

Uitwerking scenario's bij verhoogde toestroom vergunninghouders

Bijlage bij raadsvoorstel 23 maart 2017

Inleiding.....	2
1 Verbouw van particuliere panden.....	3
2 Huisvesting voor gezinnen	3
2a Tijdelijke gezinswoningen.....	4
2b Extra permanente sociale huurwoningen	4
3 Huisvesting voor alleen reizende vergunninghouders	6
3a Tijdelijke units voor een periode van 10 jaar	6
3b Kamerverhuur in reguliere woningen	8
Conclusies.....	12

Actieplan Opvang en integratie Vergunninghouders
Uitwerking: Huisvesting

Inleiding

De verhoogde toestroom van vergunninghouders vergroot de druk op de sociale huurwoningen. Om deze druk te verlagen is uitbreiding van de sociale woningvoorraad noodzakelijk. De wijze en het moment waarop maatregelen genomen moeten en kunnen worden hangt af van het type instroom (gezinnen of alleen reizend) maar ook van het aantal. Er is ook een onderscheid te maken tussen nieuwbouw en hergebruik bestaande panden. De verschillende mogelijkheden worden in dit stuk beschreven als scenario's.

De scenario's worden gevoed door een aantal variabelen dat vooraf niet bekend is:

- Aantal op te vangen vergunninghouders.
- Gezinsamenstelling (gezin, alleenstaand of alleen gaand: dit zijn mensen die alleen reizen en later hun gezin laten nakomen).

Lastig is dat mensen druppelsgewijs, door het jaar heen gekoppeld worden aan een gemeente. Pas achteraf bestaat dus een feitelijk beeld van de instroom van een jaar. Het onderstaande schema geeft globaal de grenzen weer bij welke aantallen instroom welke acties gewenst zijn. Het actieplan gaat uit van aantallen van 35 tot 60 mensen per jaar dat gehuisvest moet worden. De meest actuele informatie geeft echter een veel lagere instroom van vergunninghouders weer, maar vraagt nog steeds om actie.

Globale acties: bij aantallen structurele¹ instroom per jaar

Instroom	Gezinnen
1-15	▪ Reguliere woningvoorraad
Meer dan 15	▪ Reguliere woningvoorraad ▪ Aanvulling permanente woningen

Instroom	alleen reizende vergunninghouders
1-5	▪ Reguliere woningvoorraad
5-20	▪ Reguliere woningvoorraad ▪ Tijdelijk meer vergunninghouders in 1 woning ▪ Aanvulling met tijdelijke woningen
Meer dan 20	▪ Reguliere woningvoorraad ▪ Tijdelijk meer vergunninghouders in 1 woning ▪ Aanvulling woningvoorraad ▪ Tijdelijke toevoegen van units

¹ Structureel 2 tot 3 jaar

Uitgewerkte scenario's huisvesting vergunninghouders

Voor de huisvesting van de vergunninghouders zijn verschillende scenario's uitgewerkt, rekening houdend met uitgangspunten:

- Voldoen aan wettelijke taakstelling.
- Spreiding.
- Maatschappelijke gevolgen.
- Financiën.
- Geschiktheid/beschikbaarheid van locaties.

Het heeft geleid tot de volgende scenario's:

1. Verbouw van particuliere panden tot zelfstandige woningen.
2. Huisvesting voor gezinnen:
 - a. Realisatie permanente sociale huurwoningen op tijdelijk locatie.
 - b. Realisatie permanente sociale huurwoningen.
3. Huisvesting voor alleen reizende vergunninghouders:
 - a. Plaatsen tijdelijke units voor 10 jaar.
 - b. Tijdelijke ombouw van gezinswoningen voor kamergewijze verhuur.

1 Verbouw van particuliere panden

Hergebruik van (particuliere) panden is qua ruimtebeslag een goede optie, voor zelfstandige tijdelijke en permanente woningen. Er lopen ook wel gesprekken en wensen over de herontwikkeling van bestaande particuliere panden, het gaat daarbij dan niet om particulieren woningen, die betrekken wij bij de andere senarios. Deze gesprekken geven wel kansen weer, maar de haalbaarheid is nog dermate onzeker dat wij niet het vertrouwen hebben dat deze locaties binnen afzienbare termijn inzetbaar zijn. Mocht dat veranderen dan zullen wij daartoe alsnog overgaan en zal afhankelijk van de exacte invulling een deel van de maatregelen niet meer nodig zijn.

Nadeel kan dan zijn dat de gewenste spreiding waarschijnlijk minder goed te realiseren is. Wij hebben dit scenario nog niet verder uitgewerkt. Kosten, communicatie en haalbaarheid zullen in belangrijke mate bepaald worden door de specifieke locatie.

