociale woningbouw. We wilden antwoord kunnen geven op de vraag: hoeveel én welke type woningen voor starters, kwetsbare groepen en vergunninghouders realiseren we in de komende vijf jaren in de gemeente Oldebroek om oplopen van wachtlijsten te voorkomen en onze taakstelling te (blijven) realiseren?

Met het antwoord op de bovenstaande vraag wilden we de volgende doelstellingen bereiken:

- Voorkomen van het oplopen van de wachtlijsten: de juiste woning op de juiste plek;
- Het realiseren van onze gemeentelijke taakstelling voor huisvesting van vergunninghouders;
- Bijdragen aan het Bestuursakkoord Verhoogde Asielinstroom.

In de bijgevoegde eindrapportage ‘Sociale woningbouw voor starters, vergunninghouders en kwetsbare groepen’ presenteren we niet alleen achtergrondinformatie waarmee we zicht hebben gekregen op vraag naar en aanbod (potentiële locaties voor verbouw of nieuwbouw) van sociale huurwoningen voor de genoemde drie doelgroepen, maar geven we ook antwoord op bovenstaande vraag. De belangrijkste onderdelen worden hier samengevat.

Woonbehoefte

Er is een concrete woonbehoefte waar we nu niet aan lijken te kunnen voldoen zonder de wachttijden op te laten lopen. Door de invoering van het nieuwe systeem kunnen de woningcorporaties ons nog geen duidelijkheid geven over de betekenis van de hogere reactiegraad in het afgelopen jaar. Uit eerdere analyses van de woningcorporaties bleek wel dat zij nog niet specifiek rekening houden met de verhoogde taakstelling en een extra doorstroom van kwetsbare groepen. We moeten direct in de woonbehoefte van deze doelgroepen kunnen voorzien (16 woningen in 2016 en in 2017), omdat het een wettelijk taak is of omdat we hierover (regionaal) afspraken hebben gemaakt. We willen ook kunnen voorzien in de verwachte vraag van circa 108 starters per jaar, zonder dat de wachtlijsten verder oplopen. Er moeten op zeer korte termijn stappen worden ondernomen. Hierbij hebben we oog voor de kwalitatieve uitdaging: meer kleine en goedkope huurwoningen dan nu beschikbaar zijn.

Aanbod sociale huurwoningen

Voor het aanbod zijn er verschillende mogelijkheden, zowel tijdelijk als permanent. Als tijdelijke oplossing zien we voor vergunninghouders en kwetsbare groepen mogelijkheden om bestaande woningen in te zetten als zogenoemde doorstroomwoningen. Daarnaast hebben we met de woning-corporaties maatregelen in bestaand aanbod afgesproken om dat beter aan te laten sluiten op de behoeften van onze doelgroepen. Voor de nieuwbouw van sociale huurwoningen hebben we vier concrete locaties in beeld in Wezep en Oldebroek, zowel in eigendom van particulieren als van ons. We zetten hierin al concrete stappen: van oriënterend overleg tot een concreet principeverzoek.

Hoe nu verder?
Het project 'Sociale woningbouw' is afgerond, maar een aantal afspraken lopen door. Het volgen en borgen van deze afspraken wordt gedaan door medewerkers in de lijnorganisatie.

Voor 2017 hebben we prestatieafspraken gemaakt met de woningcorporaties. Voor de afspraken voor 2018-2020 zijn we met elkaar in overleg. Naar aanleiding van dit project spreken we daarin af:

- Dat de uitkomsten van dit onderzoek meegenomen worden in het marktonderzoek dat we in 2017 uitvoeren. De woningcorporaties geven daarbij ook duidelijkheid over de betekenis van de oplopende reactiegraad op woningen in onze gemeente;
- Dat we voorzien in de gesignaleerde woonbehoefte van alle drie de doelgroepen voor de komende jaren en wie welke rol daarin heeft;
- Welke woningen geschikt zijn als doorstroomwoningen c.q. voor kamergewijze verhuur, zowel voor vergunninghouders als voor kwetsbare groepen. En onder welke (financiële) voorwaarden de woningcorporaties deze woningen uit de verkoop willen halen. Deze mogelijkheid zetten we af tegen de mogelijkheid om tijdelijke units te plaatsen.

Daarnaast zijn we in overleg met betrokkenen en belanghebbenden over de mogelijkheden voor sociale woningbouw op verschillende locaties in onze gemeente. Dat krijgt een vervolg:

- Voor de locaties 'Golff' en 'Klompenmakersweg' kunnen de eigenaren een principeverzoek indienen. Bij de beoordeling hiervan zijn onder andere onze casemanager en beleidsmedewerkers volkshuisvesting en ruimtelijke ordening betrokken. Zij maakten ook onderdeel uit van dit project;
- Visieontwikkeling voor het Maatschappelijk Centrum, waar een projectleider voor is aangesteld. De uitkomsten van dit onderzoek nemen we hier in mee;
- Wanneer de locaties van 't Harlekijntje en school de Meidoorn vrijkomen, nemen we ze op in het grondbedrijf. Verder uitwerking vindt plaats na een gemeentelijke opdracht of particuliere vraag.

