

Van : college
Aan: raad
Datum: 12 oktober 2016
Steller: Bop Epema

Betreft: Acties t.b.v. de huisvesting van statushouders

1. Inleiding

In de vergadering van 25 april 2016 heeft de raad het college verzocht om alternatieve oplossingen aan te dragen voor het vraagstuk van de huisvesting voor statushouders.

Hieronder treft u de laatste stand van zaken, een aantal ontwikkelingen en nieuwe voorstellen aan om te kunnen voldoen en te kunnen blijven voldoen aan de taakstelling huisvesting statushouders.

In bijlage 1 treft u de resultaten van ons onderzoek en onze reactie aan op de overige punten, zoals die in de notitie behorende bij de aangenomen motie zijn opgenomen.

2. De huidige taakstelling

In 2016 moet de gemeente Eemnes in totaal 23 nieuwe statushouders huisvesten. Vanuit de taakstelling van 2015 was er nog een achterstand van 3 personen. De taakstelling voor de eerste helft van 2017 bedraagt: 7 statushouders. Totaal tot en met juni 2017 dus 33 statushouders te plaatsen.

3. De actuele stand van zaken per 5 oktober 2016

Tot en met begin oktober zijn **10 statushouders** gehuisvest (9 uit Syrië en 1 uit Ethiopië). Het betreft 8 alleenstaande mannen en 1 stel. Zes mannen hebben gezinshereniging aangevraagd voor hun vrouwen en in totaal 14 kinderen.

4. Reeds ingezette ontwikkelingen

- a. Op korte termijn wordt een woning toegewezen aan **2 statushouders**. Hierbij is al rekening gehouden met 3 na-reizigers.
- b. Tevens wordt er een woning toegewezen aan een gezin van **4 statushouders**.

- c. Een particulier heeft een op zichzelf staand deel van zijn woning vanaf medio oktober tijdelijk verhuurd aan **2 statushouders**. De bewoners krijgen uiteindelijk een reguliere huurwoning.
- d. Alliantie bouwt 28 sociale huurwoningen in de Zuidpolder in 2017. Ondertekening contract staat gepland voor eind oktober 2016. De woningen zijn eind 2017 gereed. We reserveren maximaal zes woningen voor statushouders.
- e. In samenwerking met de marktpartijen in Zuidpolder en de Alliantie wordt een plan van aanpak “bevordering doorstroming” opgesteld, waardoor er meer mutaties in het woningbestand van de Alliantie zouden moeten gaan plaatsvinden. Dit is van belang omdat verwacht wordt dat in 2016 ca. 30% minder woningen beschikbaar komen voor “overige woningzoekenden” (dus niet zijnde statushouders, urgenties of senioren).

5. Mogelijke ontwikkelingen

- a. De RK kerk is bereid aan het Wilgenpad 4 wooneenheden voor maximaal 5 jaar toe te staan op hun terrein (reservering voor uitbreiding begraafplaats). Wij zijn van plan een tijdelijke ontheffing te verlenen van het bestemmingsplan. De provincie Utrecht adviseert hier positief over. Alliantie koopt en beheert de units. De gemeente neemt de units na afloop tegen de resterende boekwaarde (ca. € 25.000 per stuk) over. Omwonenden moeten nog geïnformeerd worden. Hier kunnen ca. **12 statushouders** tijdelijk gehuisvest worden in afwachting van een reguliere huurwoning (eind 2017 in de Zuidpolder of eerder in een vrijkomende woning elders in Eemnes).

- b. De Alliantie hanteert de volgende planning voor sociale woningen in Zuidpolder:
 - * oplevering van 15 sociale huurwoningen eind 2018 / begin 2019
 - * oplevering van 15 sociale huurwoningen eind 2019 / begin 2020
 - * oplevering van 13 sociale huurwoningen eind 2020 / begin 2021

Per jaar reserveren we **maximaal 3 woningen (= ca. 20%) voor statushouders**.

- c. In het gebied tussen de Hilt en de Eemhof zouden we een aantal sociale huurwoningen kunnen realiseren. Dit dient dan opgenomen te worden in het programma van eisen voor de gebiedsontwikkeling. Een deel daarvan kan dan gereserveerd worden voor statushouders.

1. “Alliantie mag geen huurwoningen meer verkopen”

De raad van Eemnes heeft in de Woonvisie aangegeven hoe de voorraad sociale woningen moet toenemen. Jaarlijks spreken gemeente en corporatie met elkaar af (in de prestatieafspraken) op welke wijze daar invulling aan gegeven wordt. Deze afspraken zijn “saldo” afspraken. Er mag dus wel verkocht worden door de corporatie, als er maar meer wordt gebouwd.