Financiële bijdrage gemeente

Is nog niet in te schatten, zal afhangen van concrete plannen en eventuele onrendabele top bij een particuliere partij.

Kosten stoffering en inrichting

Er zijn geen specifieke aandachtspunten. De reguliere bijstand voor inrichtingskosten volstaat.

Maatschappelijke aandachtspunten

Er zijn geen specifieke aandachtspunten. De reguliere maatschappelijke begeleiding door Vluchtelingenwerk volstaat. Afhankelijk van de invulling kan bij een clustering van mensen het toevoegen van woonbegeleiding (zie o.a. bij alleenstaande units) wel wenselijk zijn.

2 Huisvesting voor gezinnen

De komende jaren bestaat naar verwachting de instroom vooral uit alleen reizende vergunninghouders en niet uit gezinnen. Deze vergunninghouders, die in eerste instantie als alleenstaande gehuisvest moeten worden, zullen als gevolg van gezinshereniging of een reguliere levensloopontwikkeling op termijn ook een beroep doen op gezinswoningen.

Om ervoor te zorgen dat deze doorstroming de druk op de reguliere sociale woningmarkt niet verder vergroot, is het wenselijk versneld sociale huurwoningen bij te bouwen. Daarnaast is voor de instroom van gezinnen een uitbreiding van de sociale huurwoningen wenselijk. Kijkend naar het recent uitgevoerde woonbehoefteonderzoek is er ook regulier behoefte aan kleine multifunctionele grond gebonden woningen.

2a Tijdelijke gezinswoningen

Gelet op het woningbehoefte onderzoek 2016 is er geen aanleiding of noodzaak om tijdelijke gezinswoningen toe te voegen, de gezinswoningen zijn op termijn namelijk nodig voor de reguliere woningbehoefte.

Een mogelijke oplossing is het plaatsen van permanente woningen op een tijdelijke locatie. De gemeente Barneveld heeft dit onder meer ook gerealiseerd. Deze woningen zijn geschikt om na 10 jaar verplaatst te worden naar een permanente locatie. Om dit te realiseren wordt het onderstaande gevraagd:

- de beschikbaarheid van een tijdelijke locatie;
- zicht op een permanente locatie;
- financiële mogelijkheid voor een additionele investering om de woningen te verplaatsen.

Zolang er ook een mogelijkheid bestaat om gezinswoningen direct permanent aan de voorraad toe te voegen is deze optie financieel, ruimtelijke en qua snelheid niet interessant en daarom vooralsnog niet nader uitgewerkt.

2b Extra permanente sociale huurwoningen

Het is heel ingrijpend om gronden met een bestaande functie anders dan wonen in te wisselen voor een woonbestemming. Verder is het ook niet wenselijk om de stedenbouwkundige groenstructuur in Woudenberg permanent aan te passen, zolang in de uitbreidingslocaties nog fysieke ruimte beschikbaar is. Kijkend naar de nieuwbouwwijken heeft een aanpassing van de programmering van de wijk Het Groene Woud de voorkeur, omdat de locatie Hoevelaar infrastructuur nog niet gereed is en het nog lang duurt om dit te realiseren.

Door in het Groene Woud versnelt kleine sociale gezinshuurwoningen toe te voegen, ontstaat er ruimte op de woningmarkt. Door het bouwen van woningen voor kleine gezinnen, alleenstaanden en senioren, wordt de sociale huurvoorraad beter passend, gevarieerder en afgestemd op de huidige en toekomstige behoefte. De nieuwbouw kan deels worden toegewezen aan vergunninghouders gezinnen, maar heeft vooral als doel door toewijzing aan regulier woningzoekende om in de bestaande voorraad woningen beschikbaar te krijgen (doelstelling spreiding over de gemeente en door extra woningen beperken verdringing).

Vallei Wonen zal daartoe een pilot opstarten waarbij mensen die een (grote) eengezinswoning van Vallei Wonen huren en die inruilen voor een nieuwe kleinere woning voorrang krijgen op regulier woningzoekenden. Onder de huidige Huisvestingsverordening, die uitsluitend de urgentie regelt, kan Vallei Wonen dit middel als eigenaar inzetten. Bij het opstellen van een uitgebreidere verordening, zoals in maart aan uw raad wordt voorgelegd, kan een artikel voor experimenten worden opgenomen.

Als de gemeente grondkavels met sociale grondprijs ter beschikking stelt, ziet Vallei Wonen geen belemmeringen om 20 kleinere sociale grondgebonden woningen te realiseren, waar volgens het woonbehoefteonderzoek ook in de toekomst behoefte aan is.

