



VOORBLAD RAAD

ONDERWERP EN BEHANDELING		
onderwerp	Voorstel tot ontwikkeling van pauzewoningen	
vertrouwelijk	Nee	
portefeuillehouder	Wethouder Van der Stee, B.P.M.	
bijlage(n)	Voorstel: Voorstel_41656.docx motie inzake pauzewoningen (G18-000313) 10) Motie GBW-WV-GL-PvdA inzake uitbreiding aantal beschikbare woningen voor spoedzoekers OVERGENOMEN (G19-000942)	
agendapunt	10.	
publiceren	Nee	

BESLISPUNTEN (RAAD)
1. De strategische aankopen van vastgoed (woningen), indien geschikt en haalbaar, in te zetten als pauzewoningen, mits dit de planontwikkeling niet in de weg staat of vertraagt. 2. Voor de kosten van €52.500 voor het geschikt maken en beschikbaar krijgen van de pauzewoningen de reserve Volkshuisvesting aan te wenden.

ARGUMENTEN EN RISICO'S (RAAD)
Argumentatie 1.1 Strategische aankopen van vastgoed door de gemeente worden gedaan met het oog op toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen, aanwending van dat vastgoed is per definitie tijdelijk. 1.2 Pauzewoningen zijn voor de bewoners per definitie tijdelijk. 1.3 Pauzewoningen kunnen een deel van de acute vraag naar huisvesting oplossen voor woningzoekenden die tussen wal en schip vallen. 2.1 De middelen zijn noodzakelijk voor geschiktmaking en beschikbaarstelling. 2.2 Deze kosten kunnen niet uit de exploitatie van de verhuur gehaald worden. Kanttekeningen 1.1 Bij een ruime hantering van de mogelijke doelgroep van deze pauzewoningen zal het aantal beschikbare woningen snel tekort schieten. 1.2. Gemeente Westland heeft zich het afgelopen jaar georiënteerd op mogelijkheden om particuliere eigenaren met leegstaand vastgoed te interesseren voor het concept van pauzewoningen. Deze zijn niet gevonden. 1.3 Als de raad besluit om strategisch vastgoed in te zetten voor pauzewoningen kan een tegenstrijdigheid in belang ontstaan tussen de (tijdelijke) bewoners van dit vastgoed en de voortgang van de gebiedsontwikkeling. Dit risico is zeer beperkt omdat pauzewoningen per definitie tijdelijk worden verhuurd.



RAADSVORSTEL

ONDERWERP

Pauzewoningen

AANLEIDING

De raad heeft op 20 februari 2018 een motie aanvaard inzake pauzewoningen voor urgente woningzoekenden. De raad verzoekt het college om in gesprek te gaan met particuliere initiatiefnemers en bouwbedrijven om in dergelijke pauzewoningen te voorzien.

Idee achter het ontwikkelen van pauzewoningen is, dat mensen in een kwetsbare positie op hele korte termijn opvang/huisvesting nodig hebben, waarin niet kan worden voorzien door het reguliere aanbod. Zij vallen overal tussen wal en schip. Het gaat om mensen die snel tijdelijk woonruimte nodig hebben en op termijn van enkele maanden tot een of twee jaar zelf kunnen voorzien in hun woonruimte (sociale huur, particuliere huur of koop).

Het is van belang de doelgroep voor deze pauzewoningen scherp af te bakenen. Om een doorstroming in beschikbaar gestelde pauzewoningen te behouden, dient de huurtermijn tijdelijk en beperkt te blijven en de woningen van sobere kwaliteit.

Onderzoek van de huidige lijst van mensen /huishouden die dringend op zoek zijn, leert dat het een relatief kleine groep betreft, die sterk wisselt in samenstelling en nu vier of vijf huishoudens betreft die mogelijk voor een dergelijke pauzewoning in aanmerking komen.

DOELSTELLING

Het beschikbaar krijgen van pauzewoningen voor een beperkte doelgroep, die nu voor zijn acute huisvestingsbehoefte tussen wal en schip valt.

ARGUMENTATIE

1.1 Strategische aankopen van vastgoed door de gemeente worden gedaan met het oog op toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen, aanwending van dat vastgoed is per definitie tijdelijk.

Er vinden regelmatig strategische aankopen van vastgoed plaats met het oog op mogelijke ontwikkelingen in een gebied. Als voorbeeld kan genoemd worden de strategische aankoop van vastgoed in het centrum van Honselersdijk.

Naast bovenstaand pand is in het voorjaar 2018 het complex van 12 zelfstandige boven- en benedenwoningen aangekocht aan de Rijsenburgerweg in Poeldijk. Deze woningen worden nu verhuurd voor spoedzoekers op basis van een tijdelijk huurcontract van een jaar. In twee woningen zijn nog bewoners met een vast huurcontract gehuisvest. Voor gemeente Westland is deze woonvoorziening budgettair neutraal, het beheer is uitbesteed aan BDL.

1.2. Pauzewoningen zijn voor de bewoners per definitie tijdelijk.

Door de tijdelijkheid moeten de mensen zelf actief op zoek blijven naar reguliere huisvesting. Pauzewoningen worden daarom enkel verhuurd door middel van tijdelijke huurcontracten. Huurders voor deze tijdelijke woningen zullen in overleg met het Sociaal Kern Team (SKT) worden geplaatst.

1.3 Pauzewoningen kunnen een deel van de acute vraag naar huisvesting oplossen voor woningzoekenden die tussen wal en schip vallen.

Veel mensen die urgent woningzoekend zijn, komen al via andere mogelijkheden en voorzieningen in aanmerking voor huisvesting. Doelgroep voor pauzewoningen valt tussen wal en schip.