Het college zal dus geen verbod tot verkoop aan de corporatie opleggen.

2. “Verbod op verkoop van woningen t.g.v. oplevering De Weiden”

De gemeenteraad heeft de overeenkomst gesloten met de corporatie over de bouw van de appartementen in De Weiden. Daarin is contractueel vastgelegd dat de Alliantie ten gevolge van de nieuwbouw van De Weiden 22 woningen mag verkopen.

Het college respecteert de contractuele afspraak.

3. “Vrijkomende huurwoningen niet meer naar vrije sector”

Ook hiervoor geldt de “saldo” afspraak uit de prestatieafspraken. De corporatie mag een aantal zaken doen, als ze er maar voor zorgen dat per saldo de woningvoorraad toeneemt zoals afgesproken.

Wij zullen ook hier dus geen verbod voor de corporatie nastreven.

4. “Het absolute aantal sociale huurwoningen neemt toe”

Dat is precies wat het college in de concept prestatieafspraken 2017 met De Alliantie is overeengekomen en waar nu ook invulling aan wordt gegeven o.a. in de planvorming voor de Zuidpolder.

5. “Eisen aan COA m.b.t. toewijzing”

Zoals bekend kan een gemeente geen eisen stellen aan het COA omtrent de toe te wijzen statushouders. Dat doen wij dan ook niet.

We zijn wel in goed overleg met de medewerkers van het COA en de gemeente Huizen over de (on)mogelijkheden voor het huisvesten van bepaalde kandidaat groepen.

Hierbij blijft voorop staan dat de urgentie landelijk erg hoog is en dat zo snel mogelijk zoveel mogelijk statushouders (uit de AZC's) moeten worden gehuisvest.

6. “Actualisatie Zuidpolder”

“Schoollocatie, nadruk op sociale huurwoningen”

Deze locatie (“Ruizendaalhofje”) heeft de bestemming “Wonen – uit te werken”. Er is dus geen sprake van een overschrijding van de kaders, overeengekomen in de SOK. Het uitwerkingsplan betreft dan ook een bevoegdheid van het college.

Het bepalen van een (minimale) grondopbrengst van bepaalde kavels is aan de directie van de Zuidpolder BV. Dit betreft een privaatrechtelijke afspraak tussen de GEM Zuidpolder en de ontwikkelaars Heijmans en van Wijnen. De regels voor het tot stand komen van een dergelijk contract zijn vastgelegd in de (bijlagen van) de SOK.

De afspraak over de invulling van de bedoelde locatie wordt gemaakt in de directie van de GEM Zuidpolder in overleg met de aandeelhouders (gemeente, Heijmans en van Wijnen). De gemeenteraad heeft aandachtspunten mee kunnen geven aan de directie.

Het uitwerkingsplan geeft een aantal verschillende woningtypen (allen koop) aan.

“Verdeling huur / koop binnen sociaal segment”

In de SOK staat vermeld dat de verdeling tussen koop en huur in het sociale segment gelijk is.

Een andere verdeling (bv. van 70 – 30 %; dus minder koop en meer huur) leidt tot lagere grondopbrengsten en kan dus alleen met instemming van de andere aandeelhouders uitgevoerd worden.

We gaan uit van 25% sociale woningbouw. Dat zijn in totaal 125 woningen in de Zuidpolder, waarvan 63 sociale huurwoningen zullen zijn. De gesprekken tussen de directie van de GEM Zuidpolder en de Alliantie gaan hier ook vanuit. De afspraken worden in de prestatieafspraken tussen gemeente en Alliantie opgenomen. Als wij kans zien in overleg met de Alliantie om meer sociale huurwoningen te realiseren zullen we dit zeker niet nalaten.

Het college onderneemt geen actie om een andere verdeling in de overeenkomst vastgelegd te krijgen. Wel zal het college zich inzetten voor afspraken met Alliantie om meer sociale huurwoningen te bouwen (niet noodzakelijkerwijs in de Zuidpolder).

“Oplevering van woningen in 2018”

De bouw in Zuidpolder is een continu proces. Momenteel wordt gewerkt aan de uitwerkingsplannen 1.4 en 2.4 (blok ten zuiden van BEL kantoor, waarin o.a. de huurwoningen Alliantie), uitwerkingsplan 1.5 (het “Ruizendaalhofje”) en uitwerkingsplan 1.3 (de noordelijke strook tegenover de Zilver schoon). Dit alles wordt volgens de planning dan opgeleverd in 2017.