Financiële bijdrage gemeente

De financiële bijdrage van de gemeente bestaat voornamelijk uit het verkopen van grond met een lagere opbrengst dan waar nu mee gerekend is in de laatste herziening van Het Groene Woud. Binnen Het Groene Woud wordt uitgegaan van een gemiddelde verkoopprijs van € 350 p/m² voor tussenwoningen. De prijzen voor sociale huur liggen echter een stuk lager. Tot nu wordt er voor een kavel van 110 m² sociale huur € 20.000 gerekend. Bij de € 350 p/m² is dit € 38.500. Per woning is het verschil dan € 18.500. Voor het voorgestelde aantal van 20 woningen is het nadeel op de inkomsten grondexploitatie € 370.000.

Mochten de extra sociale huur woningen "ten koste" gaan van duurder woningen kan het nadeel oplopen tot € 600.000. Door de nog beschikbare fysieke ruimte in Het Groene Woud te benutten voor het versnelt toevoegen van sociale huurwoningen, resulteert dit in een lager resultaat van de grondexploitatie dan voorzien met huidige programmering. Wij stellen voor de projectgroep Het Groene Woud opdracht te geven de planvorming aan te passen. Bij gronden die niet in het bezit van de gemeente zijn kan die ook resulteren in een financiële bijdrage aan een ontwikkelaar die deze woningen op particuliere grond ontwikkelt.

Kosten stoffering en inrichting

Er zijn geen specifieke aandachtspunten. De reguliere bijstand voor inrichtingskosten volstaat.

Maatschappelijke aandachtspunten

Er zijn geen specifieke aandachtspunten. De reguliere maatschappelijke begeleiding door Vluchtelingenwerk volstaat.

Risicodeel

Het risico zit hier vooral in het niet beschikbaar zijn van gronden voor dit doel. Er is slechts een klein deel in bezit van de gemeente waardoor er overeenstemming met ontwikkelaars gevonden moet worden. Lukt het niet in Het Groene Woud, dan zal alsnog elders een locatie gevonden moeten worden.

3 Huisvesting voor alleen reizende vergunninghouders

Binnen de reguliere woningvoorraad is een stabiele voorraad beschikbaar voor de regulier vraag naar woningen voor alleenstaanden.

De alleen reizende vergunninghouders, die in eerste instantie als alleenstaande gehuisvest zullen worden, doen als gevolg van gezinshereniging of een reguliere levensloopontwikkeling op termijn ook een beroep op gezinswoningen en zullen een alleenstaande woning dus weer verlaten. Om op korte termijn de stroom alleen reizenden het hoofd te bieden zijn de volgende scenario's uitgewerkt, in aanvulling op het actieplan, dat vooral uitgaat van units hebben wij ook de kamerverhuur als reëel scenario toegevoegd.

3a Tijdelijke units voor een periode van 10 jaar

Een mogelijkheid om deze doelgroep te huisvesten is het bouwen van tijdelijke units op nu onbebouwde percelen. Wij hebben onderzocht welke locaties hiervoor geschikt zijn. Gelijk aan de overwegingen ten aanzien van gezinswoningen zijn wij van mening dat het niet wenselijk is om percelen die in de structuurvisie niet aangewezen zijn voor woningbouw permanent te gebruiken voor bewoning. Binnen de woningbouw locaties lijkt de ruimte voor het tijdelijk benutten van toekomstige woningbouw grond gering, het leidt tot het opschuiven woningbouw en uitstel van grondverkoop.

Gelet op de tijdelijke behoefte aan dit type woningen moet dan ook gedacht worden aan locaties die na afloop weer de oude functie terug krijgen. Gevolg is dan wel dat sprake zal zijn van een investering die na afloop niet terugverdiend kan worden.

Het plaatsen van units vraagt dan ook van zowel de gemeente als van Vallei Wonen een substantiële investering. De kosten voor bouw- en woonrijp maken en ontwikkelingskosten moeten in verhouding staan met de totale investeringskosten. Dit betekent dat bij een exploitatieperiode van 10 jaar minimaal 10 units gerealiseerd moeten worden, terwijl in het kader van de bezetting (zekerheid van verhuur) op dit moment 10 units als maximum gezien wordt. Het is immers ook van belang dat deze units steeds bewoond zijn.

In eerste instantie moet dan gedacht worden aan het realiseren van 10 units, maar wel op een locatie waar, bij extra instroom, alsnog 10 units (of wellicht 20 of 30) kunnen worden toegevoegd. Deze flexibiliteit is gewenst omdat de toestroom van vergunninghouders zeer onzeker is.

