
Van: Höfkes Advies & Consultancy <hofkesconsult@kpnmail.nl>
Verzonden: zondag 13 september 2015 14:44
Aan: post@maastricht.nl; info@middelburg.nl; gemeente@middendrenthe.nl; gemeente@montferland.nl; gemeente@neerijnen.nl; gemeente@nunspeet.nl; gemeente@olst-wijhe.nl; gemeente@oldebroek.nl; info@oude-ijsselstreek.nl; gemeente@opsterland.nl; gemeente@oostgelre.nl; gemeente@ommen.nl; info@peelenmaas.nl; gemeente@rheden.nl; info@rotterdam.nl; mail@roermond.nl; rijnwaarden@rijnwaarden.nl; info@rhenen.nl; gemeente@sonenbreughel.nl; gemeente@stadskanaal.nl; gemeente@terschelling.nl; gemeente@tubbergen.nl; gemeente@twenterand.nl; gemeente@tiel.nl; gemeente@utrecht.nl; gemeente@uithoorn.nl; gemeente@vlissingen.nl; info@venlo.nl; gemeente@valkenswaard.nl; info@valkenburg.nl; gemeente@wageningen.nl; gemeente@wierden.nl; postbus@woudenberg.nl; gemeente@winterswijk.nl; gemeente@westervoort.nl; postbus@zwolle.nl
Onderwerp: Fw: Volop woonruimte beschikbaar op campings en vakantieparken in de komende jaren bespaar als gemeenten vele miljarden aan bijstandverstrekkingen en subsidies etc
Bijlagen: Binnen twee weken vestiging van statushouders mogelijk als gemeenten mee willen werken aan het gedeeltelijk vrijgeven van woonruimte op Campings en Parken 8 september 2015.docx

Geachte Gemeenteraadsleden en college's van Burgemeester en Wethouders,

Ook u bent sinds enige tijd op de hoogte van de problemen met betrekking tot "tijdelijke opvang van vluchtelingen" door het COA

en huisvesting van "ex- vluchtelingen" die inmiddels een "status" hebben gekregen en in aanmerking komen voor een huurwoning

van de woningbouwverenigingen die namens vele gemeenten in Nederland de sociale huisvesting regelt van burgers.

Aanbod:

Graag bieden wij u onderstaand een snelle, efficiënte en goedkope oplossing aan voor de problemen die ontstaan nu er vele vluchtelingen

Europa en daarmee Nederland binnenkomen.

Waardoor ontstaan de huidige problemen:

1. Vooral voor de opvang van “**Statushouders**” beginnen er al forse problemen te ontstaan bij vele gemeenten en woningbouwverenigingen en

huiseigenaren, nu er vanwege de woonvisie van 2010 vele grote bouwprojecten zijn stilgelegd en afgekocht door gemeenten aan projectontwikkelaars.

(Voor de tijdelijke opvang heeft de COA inmiddels al locaties geregeld)

2. Daarnaast hebben veel gemeenten sinds soms kortere, soms langere tijd, het tijdelijk verhuren van woonruimte op campings en

vakantieparken moeilijk gemaakt c.q. verboden, waardoor inmiddels al weer andere problemen zijn ontstaan u zeker welbekend.

Verskillende mensen die daar wonen trekken nl. ook naar de huurwoningen van de gevestigde woningbouwverenigingen.

De druk die daar ontstaat is nu dan ook enorm.

Wat kan de gemeente nu feitelijk doen:?

1. Goede randvoorwaarden scheppen voor het tijdelijk bewonen van chalets en vakantiehuizen. Op campings en Parken

bevinden zich vaak al goede voorzieningen voor het geven van Nederlandse taal, vermaak en verwerking van trauma's in alle rust.

2. Voor de korte termijn kunt u daarom als gemeenten het grootste probleem van dit moment snel en adequaat oplossen.

3. Heel “simpel” door de verordening “permanente bewoning” en handhaving daarvan voor de komende tien jaren

buiten werking te stellen (of blijvend “wonen” gewoon vrij geven. De “markt” doet dan net als in andere landen in Europa

gewoon zijn werk).

4. Hierdoor heeft u naast de woningen van de woningbouwverenigingen ineens een “enorm potentieel” aan goed bewoonbare

woningen ter beschikking.