Wat er in 2017 verder uitgewerkt wordt en in 2018 gerealiseerd is nog niet bepaald. De gemeentelijke insteek zal zijn ook dan weer een aantal sociale (of goedkope vrije sector) huurwoningen te realiseren. Dat kan in de Zuidpolder zijn, maar ook in een inbreidingsproject.

7. “Inbrei locaties”

De locatie van de voormalige school HinkStapSprong wordt meegenomen in de gebiedsvisie Hilt – Eemhof, net als de huidige locatie van de Hilt. In dat kader wordt bepaald welke invulling de diverse terreinen zullen gaan krijgen. Hierbij kan worden uitgegaan van een invulling met een nog vast te leggen aantal sociale huurwoningen en ook weer een reservering van een aantal daarvan voor de huisvesting van statushouders. Ook is het een optie om daar een aantal goedkopere vrije sector huurwoningen te realiseren met het oog op de gewenste doorstroming.

8. “Alliantie en marktpartijen”

De Alliantie werkt mee aan de realisatie van de gemeentelijke Woonvisie. Dit heeft geresulteerd in de prestatieafspraken 2016 en het concept voor de prestatieafspraken voor 2017.

Onze partners in de Zuidpolder hebben constructief meegewerkt aan aanpassing van de SOK (Allonge) om daarmee ruimte te geven aan de nieuwe ambities van de gemeente zoals verwoord in de Woonvisie en ten aanzien van klimaat (EPC=0).

De directie Zuidpolder BV heeft in de inspraakreactie op 25 april al aangegeven een actieve rol te willen spelen in het realiseren van meer sociale woningbouw in de Zuidpolder met oog voor de gewenste mix van woningtypen etc.

9. Bedrijventerrein Zuidpolder

Het middendeel van het nieuwe bedrijventerrein is inmiddels geheel verkocht. Er is serieuze belangstelling voor een groot deel van de aan de randen van het terrein nog beschikbare kavels. Er is dus te weinig ruimte voor de bouw van woningen op het bedrijventerrein. Ook vinden wij dit niet de uitgelezen plek om de integratie van de nieuwe Eemnessers te bevorderen.

10. Bedrijventerrein Bramenberg

Hier staan een aantal bovenverdiepingen en panden leeg. Daar zou tijdelijke huisvesting in kunnen worden gerealiseerd. Ook hiervoor geldt dat deze locaties de integratie van de statushouders niet bevordert. We beschouwen dit dan ook als een laatste terugvaloptie.

11. Aankoop woningen op huizenmarkt

Er staat momenteel een aantal appartementen en goedkope woningen te koop. We zien dat als een redmiddel, dat we nu nog niet in willen zetten. Allereerst is het niet nodig, gezien de plannen in Zuidpolder en de mogelijkheden in het gebied Hilt – Eemhof.

Daarnaast vinden wij het niet de corebusiness van de gemeente om zelf panden voor de verhuur in eigendom te krijgen, te hebben en te houden. Het beheer en onderhoud mag in principe niet door een corporatie verzorgd worden, dus moeten we dit dan zelf gaan regelen. De toewijzing aan statushouders kan wel i.o.m. Alliantie en gemeente Huizen plaatsvinden. De afweging en de keuze van de gemeente om het ene huis wel en het andere niet aan te kopen zal ook zeker aan discussie onderhevig zijn.

N.B. Uitgangspunten voor het actieplan huisvesting statushouders

In overleg met Alliantie hebben we een aantal uitgangspunten, randvoorwaarden geformuleerd waar de te ondernemen acties aan zouden moeten voldoen. Deze zijn hier weergegeven:

- De uit te voeren acties zijn in lijn met de prestatieafspraken 2016, waarmee het college op 16 augustus heeft ingestemd. Deze zijn leidend voor de verdere samenwerking.
- De acties dragen bij aan of zijn in lijn met de gewenste doorstroming.
- Verdringing van de reguliere woningzoekende wordt zoveel mogelijk vermeden.
- De acties dragen bij aan een goede spreiding van statushouders (en eventueel andere kwetsbare groepen) over de gehele woonkern Eemnes.
- De beschikbare financiële middelen van gemeente en corporatie worden zo effectief mogelijk ingezet.
- De beheerbaarheid in en rondom de verhuurde complexen wordt goed in het oog gehouden.