Voordeel van het plaatsen van tijdelijke units is dat alleenstaanden snel gehuisvest kunnen worden. Zij kunnen zich dan inschrijven in woningnet en vervolgens op reguliere woningen reageren, net als andere woningzoekenden. In veel gevallen hebben we te maken met alleen reizenden, die gezinshereniging aanvragen. Op het moment dat er sprake is van nareizigers verhuizen deze mensen naar een grotere woning d.m.v. directe toewijzing. Omdat gezinshereniging een onzekere factor is, huisvesten we deze mensen eerst in deze units. Hierdoor blijven bestaande gezinswoningen beschikbaar voor reguliere woningzoekenden.

Nadeel van deze huisvesting is dat er niet wordt voldaan aan de wens, onder ander van inwoners, om spreiding. Goede communicatie met de omgeving en een goede begeleiding van deze nieuwe inwoners vraagt dan ook extra begeleiding naast de reguliere begeleiding die vluchtelingenwerk geeft.

Omdat deze units geplaatst moeten worden op een gebied met nu een openbaar groen bestemming, is een tijdelijke afwijking van de bestemming noodzakelijk, middels een Wabo afwijkingsvergunning, met bijbehorende inspraak en bezwaar mogelijkheden.

Financiële bijdrage gemeente

De financiële bijdrage van de gemeente bestaat voornamelijk uit het woonrijp maken van de locatie. Dit is begroot op € 200.000. Hierboven op komen de risico's van niet verhuurbaarheid bij leegstand. Deze kosten worden niet terug verdiend. Alternatief kan zijn het plaatsen van units op toekomstige woningbouwlocaties, die toch al bouwrijp gemaakt moeten worden. Wij zien dit niet als een reëel alternatief gezien de snelheid, de beoogde bouwprogramma's van de lopende nieuwbouwwijken en de kosten van het vervroegd bouwrijp maken van een locatie als Hoevelaar.

De overige investeringen zijn voor rekening van Vallei Wonen. De € 200.000 wordt pas uitgegeven indien er daadwerkelijk tot het plaatsen van tijdelijke units overgegaan wordt. Omdat de plaatsing van units op dit moment niet zeker is, maar wij wel voorbereid willen zijn, vragen wij een eenmalig krediet van € 12.000 om voorbereidingen te treffen, zoals de voorbereiding bouwrijp maken, voorbereiding procedures etc. In de voorbereiding zullen wij met Vallei Wonen bezien in hoeverre middels garantstellingen of risicodelingen de onzekerheid van deze investering nadere in te kaderen is.

Kosten stoffering en inrichting

De woonunits moeten gestoffeerd (tapijt, gordijnen, verlichting, schilderwerk) en ingericht worden. Vergunninghouders krijgen normaliter bij woningtoewijzing een vast bedrag voor volledige woninginrichting waarvan een deel een lening is die ze terug moeten betalen. Er wordt vanuit gegaan dat een deel van de woninginrichting tweedehands wordt aangeschaft. Daarnaast krijgen ze een klein bedrag voor opknapkosten (stoffering) van de woning. Vanwege de verwachte snelle doorstroming naar permanente woonruimte kiezen we voor stoffering van de units door en op kosten van de gemeente. Van de lening voor inrichtingskosten stellen we € 2.880,- (4/5 van max. bedrag alleenstaande) beschikbaar voor de aanschaf van een bed, matras, beddengoed, kledingkast, tafel/stoelen, pannen etc., koelkast, gasstel, wasmachine, TV, fiets en evt. computer. Deze lijst is niet limitatief bedoeld.

Het bedrag dat de vergunninghouder voor inrichtingskosten krijgt bij een permanente woning wordt t.z.t. met dit bedrag verlaagd, omdat de vergunninghouder deze spullen meeneemt naar de permanente woning.

De kosten van eenvoudige stoffering van de unit ramen we op € 1.500,- in totaal.

Maatschappelijke aandachtspunten

Voor een goed verloop van het samenwonen van een aantal vergunninghouders in units dicht bij elkaar is het nodig dat de afspraken rondom het wonen in goed overleg met elkaar verlopen. Hiervoor wordt een woonbegeleider ingezet.

De woonbegeleider heeft intensieve contacten met de bewoners en met de omwonenden en coacht de bewoners in het goed onderhouden van het huis en bijbehorende omgeving. De woonbegeleider bemiddelt als er onderling problemen tussen de kamerhuurders ontstaan. De woonbegeleider draagt bij aan de preventie van overlast en verpaupering.

Vluchtelingenwerk Midden Nederland heeft een globale kostenopgave verstrekt voor deze woonbegeleiding. Naar verwachting zullen de kosten rond de € 1.500,- bedragen voor een traject van vier maanden, op basis van 2 uur per week.