5. Nu staan vele van deze woningen grote delen van het jaar leeg en nauwelijks bewoond (mede door de enorme concurrentie

op de vakantiemarkt/boerencampings, goedkope vakantiehuizen naar zuid Europa etc.).

Deze woningen zijn vaak al volledig ingericht en dus heel snel te bewonen door “Statushouders”.

6. Binnen 14 dagen kunnen honderden woningen klaar zijn voor gebruik.

7. Scheelt de gemeenten in Nederland bijna één miljard Euro in het eerste jaar. (Bijstand voor inrichtingskosten, bijz. bijstand,

deelname maatschappelijk verkeer). Het Rijk bespaart structureel plm. €2.400,00 per jaar per gezin aan huurtoeslagen.

8. Daarnaast heeft u “tijd gewonnen” om een structurele oplossing voor een nieuwe Woonvisie en bevolkingsopbouw (aanwas!) te ontwikkelen.

Daardoor ontstaat er weer dynamiek en beweging op de woningmarkt en ruimte voor investeringen in tijdelijke huisvestingsgebouwen/campings. De tijdelijke huisvesting kan op enig moment weer “opgeruimd” worden indien wenselijk.

Investeringen moeten anderzijds wel lonen.

Stenen gebouwen opruimen na enige jaren is lastiger dan tijdelijke gebouwen.

Kortom: “Denk in kansen en niet in belemmeringen”

Gewoon door “dereguleren” (lees: buiten werking stellen van de verordening permanent wonen

en handhaving) kunnen eigenaren van chalets en/of campingeigenaren en vakantiehuiseigenaren vrij worden gemaakt

hun woonruimte ter beschikking

stellen van statushouders. Deze woningen zijn veelal voor “statushouders” goed betaalbaar én volledig ingericht met huisraad.

Verdere uitvoering geschiedt door de marktwerking.

Daar heeft u als gemeenten dus geen kosten meer aan. Geen ambtelijke uitvoeringskosten. Geen subsidies etc..

Als bijlage hebben wij een wat uitgebreidere versie over “woonvisie in Nederland” bijgevoegd, waar u uw gedachten

over kunt laten gaan als u wilt.

Graag lichten wij u mondeling e.e.a. toe of zijn wij bereid met u mee te denken.

Höfkes Advies & Consultancy

Adviesbureau Sociale Zekerheid en Werk en Inkomen/WMO; Beleid; Intaker Participatiewet (Brede intake);

consulent Werk en Inkomen en Re-integratie; BBZ/IOAZ; Bezwaar- en beroep.

Zevenaar/Lathum.

Directeur

E. Höfkes.

06-38103179

Dit e-mailbericht is gecontroleerd op virussen met Avast

antivirussoftware.

www.avast.com



1.

Geachte gemeentebestuur (Raad en college)

Inleiding:

Onderstaand hebben wij voor u een notie beschreven i.v.m. de problemen die momenteel spelen m.b.t. de vestiging van vluchtelingen en de nieuwe “statushouders” uit vooral Syrië en Eritrea.

Ook u bent sinds enige tijd op de hoogte van de problemen met betrekking tot tijdelijke opvang en huisvesting van “vluchtelingen” en tijdelijke/tweede opvang van “statushouders” (= ex-vluchteling). **Wij maken ons ernstige zorgen over de wijze waarop overheden momenteel omgaan met de discussie hoe de grote toestroom aan mensen op te vangen en dan met name de “statushouders”. Zoals het er nu naar uitziet, kunnen vele statushouders niet binnen twee maanden gehuisvest worden in fatsoenlijke huurwoningen.**

Complexe materie en toch snel en adequaat en efficiënt kunnen handelen met gemeenschapsgelden:

Omdat de materie méér is dan alleen maar huisvesten van mensen, hebben wij onderstaand een aantal zaken voor u op een rij gezet, die met huisvesting van mensen in Nederland te maken hebben. Maar ook met samenhang met bepaalde voorzieningen. Voorbeeld: Op 100.000 “statushouders” (= ex-vluchtelingen) kunnen onze voorstellen **het eerste jaar al 1 miljard** grotendeels gemeentelijke besparingen opbrengen. Daarnaast besparen gemeentelijke en andere overheden allerlei subsidies voor het aanpassen en verbouwen van andere bouwwerken, die feitelijk afgebroken zouden moeten worden, omdat deze geheel niet passen bij de door u vastgestelde “Woonvisie”. Er is momenteel sprake van “Paniekvoetbal” op de woningmarkt vanwege de toestroom van mensen.

