



De leden van de gemeenteraad van Haarlemmermeer

Postbus 250
2130 AG Hoofddorp

Bezoekadres:
Raadhuisplein 1
Hoofddorp
Telefoon 0900 1852
Telefax 023 563 95 50

Organisatieonderdeel Samenleving, Sport en Cultuur
Contactpersoon Jan Vijfhuizen
Telefoonnummer 0900 1852
Uw brief
Ons kenmerk
Bijlage(n) Tussenbalans toegankelijkheid sociale huursector 2015
Onderwerp Huisvesting statushouders

Verzenddatum:

27 OKT 2015

Geachte heer, mevrouw,

Ten behoeve van de raadsessie op 29 oktober a.s. inzake de huisvesting van statushouders doen wij u hierbij op basis van de nota 'Toegankelijkheid sociale huursector (nr. 2014.0049593) toekomen de 'Tussenbalans toegankelijkheid sociale huursector 2015' met daarin de laatste stand van zaken betreffende dit onderwerp.

Op korte termijn doen wij u een raadsvoorstel toekomen over de totstandkoming van één Reserve Wonen en de vaststelling van het Bestedingsplan Reserve Wonen 2015.

Wij verwachten u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,
namens dezen,

dr. Tom Horn
Wethouder Zorg, Welzijn en Wonen

Tussenbalans Toegankelijkheid Sociale Huursector 2015

Inleiding

Eind 2014 hebben wij in de nota 'Toegankelijkheid sociale huursector' een aantal ontwikkelingen, oplossingsrichtingen en maatregelen aangegeven om de spanning tussen de vraag en het aanbod in de sociale huursector te doen afnemen. Sinds die tijd is met name door het inhalen van de achterstand bij de huisvesting van de statushouders de problematiek alleen maar urgenter geworden.

Dat laatste laat zich illustreren door dat het de afgelopen tijd meer dan eens is voorgekomen dat het wekelijkse aanbod voor de reguliere woningzoekenden op WoningNet uit niet meer dan drie woningen bestond.

In deze gespannen woningmarkt zien wij het als onze taak om ondanks de wettelijke taakstelling van de huisvesting statushouders, oog te blijven houden voor de woningnood van onze inwoners.

In deze tussenbalans, waarbij de indeling uit de nota wordt aangehouden, is opgenomen hoe wij daar uitvoering aan hebben gegeven.

Taakstelling huisvesting statushouders

Een cijfer dat veel zegt over de spanning in de sociale huursector is het aantal woningen dat dit jaar tot 1 oktober op WoningNet heeft gestaan, vooral als we dat zien in relatie tot een aantal omliggende gemeenten. Tevens is de wettelijke taakstelling voor het huisvesten van statushouders voor 2015 (exclusief achterstanden uit voorgaande jaren) genoemd, dat gerelateerd is aan het aantal inwoners.

	Aanbod	Taakstelling 2015	Inwoners
Haarlemmermeer	268	246	144.152
Amstelveen	255	146	87.162
Purmerend	288	136	79.611
Zaandam	829	257	151.418

Deze cijfers zijn mede aanleiding geweest om het gesprek aan te gaan met buurgemeenten, VNG, regio en Rijk om landelijk te komen tot een andere verdeelsleutel en/of een regionale afstemming of herverdeling van de huisvesting van statushouders.

Begin 2015 is de Taskforce huisvesting vergunninghouders van start gegaan met als opdracht zoveel mogelijk van de wettelijke taakstelling uit te voeren. Voor 2015 bedraagt de totale taakstelling 246, plus een achterstand van 81 van het voorgaande jaar, waarmee het totaal op 327 uitkomt. Met Ymere is afgesproken dat 175 statushouders binnen het beschikbare sociale woningaanbod wordt gehuisvest. Het ziet er naar uit dat dat aantal gehaald gaat worden, de teller staat inmiddels over de 100. De rest van de taakstelling wordt gerealiseerd door het nemen van onorthodoxe maatregelen, waarover later meer.

Nieuwe wetgeving

De wijziging van de huurwetgeving met betrekking tot tijdelijke huurcontracten is vertraagd. Tevens is in het wetsvoorstel op basis van de inspraakreacties de termijn voor de tijdelijke huur teruggebracht van twee naar één jaar, waardoor het als instrument om voor enige tijd een huisvestingsprobleem op te lossen veel van zijn waarde zal verliezen.