Risicodeel

Na plaatsing van de units kan er sprake zijn van gedeeltelijke en/of tijdelijke leegstand. Dit is een reëel risico omdat bij gezinshereniging de nareizigers meetellen voor de taakstelling en er op het moment van instroom van veel nareizigers dus geen nieuwe alleen reizenden worden toegewezen. Verder is de situatie in de landen waar de vergunninghouders vandaan komen onzeker en weten we niet wat er met deze mensen

gebeurt als de vergunningperiode van 5 jaar is afgelopen. Door leegstand zal het onrendabele investeringsdeel van de woningbouwvereniging hoger worden. Hiervan heeft Vallei Wonen al aangegeven dit risico bij de gemeente te willen neerleggen.

Om de locatie geschikt te maken moet ook een Wabo afwijkingsvergunning verleend worden met de bijbehorende inspraak en bezwaar/beroep mogelijkheden.

Gelet op de onzekerheid stellen wij voor om de ambtelijke voorbereiding en bij Vallei Wonen te starten voor een locatie waar indien het nodig blijkt units te plaatsen, maar nog geen energie te steken in de feitelijke realisatie.

3b Kamerverhuur in reguliere woningen

Kamerbewoning is een mogelijkheid om (tijdelijk) extra woonruimte voor alleen reizenden toe te voegen aan de woningvoorraad. Het is echter alleen wenselijk als de huidige tendens van het aantal te huisvesten vergunninghouders aanhoudt of verder daalt. Dit vooral omdat het risico op leegstand in tijdelijke gerealiseerde units anders te groot is. Wanneer de nieuwbouw van reguliere huurwoningen versneld wordt ingezet is het wellicht mogelijk om de nieuwe vergunninghouders eerst tijdelijk te huisvesten in reguliere gezinswoningen.

Bij kamerbewoning moet worden gedacht aan het huisvesten van maximaal 3 vergunninghouders in 1 woning, met gezamenlijk gebruik van voorzieningen en beperkte aanpassing in de woningen (slot op de deur). Gedacht wordt aan een start met 2 woningen en indien nodig uitbreiding tot maximaal 6 woningen. De basiskosten van deze oplossing zijn veel beperkter (inrichten van een woning, kleine verbouwingen) dan bij het realiseren van tijdelijke units waar gronden bouwrijp gemaakt moeten worden. De optie kamerverhuur vraagt op het gebied van de leefbaarheidsrisico's en begeleiding ter plaatse, net als bij de tijdelijke units, aandacht (tijd en geld).

Ook hier geldt, net als bij de tijdelijke units, dat mensen na plaatsing in een unit zich kunnen inschrijven in woningnet en vervolgens op reguliere woningen reageren. In geval van gezinshereniging is ook hier sprake van doorstroming d.m.v. directe toewijzing. Voordeel is dat deze oplossing snel te realiseren is en dat bij een teruglopende taakstelling, of een wijziging van de samenstelling van de doelgroep de woningen weer op de reguliere markt kunnen worden teruggezet.

Voordat vergunninghouders op deze wijze kunnen worden gehuisvest zal wel eerst een Wabo afwijkingsvergunning verleend moeten worden, omdat afgeweken wordt van het bestemmingsplan dat slechts 1 huishouden per woning toestaat. Voordeel is dat dit relatief snel tot stand kan komen als er een woning vrij komt. Bovendien kan de corporatie bij haar eigen woningen sturen op spreiding.

Bij deze vorm van huisvesting (kamerverhuur) wordt meer dan bij de tijdelijke units voldaan aan de wens van onder andere de inwoners om spreiding. Ook hier geldt dat deze vorm van huisvesting goede communicatie met de omgeving vraagt en extra begeleiding naast de reguliere begeleiding die Vluchtelingenwerk geeft. Als de toestroom opnieuw aantrekt en oploopt tot de in het actieplan genoemde 35 – 60 (waarvan dan meer dan 20 alleen reizende vergunninghouders) per jaar, kan alsnog worden ingezet op tijdelijk units.

Welke woningen benutten voor kamergewijze bewoning

Voor dit doel kunnen reguliere vrijkomende sociale huurwoningen gebruikt worden, waarvan de indeling geschikt is (voldoende slaapkamers en scheiding badkamer toilet etc). De investering kan beperkt zijn. Nadelen:

- leegstand tijdens de aanpassing en wabo procedure (dus geen huurinkomsten);
- Woning niet te gebruiken voor reguliere woningzoekende (verdringing);

- onzekerheid over het moment waarop een geschikte woning vrijkomt.

