Plan van Aanpak

Spoedhuisvesting van Statushouders en andere woningzoekenden in Bloemendaal

Versie 9
Datum 31 januari 2020
Corsanr. 2020000190

Inhoudsopgave

Inhoud

1. Inleiding 4
1.1 Aanleiding en achtergrond 4
1.2 Huidige achterstand in de taakstelling 5
1.3 Bestuurlijke samenvatting 5
2 Bestaande woningen woningbouwcorporaties 6
2.1 Huidige situatie woningbouwcorporaties 7
2.3 Conclusie woningbouwcorporaties 7
3. Geschikte leegstaande panden 8
3.1 Gemeentelijke huurwoningen 8
3.2 Provinciaal vastgoed 8
3.3 Particulier vastgoed 8
3.4 Conclusie leegstaande panden 9
4. Samenwerking andere gemeenten 10
4.1 Overname andere gemeenten 10
4.2 Hulp bij het proces 11
4.3 Inzet krimpgemeenten in de provincie Noord Holland 11
4.4 Conclusie samenwerking andere gemeenten 11
5. Bouwen flexwoningen op geschikte locaties 11
5.1 Toetsingskader waaraan de locaties dienen te voldoen 11
5.2 Lijst geschikte locaties 12
5.3 Drie scenario's van ontwikkelen 13
5.3.1 Gemeente ontwikkelt en beheert 13
5.3.2 Ontwikkelaar ontwikkelt en beheert 13
5.3.3 Corporaties ontwikkelen/beheren 13
5.5 Conclusie bouwen flexwoningen 14
6. Communicatie en Participatie 14
6.1 Proces en communicatiedoelgroepen 14
6.1.2 Communicatiedoelgroepen 14
6.2 Strategie van communicatie 15
6.3 Participatie 15
6.4 Communicatiemiddelen 15
6.5 Communicatiekalender 16

6.6 Monitoring/ evaluatie 16
Evaluatie 16
7. Conclusie en advies 17
7.1 Geld en financiële plaatje 17
7.3 Organisatie 18
Bijlage I Verslag van de provincie 22
Bijlage II Overzicht woningbouwcorporaties 27
BIJLAGE III Lijst van uitgangspunten 28
BIJLAGE IV Particulier vastgoed 29
Bijlage V Vergelijking locaties 30
Bijlage VI Voorbeelden van flexwoningen 33
BIJLAGE VII Grove locatiestudie op geschikte locaties 36

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en achtergrond

Gemeente Bloemendaal heeft een vanuit het Rijk opgelegde (half)jaarlijkse taakstelling voor te huisvesten statushouders. Bloemendaal heeft in de afgelopen drie jaar een achterstand in de taakstelling opgebouwd doordat onvoldoende statushouders gehuisvest konden worden.

De provincie, die toezicht houdt op uitvoering van de taakstelling, heeft de achterstand opgemerkt en vraagt Bloemendaal om per direct over te gaan tot acties om voor de opgelegde taakstelling een oplossing te zoeken. Bloemendaal staat daarmee onder verscherpt toezicht. Wanneer het college nalaat om hier uitvoering aan te geven, kan dit leiden tot indeplaatsstelling, waarbij de provincie de taakstelling gaat oplossen op kosten van de gemeente. Bloemendaal heeft dan niet zelf de regie. Het college staat op het standpunt in het kader van adequate bestuurskracht dat we de achterstand als gemeente zelf moeten oplossen. In het bestuurlijk overleg van 5 december 2019 heeft Bloemendaal uitstel gekregen voor het inlopen van de achterstand in de taakstelling. De achterstand moet op 31 december 2020 zijn ingelopen.

Raadsvoorstel

Om het probleem van de achterstand in de taakstelling op te lossen heeft het college de raad voorgesteld om tijdelijke huisvesting voor deze toekomstige Bloemendalers te realiseren. Daarnaast is er voor gekozen ook tijdelijke huisvesting voor woningzoekenden die op de wachtlijst staan in Bloemendaal te creëren. Op 12 december heeft de raad het volgende vastgesteld en besloten:

1. Uitgaande van het feit dat Bloemendaal voor 31 december 2020 68 statushouders, te weten 21 gezinnen, moet huisvesten;
2. Het plan van aanpak een integrale oplossing voor voornoemde statushouders dient te behelzen;
3. De oplossing voor huisvesting te zoeken en vinden in bestaande woningbouw via de woningcorporaties, realisering van tijdelijke huisvesting in geschikte leegstaande gebouwen, samenwerking met andere gemeenten en/of het realiseren van tijdelijke huisvesting door het bouwen van Flexwoningen;
4. Naast statushouders ook andere doelgroepen te huisvesten, zodat een gedifferentieerde mix ontstaat en gemengd wonen de integratie ten goede komt;
5. De huisvesting te ontwikkelen met partners (corporaties en/of ontwikkelaars);
6. In deze collegeperiode een plan op te leveren voor de definitieve huisvesting voor de doelgroep om daarmee niet alleen de achterstand weg te werken, maar ook voor te sorteren op de toekomst;
7. In het plan van aanpak een financiële paragraaf in te voegen, waaruit de te verwachte kosten, opbrengsten en dekking worden weergegeven.
8. Het plan van aanpak uiterlijk 1 februari 2020 aan de raad aan te bieden;
9. Ten minste 50 tijdelijke woningen te realiseren met de uitgangspunten voor de locatie en de tijdelijke woningen in bijlage 2 van het raadsvoorstel (zie bijlage III van dit plan van aanpak).