Maatregelen

Er zijn twee hoofdmaatregelen voor het realiseren van meer woningaanbod:

- Aanbod verruimen door:
 - Nieuwbouw
 - Transformeren vastgoed
 - Realiseren midstay-accommodatie
 - Onorthodoxe maatregelen
- Bestand aanbod beter benutten
 - Doorstroming
 - Dure huurwoningen
 - Anti-kraakwoningen

Aanbod verruimen

Nieuwbouw

Het nieuwbouwproject in Tudorpark is opgeleverd (37 sociale huurwoningen) en in het Leeghwaterkwartier (54 sociale huurwoningen) is dat voor een deel het geval. Bij het project Eijkenhove (86 seniorenwoningen, sociale huur) is inmiddels met de bouw gestart. Inmiddels is duidelijk dat er in de Nieuwe Kom binnen afzienbare termijn 46 sociale huurwoningen worden gebouwd zullen komen.

Verder wordt zeer binnenkort een deelplan van de Zuidrand met ruimte voor maximaal 120 woningen op de markt gebracht. In het woningbouwprogramma is 30% sociale huur opgenomen. Maar in de wetenschap dat er hoogstwaarschijnlijk geen corporaties zullen zijn die daarin willen of kunnen investeren, zal dat gaan betekenen dat het geen corporatiewoningen worden, maar dat een andere partij die woningen zal gaan exploiteren. Wij verwachten dat de markt hierop gaat reageren.

Het derde segment levert (indirect) een bijdrage aan het verminderen van de spanning in de sociale huursector door middel van doorstroming. In dat segment zijn de beleggershuurwoningen in Badhoevedorp Q1 opgeleverd. Op grond van de belangstelling voor die woningen kan gesteld worden dat met die woningen in een behoefte wordt voorzien.

Inmiddels staan er nog twee projecten in dat segment op stapel: De Westkavel in de Zuidrand en hoek Burgemeester Van Stamplein/ Hoofdweg. Ook zal bekeken worden of bij de woningbouw op het Spectrum-terrein beleggershuurwoningen of betaalbare koopwoningen kunnen worden toegevoegd.

Transformeren vastgoed

Met betrekking tot het transformeren van kantoren tot woningen zijn er momenteel veel initiatieven. Die zijn nog niet allemaal even concreet, maar drie daarvan kunnen nu al genoemd worden: Twee in Hoofddorp-Centrum aan respectievelijk het Raadhuisplein en het Polderplein met in totaal ruim 100 huurwoningen, deels in de sociale huursector deels in het derde segment, en één in Beukenhorst, waar een kantoorpand omgebouwd zal worden tot appartementen in het goedkope koopsegment.

Met betrekking tot ons eigen vastgoed zijn de voorbereidingen voor het transformeren van de noodlokalen in Floriande tot 19 mid-stay woningen in volle gang. Van een ander pand verwachten wij zeer binnenkort de uitslag van een haalbaarheidsstudie op basis waarvan wij zullen besluiten om al of niet tot een transformatie tot jongerenwoningen zullen overgaan.

De € 40.000,- die voor de kantorenloods beschikbaar is gekomen, wordt voor een groot deel besteed aan de intensivering van transformatie van kantoren naar woningen in het gebied De Beukenhorsten. Daarbij wordt aangesloten bij bestaande, reeds in gang gezette, overleggen en haalbaarheidsstudies. Daarnaast komt een deel beschikbaar voor het doen van enkele locatiestudies. Deze studies moeten leiden tot enkele haalbare business cases voor transformatie. Het werk van de kantorenloods wordt, na de intensivering, in de loop van 2016 overgenomen in de reguliere organisatie.

Mid-stay accommodatie

Na de transformatie zullen de genoemde 19 woningen in Floriande de functie van mid-stay accommodatie krijgen. Deze driekamerwoningen zijn primair bedoeld om onderdak te bieden aan eenoudergezinnen met minderjarige kinderen

Onorthodoxe maatregelen

Om te komen tot verruiming van het aanbod werken we ook nog aan aantal andere onorthodoxe maatregelen, die voor het merendeel, maar niet uitsluitend, gericht zijn op de statushouders.