Het inzetten van vrijkomende vrije sector huurwoningen is geen optie omdat deze opnieuw verhuurd worden in de vrije sector en de eventuele vrije sector appartementen die door Vallei Wonen verkocht worden hebben slechts 2 slaapkamers.

Om verdringing te voorkomen moeten dus ook andere woningen gebruikt worden.

Hiertoe kan een beroep gedaan worden op particulieren woningen die de eigenaar nog niet kan of wil verkopen, gelet op de snelheid van de huidige woningmarkt gaat het dan om woningen die wachten op een herontwikkeling of met erfenis kwesties.

Wij zullen bezien of particuliere eigenaren voor dit doel woningen beschikbaar willen stellen en of de huuropbrengst voor hen interessant genoeg is.

Nadelen:

- Goede verhuur relatie uitwerken (gemeente/ Vallei Wonen als onderverhuurder?)
- Aantal eigenaren dat bereid is woning beschikbaar te stellen.

Daarom moet naast het gebruiken van sociale huurwoningen ook de mogelijkheid overwogen worden woningen aan te kopen. Vallei Wonen heeft het beleid om alleen te investeren in permanente sociale huurwoningen en de woningen die op de koopmarkt beschikbaar komen, zijn daarvoor in het algemeen niet geschikt, dus Vallei Wonen wenst deze niet aan te kopen.

Ook als gemeente zijn wij geen voorstander van het aankopen van woningen, waarmee feitelijk een woningbedrijf gestart wordt. Het kan echter nodig zijn om de doelstelling van het actieplan te kunnen halen en tijdig te voorzien in voldoende woningen. Wanneer de gemeente deze woningen aankoopt is het wel mogelijk dat Vallei Wonen deze woningen gaat beheren.

Een andere optie is het huisvesten van vergunninghouders bij particulieren die kamers leeg hebben staan. Dit gebeurt op het moment incidenteel door mensen die daar zelf voor kiezen. Vergunninghouders die in afwachting zijn van woonruimte maken dan gebruik van een logeeregeling. Dat is echter iets anders dan mensen voor een langere periode huisvesten bij mensen in thuis (de zogenaamde hospitaalhuur). Als je op deze wijze een kamer huurt heb je na een proefperiode van 9 maanden recht op huurbescherming. Dat betekent dat de verhuurder niet zomaar de huur kan opzeggen maar aan wettelijke eisen moet voldoen. Om als overheid hierop in te zetten brengt de nodige risico's met zich mee. Hoewel een voordeel kan zijn dat mensen sneller integreren en de taal leren, zullen verhuurders bij problemen ook terugvallen op de gemeente die dan lang niet altijd (meestal niet) de mogelijkheid heeft om in te grijpen. Het gaat hier toch vaak om mensen die getraumatiseerd zijn of in ieder geval een zeer heftige periode achter de rug hebben. Taalproblemen en culturele verschillen kunnen in zo'n geval al snel tot misverstanden leiden. Deze oplossing willen wij dan ook niet adviseren.

Wij stellen dan ook voor om verdringen te voorkomen en met Vallei Wonen te bezien of kamerverhuur te realiseren is. Doormiddel van de verhuur van sociale huurwoningen dan wel het gebruiken of huren van particuliere woningen of het opkopen van eengezinswoningen door de gemeente. Of misschien een combinatie hiervan. Om op korte termijn, als het nodig is twee woningen te kunnen aankopen is een investeringsbudget nodig van ca. € 500.000,-. Op het moment dat de behoefte aan deze woningen voor alleenreizenden afneemt kunnen deze woningen weer verkocht worden. Dit is ook het geval als vanwege een verhoogde toestroom alsnog wordt ingezet op tijdelijk units. Op dat moment zal natuurlijk eerst bezien worden of gebruik voor andere doelen wenselijk is.

Het beheer en onderhoud van de woningen wordt ondergebracht bij Vallei Wonen.

Financiële bijdrage gemeente

Bij het aankopen van woningen op de vrije markt bestaat de financiële bijdrage van de gemeente voornamelijk uit het financieren van de aankopen van de woningen. Het is

niet de taak van de gemeente om huurwoningen te gaan exploiteren, echter ook Vallei Wonen kan geen woningen aankopen die niet bedoeld zijn voor de sociale verhuur. Het is dan ook de bedoeling dat de woningen, zodra deze niet meer nodig zijn voor deze kamergewijze verhuur weer als reguliere woning op de markt verkocht worden. Op dit moment is nog niet aangegeven of bij verkoop (bedoeling uiterlijk na 10 jaar) de aanschafwaarde weer terug komt naar de gemeente, het risico van waardedaling van de panden schatten wij echter beperkt in.