Als zeer belangrijk punt krijgt u met onze voorstellen daarom de gelegenheid om structurele maatregelen te treffen met een nieuwe “Woonvisie” (nieuw voor oud (=slopfondsen) in Nederland en een adequate bevolkingsopbouw (bijv. Krimp: aanwas van de bevolking bevorderen om ouderen te kunnen voorzien van goede oude dag!!).

Aanbod: Stel de verordening “permanente bewoning van vakantiehuizen (tijdelijk) buiten werking gezien de noodsituatie en de winter die er aan komt.

Graag bieden wij u daarom een snelle, efficiënte en goedkope oplossing aan voor de problemen die ontstaan nu er vele vluchtelingen Europa en daarmee momenteel Nederland binnenkomen. Dit kan door “per direct” als Nederlandse gemeenten te besluiten woonruimte via chalets en vakantieparken beschikbaar te stellen.

Dit kunnen gemeenten regelen door de verordening permanente bewoning (voorlopig) buiten werking te stellen. Hierdoor zal er waarschijnlijk ook minder aanzuigende werking komen, enerzijds vanwege het wat andere karakter van de huisvesting en ten tweede daar statushouders daardoor geen volledige nieuwe inrichting van woningen kunnen eisen, want de chalets en/of vakantiehuizen zijn veelal al ingericht met huisraad. De kosten schelen de gemeenten het eerste jaar al plm.€ 7.000,00 aan inrichtingskosten en €2.400,00 per jaar structureel aan huurtoeslagen. Bovendien worden daardoor het opbouwen van schulden bij deze mensen voorkomen. Bovendien kunnen voor de “statushouders veel reiskosten worden bespaard, omdat op locatie Nederlandse taalles kan worden gegeven in de faciliteiten van de camping of park.

Waardoor ontstaan:

1. Vooral voor de opvang van “Statushouders” beginnen er al forse problemen te ontstaan bij vele gemeenten en woningbouwverenigingen en huiseigenaren, nu er vanwege de woonvisie van 2010 vele grote bouwprojecten zijn stilgelegd en afgekocht aan projectontwikkelaars.
(Voor de tijdelijke opvang van vluchtelingen heeft de COA inmiddels al extra locaties geregeld)
2. Daarnaast hebben een aantal gemeenten sinds soms kortere, soms langere tijd, het tijdelijk verhuren van woonruimte op campings en vakantieparken moeilijk gemaakt c.q. verboden, waardoor inmiddels al weer andere problemen zijn ontstaan u zeker inmiddels welbekend.
Verschillende mensen die daar wonen trekken nl. ook naar de huurwoningen van de gevestigde woningbouwverenigingen. De druk die daar inmiddels is ontstaan is nu dan ook enorm. De wachttijden zijn

3.

3. enorm opgelopen. Vele statushouders en ook Nederlanders die al lang staan ingeschreven voor een woning zullen heel lang op reguliere sociale woningbouw moeten wachten.

Oplossing volkshuisvesting van statushouders voor de korte en middellange termijn:

Stel de “verordening permanente bewoning” en “handhaving” daarop voor de komende tien jaren geheel buiten werking en laat de woningmarkt weer zelf zijn werk doen:

Als u als gemeentelijke overheid in wilt zien, dat wij in Europa de komende vijf tot tien jaren zeker nog met het vluchtelingenprobleem te maken zullen hebben, dan zou u voor een periode van bijvoorbeeld tien jaren ook het tijdelijk bewonen van chalets/stacaravans en vakantiehuizen weer toe kunnen staan. **(25 tot 50% van die woningvoorraad op campings en parken zou al bijna het hele probleem oplossen/rest blijft dan beschikbaar voor vakantiegangers plus de open plekken en vakanties op de boer).** ***Daarmee kunnen vele duizenden “statushouders” direct doorstromen van de tijdelijke “barakken” naar fatsoenlijke huisvesting voor de korte en middellange termijn.***