RAADSVOORSTEL

- Het gaat om mensen die geen beroep kunnen doen op familie, vrienden of kennissen om te voorzien in een tijdelijke verblijfplaats.
- Het gaat om mensen die niet over de middelen beschikken om tijdelijk een caravan of vakantiewoning te huren op een van de nabije vakantieparken.
- Het gaat om mensen die niet terecht kunnen bij Leger des Heils, Blijf van mijn Lijf-Huis en andere noodopvang.
- Het gaat om mensen die mogelijk wel in aanmerking komen voor een urgentieverklaring voor een sociale huurwoning, maar daarover nog niet kunnen beschikken, (aanvraag urgentie heeft een bepaalde doorlooptijd en na afgifte van de urgentieverklaring max 3 tot 6 maanden voordat woning beschikbaar is).
- Het gaat om mensen die niet in aanmerking komen (voor urgentie) voor een sociale huurwoning, omdat hun inkomen net te hoog is, maar die wel acuut woonruimte nodig hebben om hun leven op orde te krijgen.

2.1 De middelen zijn noodzakelijk voor geschiktmaking en beschikbaarstelling

Geschiktmaking en beschikbaarstelling kunnen bestaan uit een sobere inrichting en een verhuiskostenvergoeding.

2.2 Deze kosten kunnen niet gevonden worden in de gewone exploitatie van de woningen.

Voor de beoogde doelgroep is de huurprijs te maximeren op die van sociale huurwoningen (€720,41). Dan zijn pauzewoningen bereikbaar voor mensen die huurtoeslag nodig hebben. De huuropbrengsten zijn onvoldoende om de kosten van geschiktmaking en beschikbaarstelling te dekken. De woningen zijn bereikbaar voor mensen die een huurtoeslag nodig hebben. Daarmee wordt tevens de mogelijke omvang van de doelgroep beperkt. Zodat het beperkte aantal woningen gericht kan worden toegewezen.

RISICO'S EN KANTTEKENINGEN

1.1 Bij een ruime hantering van de mogelijke doelgroep van deze pauzewoningen zal het aantal beschikbare woningen snel tekort schieten.

1.2 Gemeente Westland heeft zich het afgelopen jaar georiënteerd op mogelijkheden om particuliere eigenaren met leegstaand vastgoed te interesseren voor het concept van pauzewoningen. Deze zijn niet gevonden.

1.3 Als de raad besluit om strategisch vastgoed in te zetten voor pauzewoningen kan een tegenstrijdigheid in belang ontstaan tussen de (tijdelijke) bewoners van dit vastgoed en de voortgang van de gebiedsontwikkeling.

Er kan negatieve publiciteit ontstaan wanneer huurders hun woning moeten verlaten om plaats te maken voor de gebiedsontwikkeling waarvoor het strategisch vastgoed in eerste instantie is verworven. Één van de beheersmaatregelen voor dit risico is dat er altijd gewerkt wordt met tijdelijke contracten van een jaar of korter. Per strategische aankoop wordt afgewogen of de doorlooptijd van de planvorming dusdanig groot is dat inzet van dit vastgoed als pauzewoning opportuun is.

FINANCIËN

De kosten van het geschikt maken en beschikbaar stellen zijn geraamd op €52.500,--. De dekking hiervoor komt uit de reserve Volkshuisvesting.



RAADSVOORSTEL

COMMUNICATIEPARAGRAAF

Persbericht te doen uitgaan waarin hoofdboodschap is dat gemeente Westland invulling geeft aan de door de raad geconstateerde behoefte aan pauzewoningen.

EXTERN OVERLEG

Niet van toepassing

VERVOLGTRAJECT

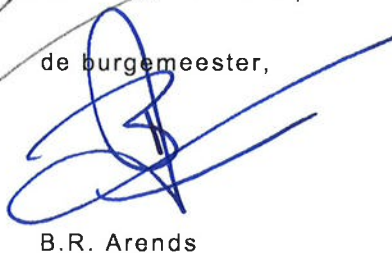
Het college van B en W zal de uitvoering vervolgens ter hand nemen conform besluit raad.

Burgemeester en wethouders van Westland,

de secretaris,


A.C. Spindler

de burgemeester,


B.R. Arends

RAAD

16 APR. 2019

GEMEENTE WESTLAND

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Westland;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 12 maart 2019;

gelet op het bepaalde in artikel 189 van Gemeentewet;

gehoord het advies van de commissie Maatschappelijke Omgeving van 1 april 2019 en gehoord de beraadslagingen van onderhavige vergadering;

besluit:

1. De strategische aankopen van vastgoed (woningen), indien geschikt en haalbaar, in te zetten als pauzewoningen, mits dit de planontwikkeling niet in de weg staat of vertraagt.
2. Voor de kosten van € 52.500 voor het geschikt maken en beschikbaar krijgen van de pauzewoningen de reserve Volkshuisvesting aan te wenden.

Begrotingswijziging		nr. 19014							
Mutatie programma's:	dienstjaar 2019		dienstjaar 2020		dienstjaar 2021		dienstjaar 2022		
	Lasten	Baten	Lasten	Baten	Lasten	Baten	Lasten	Baten	
Econ.& Ruimt.Ontw. Sterke Samenleving Onderst., Zorg & Part. Fys. Leefomgeving Dienstverl. & Belasting Bestuur & Veiligheid Alg. dekkingsmidd.	€52.500								
Totaal programma's	52.500								
Mutaties reserves:									
Reserves	52.500								
Totaal	52.500	52.500							

Aldus besloten door de raad in zijn openbare vergadering van 16 april 2019,

de griffier,

A.P.M.A.F. Bergmans

de voorzitter,

B.R. Arends

RAAD

16 APR. 2019

GEMEENTE WESTLAND