Bij het alternatief gebruik/huur van particuliere woningen zal de onderhandeling over de huurprijzen bepalen welke investering nodig is.

Bij het gebruik van kamergewijze verhuur kunnen leegstandskosten ontstaan omdat eerst het vergunningstraject moet worden doorlopen (zie ook risico deel) en geen tijdsgevoelige toewijzing van een vergunninghouder (nationaliteit, geslacht en religie). Afsproken is om de leegstand als gevolg van verbouwing en vergunningstraject te delen met Vallei Wonen. Het overige risico m.b.t. leegstandskosten heeft Vallei Wonen aangegeven deze bij de gemeente te verhalen. Ook over de inning van huurpenningen etc. moeten nog afspraken gemaakt worden.

Kosten stoffering en inrichting

Zie ook de tekst onder kosten stoffering en inrichting bij Tijdelijke units voor tien jaar. Het verschil in kosten stoffering en inrichting van eengezinswoningen ten opzichte van tijdelijke units is dat eengezinswoningen gemeenschappelijke ruimtes hebben. De gemeente neemt de inrichting daarvan voor haar rekening. Na het vertrek van de vergunninghouder naar definitieve woonruimte blijven zaken als een wasmachine achter. De vergunninghouder is verantwoordelijk voor het inrichten van de eigen kamer en kan deze spullen bij doorstroom naar permanente woonruimte meenemen. Van de lening voor inrichtingskosten stellen we € 1.440,- (2/5 van max. bedrag alleenstaande) beschikbaar voor de aanschaf van een bed, matras, beddengoed, kledingkast, stoel, fiets en evt. computer. Deze lijst is niet limitatief bedoeld. Het bedrag dat de vergunninghouder voor inrichtingskosten krijgt bij een permanente woning wordt t.z.t. met dit bedrag verlaagd, omdat de vergunninghouder deze spullen meeneemt naar de permanente woning.

Het gaat bij de inrichting door de gemeente om een wasmachine, koelkast, gasstel, afzuigkap, eethoek, bankstel, salontafel, TV, verlichting en eventuele andere algemene zaken.

De kosten van eenvoudige stoffering van de hele eengezinswoning en inrichting van de gemeenschappelijke ruimtes ramen we op € 6.000,- in totaal.

Maatschappelijke aandachtspunten

Voor een goed verloop van het samenwonen van een aantal vergunninghouders in één woning is het nodig dat de afspraken rondom het samenwonen in goed overleg met elkaar verlopen. Hiervoor wordt een woonbegeleider ingezet.

De woonbegeleider heeft intensieve contacten met de bewoners en met de omwonenden en begeleidt de bewoners in het goed onderhouden van het huis en bijbehorende omgeving. De woonbegeleider zorgt ervoor dat de gemeenschappelijke spullen/ruimten binnen en buiten goed gebruikt worden en bemiddeld als er onderling problemen tussen de kamerhuurders ontstaan. De woonbegeleider draagt bij aan de preventie van overlast en verpaupering. En mocht het t.z.t. nodig zijn om huisregels te stellen, dan is hij daarvoor. Al lerende worden zaken bijgesteld.

Bij elke woning die voor kamerbewoning wordt ingezet wordt een woonbegeleidings-traject gestart. Dit bestaat uit huiskamergesprekken met de bewoners per woning en zo nodig gesprekken met omwonenden. In de eerste vier weken gaan we uit van een huiskamergesprek per week per woning (ca. 2 uur per week). Na deze eerste maand volgen drie maanden waarin een huiskamergesprek per maand plaatsvindt. Na 4

maanden wordt geëvalueerd en besloten of de woonbegeleiding gestopt kan worden of met drie maanden verlengd wordt.

Bij een mutatie in een woning wordt opnieuw een drie maanden traject ingezet.

Daarnaast kan dit traject opnieuw worden ingezet als één van de betrokkenen (bewoner, Vallei Wonen, vluchtelingenwerk, gemeente) dit noodzakelijk vindt.

Vluchtelingenwerk Midden Nederland heeft een globale kostenopgave verstrekt voor deze woonbegeleiding. Naar verwachting zullen de kosten rond de € 1500,- bedragen voor een traject van vier maanden, op basis van 2 uur per week.

Risicodeel

Om een woning geschikt te maken voor deze kamergewijze verhuur is een afwijking van het bestemmingsplan noodzakelijk, middels een Wabo afwijkingsvergunning, met de bijbehorende bezwaar- en beroepsmogelijkheden.

Juridisch moeten goede afspraken gemaakt worden met Vallei Wonen, maar ook met de huurcontracten van de bewoners, om zeker te stellen dat de woningen op termijn weer leeg komen en de bewoners de reguliere woningmarkt (sociaal of koop) op gaan.