Voordelen:

- A. Vaak zijn de chalets en vakantiewoningen al ingericht met nagenoeg volledige huisraad en hebben campings en parken voorzieningen, waar de mensen samen kunnen komen al zij dat willen (rouw verwerken middels gesprekken, cursussen Ned.taal etc). Kunnen er dingen worden georganiseerd etc. etc.. Kostenbesparing plm. €10.000,00 per huishouden in het eerste jaar!!! Daarna een deel structureel per jaar.**
- B. Tevens wordt de trek naar grote steden verminderd, waardoor in de steden de prijzen van woningen en de druk op voorzieningen daar stabiel blijven.**
- C. Uw Woonvisie van 2010 wordt geen geweld aangedaan:**

Wij hebben vernomen, dat inmiddels verschillende politieke partijen de komst van vluchtelingen aangrijpen om te scoren met “Goedkope” oplossingen die de

4.

vastgestelde woonvisie van die gemeenten of andere gemeenten in de regio geweld aandoen. **De woonvisie is nl. vooral ingegeven door de Krimpgedachte (Krimp) van eigen bevolking (zou eigenlijk opgevangen moeten worden door het faciliteren door de overheid dat er weer meer kinderen worden verwekt, maar dat is een andere discussie/ vergelijk een ballon die lucht verliest vul je aan met lucht))** en het vasthouden van de waarde van de bestaande burgerwoningen.

Die woonvisie dreigt vanwege “paniek en goedkoop scoren “ teniet te worden gedaan door sommige gemeenten, die mee willen werken aan het verbouwen van allerlei oude bestaande gebouwen met heel andere bestemmingen . Denk aan kantoren, kerken, leegstaande fabrieken etc., die feitelijk vaak afgebroken zouden moeten worden.

D. Levensloopbestendig en energiezuinig bouwen:

Bij die gebouwen kan vaak geen rekening worden gehouden met levensloopbestendig bouwen, energiezuinig en allerlei afspraken die gemeenten ook hebben gemaakt rondom nieuwbouw van woningen.

E. Sloopfondsen voor afbraak van oude of teveel gebouwde (kantoor-) gebouwen inrichten:

Ook zijn er nog geen sloopfondsen gevormd om oude en teveel gebouwde (kantoor-)gebouwen te slopen om daarvoor in de plaats, indien nodig, nieuwe gebouwen terug te bouwen die aan de eisen van onze tijd voldoen.

F. Kantoorgebouwen en andere bouwwerken niet ombouwen naar woningen i.v.m. afspraken in de Woonvisie. Dit werkt tegen uw eigen afspraken in. Meer kwaliteit, dan kwantiteit. Dit betreft korte termijn denken en voldoet niet aan de eisen van deze tijd. Vrije markt wordt geweld aan gedaan. Bovendien zijn er voldoende woningen inclusief de woningen op campings en parken aanwezig in Nederland. Een burger die een eigen nieuwe woning wil bouwen onder architectuur krijgt helmaal geen kansen meer in Nederland. Gevolg grote werkloosheid onder architecten en notarissen.

G. Hypotheekrente-aftrek:

De hypotheekrente-aftrek kan feitelijk tevens bij de huidige rentestand worden afgeschaft. In 1982 bijvoorbeeld betaalden mensen 12 %

5.

hypotheekrente i.p.v. 3% of minder momenteel. En dat laatste is ook nog weer aftrekbaar!!! Kost de belastingbetaler nog miljarden.

Waardedaling van woningen is op zich niet verkeerd, want nagenoeg iedereen blijft wonen en afschrijven van woningen/waardedaling is normaal, net als bij aandelen.

H. Huurtoeslagen en bijstandsuitkeringen:

Bij waardedaling van woningen hoeft de overheid veel minder hypotheekrenteaf trek en veel minder huurtoeslagen te verstrekken. (scheelt nogmaals vele miljarden aan uitgaven voor de Rijksoverheid per jaar).