Bij ontwikkeling van nieuwe locaties voor woningbouw worden de leden van de projectgroep betrokken en bekijken we de mogelijkheden om de gesignaleerde woonbehoefte van de drie doelgroepen te voorzien. We houden rekening met beleid en gestelde kaders en in het bijzonder met het passend toewijzen. We zetten in op stimuleringsmaatregelen om het aanbod versneld te realiseren.

Communicatie en burgerparticipatie
We hebben gedurende het project veelvuldig overleg gehad met betrokken partners, zoals eigenaren van potentiële locaties voor sociale woningbouw, projectontwikkelaars, makelaars en woningbouwcorporaties. Maar ook met de organisaties die nauw betrokken zijn bij de doelgroepen, zoals het EBC voor de 'kwetsbare groepen'. Zij hebben allemaal waardevolle informatie geleverd om te komen tot deze eindrapportage.

De uitkomsten van dit onderzoek nemen we mee als input voor het marktonderzoek dat we samen met de woningcorporaties – in het kader van de prestatieafspraken – door een onafhankelijk bureau laten uitvoeren in 2017. Wij zullen deze eindrapportage (net als de tussenrapportage) ook delen met de woningcorporaties. De uitkomsten van ons onderzoek komen dan ook in een breder perspectief te staan. Is er bij andere doelgroepen wellicht minder behoefte aan bepaalde woningen die we zouden kunnen verbouwen tot sociale huurwoningen? Denk hierbij bijvoorbeeld aan seniorenwoningen die mogelijk nu minder in trek zijn bij deze doelgroep, omdat ze niet meer voldoen aan hun huidige eisen.

Binnen dit project hebben we niet direct samengewerkt met andere gemeenten als we kijken naar de organisatiestructuur. Wel hebben we in regioverband of met/bij individuele gemeenten informatie achterhaald die van belang was voor ons eigen project c.q. onderzoek. We noemen hieronder daarvan een aantal:

- Onderzoek naar de woonbehoefte voor kwetsbare groepen in regionaal verband (Noord Veluwe/IJsselVecht) uitgevoerd;

- Contacten met andere gemeenten, waaronder de gemeenten Elburg en Rijssen, over de ervaringen met kamergewijze verhuur;
- Overleg met partners, zoals bijvoorbeeld ontwikkelaars als woningcorporaties, over de vraag naar, het aanbod van en de mogelijkheden voor sociale woningbouw. Zij zijn regionaal actief en hebben een breder perspectief dan alleen onze gemeente.

Coördinatiepunt
We hebben tijdens de duur van het project ook gewerkt aan het inrichten van een coördinatiepunt voor vragen en informatie over het vluchtelingenvraagstuk, omdat de toestroom van vragen en informatie hierover in 2015 erg omvangrijk was. We hebben het systeem zo ingericht dat alle schriftelijke vragen en informatie op één punt samenkomen. Daarin nemen we ook de informatie en vragen op die via email of telefonisch over dit vraagstuk binnenkomen. Voor de duur van het project was er één aanspreekpunt. Gedurende het project zijn de omstandigheden echter erg veranderd, onder andere door een afnemende instroom van asielzoekers. De toestroom van informatie en vragen over het vluchtelingenvraagstuk zagen wij in 2016 ook afnemen. Daarom konden we die in 2016 binnen de bestaande formatie afdoen.

We merken op dat dit anders is voor het vraagstuk over de eventuele komst van een asielzoekerscentrum in onze gemeente. Daardoor kan de toestroom van vragen en informatie zeer snel toenemen. Mocht die situatie of vraag zich weer voordoen, dan stellen we voor om hier (eventueel binnen een projectstructuur) een apart aanspreekpunt voor aan te wijzen.

Financiën
Voor 2016 hebben we het project uitgevoerd binnen het beschikbaar gestelde budget. Nog niet alle facturen en uren zijn verwerkt in het financiële systemen, maar ook voor 2017 verwachten we binnen het beschikbaar gestelde projectbudget te blijven.

Bijlagen:
Eindrapportage ‘Sociale Woningbouw’.

Oldebroek, 4 april 2017.

Burgemeester en wethouders van Oldebroek,

, secretaris drs. M.G.M. van de Geijn, , burgemeester mr. A. Hoogendoorn.