Ten eerste zijn wij in overleg met Ymere om tot meer tijdelijke woningen in onze gemeente te komen, waar zowel statushouders als spoedzoekers onderdak krijgen. Zoals bekend was er bij Ymere geen investeringsruimte voor welke vorm van nieuwbouw dan ook. Na aandringen onzerzijds heeft Ymere nu investeringsruimte voor circa 90 goedkope huurwoningen. Een deel van deze woningen zullen tijdelijke woonunits zijn, die maximaal 10 jaar dienst zullen doen. Een ander deel zal bestaan uit zeer eenvoudige woningen, die langer dan 10 jaar mee zullen gaan. Nu deze toezegging er is, kunnen samen met Ymere de nodige vervolgstappen gezet worden met om te beginnen de keuze van de locaties. Wij denken daarbij aan meerdere locaties, verspreid over de gemeente, waar dan complexen van 30 tot 40 woningen gerealiseerd worden. Daarna vindt besluitvorming plaats over de financiële aspecten en de toewijzing. We spreken ook met andere partijen dan alleen Ymere om te komen tot een tijdelijke uitbreiding van het aanbod aan de onderkant van de woningmarkt.

Ten tweede zijn wij in gesprek met een eigenaar van een kantoorpand om dat pand te transformeren voor tijdelijke huisvesting van statushouders: we verkennen de haalbaarheid en de mogelijkheden.

Ten derde wordt in regionaal verband onderzocht in hoeverre het wettelijk en praktisch mogelijk is om meerdere (alleenstaande) statushouders gezamenlijk onder te brengen in één woning, bij voorkeur in de vrije sector, om zo het aantal benodigde woningen in de sociale huursector zo klein mogelijk te houden.

Met betrekking tot deze tijdelijke woningen en transformaties willen wij de Reserve Besluit locatiegebonden subsidies en de Reserve Wonen (bijna € 1,5 miljoen) inzetten om in voorkomende gevallen financieel te kunnen bijdragen. Het betreffende raadsvoorstel zal op korte termijn aan uw raad worden aangeboden.

Verkopen en liberaliseren vrijkomende woningen

Zonder dat er nieuwe (prestatie-)afspraken zijn gemaakt, is Ymere terughoudend geworden met het verkopen en liberaliseren van vrijkomende woningen. In de kleine kernen gebeurt dat helemaal niet meer en in Hoofddorp en Nieuw-Vennep nog maar in beperkte mate.

Bestand aanbod beter benutten

Doorstroming

Bij het huidige beperkte woningaanbod is de doorstroming gering. Nieuwbouwprojecten zorgen wel voor doorstroming. Met Ymere is afgesproken dat bij de toewijzing van de gestapelde huurwoningen in het Leeghwaterkwartier ingezet wordt op een maximaal lokaal doorstromingsrendement. Doelgroepen zijn de ouderen die eengezinswoningen in de sociale huursector vrijmaken en de oudere jongeren die nog in een jongerenwoning wonen. Daarnaast zullen 86 seniorenwoningen van het project Eijkenhove tot een substantiële doorstroming leiden.

Dure huurwoningen

Het tijdelijk inzetten van dure huurwoningen in de vrije sector biedt in sommige situaties een oplossing, maar dat is pas na de wijziging van de huurwetgeving mogelijk. Doordat de maximale termijn van tijdelijke huurcontracten hoogstwaarschijnlijk slechts één jaar zal zijn, is dat dusdanig kort dat het minder interessant is voor huurder en verhuurder.

Anti-kraakwoningen

Na een inventarisatie is een aantal van onze anti-kraakwoningen woningen aangewezen om bij (dreigende) dakloosheid aan een huishouden met één of meer minderjarige kinderen onderdak te kunnen bieden. Op dit moment worden er drie woningen op die basis tijdelijk bewoond.

Woonruimteverdeling

Lokale voorrang

In het kader van het strategisch inzetten van de beperkte ruimte voor lokale voorrang zal bij het project Leeghwaterkwartier voorrang worden gegeven aan woningzoekenden uit onze gemeente.

Label senioren- en jongerenwoningen

Het ontlabellen van zowel circa 500 seniorenwoningen als circa 700 jongerenwoningen is inmiddels door Ymere doorgevoerd.

Urgentieregeling

Zeer binnenkort zullen wij het raadsvoorstel inzake de nieuwe huisvestingverordening, waaronder ook de urgentieregeling, aanbieden.

Tenslotte

Naast de bovengenoemde inspanningen verrichten wij de nodige inspanningen om in individuele situaties een oplossing zien te bereiken als er sprake is van dreigende dakloosheid van een huishouden met minderjarige kinderen. De aard van deze inspanningen is daarbij afhankelijk van de situatie waarin het betreffende huishouden verkeert.