Nagenoeg alle vluchtelingen zullen de eerste jaren bijstandsuitkering en huurtoeslagen nodig hebben. Ook hebben zij recht op een volledig nieuwe inrichting van hun huurwoning. (Kosten plm. €7.000,00 per gezin voor gemeenten plus €2.400,00 per jaar voor het Rijk, plus bijzondere bijstand voor verschillende kosten.

Kortom:

Er is veel gaande op de woningmarkt. Zie hierboven

Op verschillende bestuurlijke niveau's (Rijk, Provincie en gemeenten, vrije woonsector) liggen verantwoordelijkheden. **Er is momenteel erg weinig**

samenhang in regelgeving en sommige regels werken tegen andere regel in.

Door de trek naar de grote steden van mensen voelen die gemeenten de druk op de woningmarkt en de voorzieningen daar enorm toenemen en dreigen er gebouwen omgevormd tot woningen, die de hele Woonvisie van andere gemeenten teniet doen. Bovendien stijgen de prijzen van woningen daar explosief en dreigt daardoor maatschappelijke onrust.

Kortom: Met de mogelijkheid huurwoningen te kunnen huren op campings en vakantieparken (bijv. 50% per camping of park vrijgeven) kunnen nog voor de komende winterperiode veel tienduizenden "Statushouders" worden gehuisvest.

Samenvattend:

Wat kunnen de gezamenlijke gemeenten concreet doen:?

- 1. Ontlast de grote gemeenten met het opnemen van grote aantallen statushouders en verspreid de mensen zoveel mogelijk over Nederland**

6.

- 2. met gebruikmaking van een deel van de beschikbare chalets en vakantiewoningen. (Bijv. 50% per Camping met chalets of Park)**
- 3. Voor de korte en middellange termijn kunt u als gemeenten het grootste probleem op dit moment snel en adequaat oplossen door “verordeningen permanente bewoning” en “handhaving” hier op voor de komende tien jaar buiten werking te stellen (of blijvend en wonen gewoon vrij geven). Daardoor ontstaat dynamiek en beweging en ruimte voor investeringen in tijdelijke huisvestingsgebouwen. De tijdelijke huisvesting kan op enig moment weer “opgeruimd” worden.**
- 4. Ondertussen heeft u als overheden “tijd gekocht” om ten eerste een nieuwe Woonvisie vast te stellen en ten tweede hoe u als overheid echt “de Krimp van de bevolking kunt bestrijden”, zodat er voldoende jonge aanwas komt om de ouder worden bevolking van Nederland op te volgen en kans te geven van hun pensioen te genieten. De middelbare scholen lopen al leeg en moeten worden samengevoegd. In de straten zien wij bijna alleen nog grijze en kale hoofden in de winkelstraten lopen en op terrasjes zitten.**

U hoeft door bovengenoemde maatregelen niet één op één afspraken met eigenaren c.q. verhuurders te maken. De markt regelt e.e.a. zelf wel.

Eindconclusie:

Dus door gewoon door simpelweg “dereguleren= weghalen van wat regels ” kan het huisvesten van statushouders worden versneld.

Ps: De woningbouwcorporaties zullen u ook dankbaar zijn.

Niet volledig:

Uiteraard pretenderen wij u niet een notitie te hebben neergelegd die alles omvat, maar wij verwachten u wel duidelijk meer samenhang en overzicht in de complexe materie en de gevolgen van bepaalde keuzes te hebben aangereikt.

U heeft hiermee meer en vanuit een helicopterview en gezien vanuit verschillende belangen voeding voor betere discussie en begrip voor elkaars standpunten.

7.

Graag lichten wij u mondeling e.e.a. toe of denken wij met u mee tegen een redelijk tarief.

U kunt daarvoor contact opnemen met onderstaand telefoonnummer.

Of per mail:

hofkesconsult@kpnmail.nl.

Höfkes Advies & Consultancy

Adviesbureau Sociale Zekerheid en Werk en Inkomen/WMO; Beleid; Intaker Participatiewet (Brede intake); consultant Werk en Inkomen en Re-integratie; BBZ/IOAZ; Bezwaar- en beroep.

Voorheen ook gemeenteraadslid van de gemeenten Winterswijk en Bronckhorst.

Zevenaar.

Directeur

E. Höfkes.

06-38103179