Conclusies

In het actieplan is uitgegaan van een instroom van 35 – 60 vergunninghouders per jaar. Om inzicht te krijgen wanneer welke maatregelen moeten worden genomen is onderstaande tabel als leidraad opgesteld.

Globale acties: bij aantallen structurele instroom per jaar

Instroom	Gezinnen
1-15	<ul style="list-style-type: none">▪ Reguliere woningvoorraad
Meer dan 15	<ul style="list-style-type: none">▪ Reguliere woningvoorraad▪ Aanvulling permanente woningen

Instroom	alleen reizende vergunninghouders
1-5	<ul style="list-style-type: none">▪ Reguliere woningvoorraad
5-20	<ul style="list-style-type: none">▪ Reguliere woningvoorraad▪ Tijdelijk meer vergunninghouders in 1 woning▪ Aanvulling met tijdelijke woningen
Meer dan 20	<ul style="list-style-type: none">▪ Reguliere woningvoorraad▪ Tijdelijk meer vergunninghouders in 1 woning▪ Aanvulling woningvoorraad▪ Tijdelijke toevoegen van units

De instroom zoals deze momenteel zichtbaar is bestaat veelal uit alleen reizende vergunninghouders, mensen die alleen het land binnen komen maar die het gezin nog elders achter gelaten hebben en een verzoek om gezinshereniging zullen doen. Deze mensen moeten in eerste instantie als alleenstaande een woning toegewezen krijgen, maar duidelijk is dat men binnen afzienbare tijd zal moeten doorstromen naar een gezinswoning (in Woudenberg of elders).

Binnen de woningvoorraad van Woudenberg zijn woningen voor alleenstaanden aanwezig maar niet voor deze grote aantallen en ook voor de lange termijn is duidelijk dat er behoefte aan (kleine) gezinswoningen bestaat maar minder aan woningen voor alleenstaanden. Op het moment dat een alleenstaande gekoppeld moet worden aan een gezinswoning heeft dat een groter effect voor de regulier woningenzoekende.

Wij zijn dan ook van mening dat uitgaande van deze instroom en de Woudenbergse woningmarkt, het meest passend is, naast 20 permanente sociale gezinswoningen, tijdelijke woningen voor alleenstaanden aan de woningvoorraad toe te voegen. Doordat de instroom minder hoog is dan bij het opstellen van het actieplan werd verwacht an dat het beste door te starten met kamergewijs huisvesten van meerdere alleen reizende vergunninghouders in een eengezinswoning. Op de langere termijn zijn voor een groot deel van deze groep meer gezinswoningen nodig. Daarom is ook de combinatie met de versnelde bouw van permanente sociale huurwoningen nodig, die ook nodig zijn voor de instromende gezinnen.

In onderstaande tabel zijn de voor- en nadelen van de verschillende vormen van huisvesting opgenomen.

Type woningzoekende	Type woningen	Voor en nadelen
Gezinnen	Bestaande woningen	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> spreiding <input checked="" type="checkbox"/> verdringing
	Permante woningen op tijdelijke locatie	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> spreiding icm clustering bouw <input checked="" type="checkbox"/> snelheid <input type="checkbox"/> bouw moet ook passen in toekomst locatie <input type="checkbox"/> financiën
	Toevoegen sociale gezinswoningen	<ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> spreiding mits toewijzing voor de doorstroming <input type="checkbox"/> bij teruglopende instroom nu kosten woningen voor de toekomst <input checked="" type="checkbox"/> op termijn woningen ook nodig <input type="checkbox"/> geschikte locaties
Alleenstaanden	Bestaande	<ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> verdringing ivm aantal woningen
	Permanent	<ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> geen permanente behoefte <input checked="" type="checkbox"/> kosten hoog
	Tijdelijk meerdere in 1 eengezinswoning	<ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> relatief lage kosten <input checked="" type="checkbox"/> risico leegstand <input checked="" type="checkbox"/> op termijn woningen verkopen <input type="checkbox"/> weinig mogelijkheid voor gebruik voor andere doelgroep <input type="checkbox"/> juridische zekerstelling <input checked="" type="checkbox"/> eigendom bepaalt mede mate van risico
	Tijdelijk tijdelijke units	<ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> investering verloren <input checked="" type="checkbox"/> risico leegstand <input checked="" type="checkbox"/> geen spreiding <input checked="" type="checkbox"/> invloed op de buurt <input checked="" type="checkbox"/> minimaal 10 jaar gebruik <input checked="" type="checkbox"/> relatief eenvoudig veel eenheden <input checked="" type="checkbox"/> bij leegstand mogelijk gebruik voor andere doelgroep