Het doel van dit plan van aanpak is om de oplossingen voor de achterstand in de taakstelling conform dit raadsbesluit van 12 december 2019 uiteen te zetten. Samengevat betekent dit het zoeken en vinden van huisvesting in bestaande woningbouw via de woningcorporaties, realisering van tijdelijke huisvesting in geschikte (leegstaande) gebouwen, samenwerking met andere gemeenten en/of het realiseren van tijdelijke huisvesting door het bouwen van Flexwoningen.

Beoogd effect

Het college wil met deze uitbreiding van de sociale woningbouwvoorraad ervoor zorgen dat Bloemendaal haar verantwoordelijkheid neemt voor een goede huisvesting van statushouders. En

tegelijkertijd ook voor de mensen die ingeschreven staan als woningzoekende en die lang wachten op een woning in de sociale sector. De wachttijd voor een sociale woning is nu te lang. Bloemendaal heeft 1426 sociale huurwoningen en een mutatiegraad van 4% per jaar. Dit maakt het bieden van huisvesting in de huidige voorraad in onze gemeente lastig.

Het doel is om statushouders en andere woningzoekenden op korte termijn, nog in 2020, tijdelijk te huisvesten voor een periode van maximaal 10 jaar. Daarna kunnen de bewoners doorstromen naar de reguliere sociale huurwoningen. Om die reden moet direct aansluitend op de oplossing die in 2020 wordt gerealiseerd, ook een plan van aanpak worden opgesteld voor het uitbreiden van de sociale woningvoorraad.

Naast huisvesting vindt het college het ook van belang dat statushouders goed integreren in de gemeente in samenhang met de wijk. De combinatie van woningen voor statushouders en andere doelgroepen draagt hieraan bij. Een goed voorbeeld daarvan is de tijdelijke huisvesting van statushouders op landgoed Dennenheuvel waar zowel statushouders als andere mensen naast elkaar wonen en waar de bijdrage van de bewoners van Bloemendaal het project tot een succes heeft gemaakt.

1.2 Huidige achterstand in de taakstelling

In bijlage I staat het verslag van het bestuurlijk overleg met de provincie op 5 december 2019. Daarin zijn de laatste cijfers van de taakstelling genoemd tot en met 31 december 2019. Daaruit blijkt dat er tot en met december 2019 52 statushouders te huisvesten zijn. De taakstelling van 2020 is ook inmiddels bekend gemaakt; die is 18 statushouders. Dat zou bij elkaar opgeteld uitkomen op 70 te huisvesten statushouders vóór 31 december 2020.

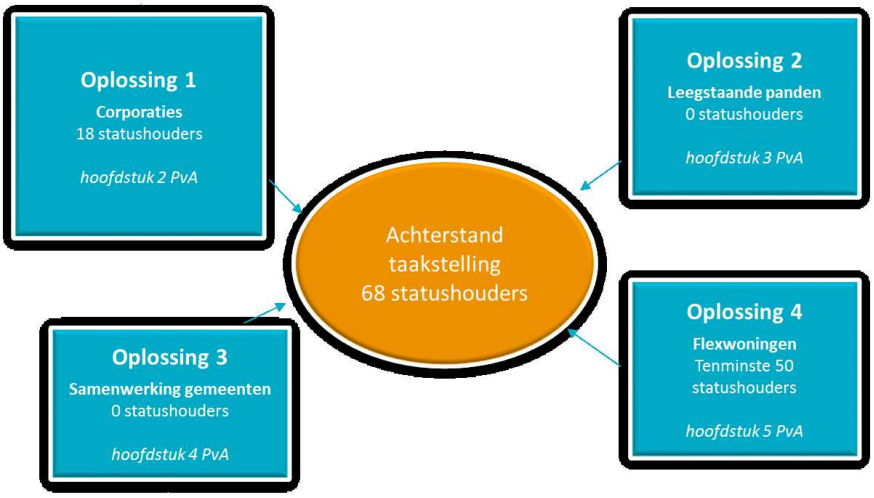
Voor de duidelijkheid houden we in dit plan van aanpak het aantal van 68 te huisvesten statushouders aan, zoals in eerder genoemd raadsbesluit van 12 december 2019.

1.3 Bestuurlijke samenvatting

De gemeente Bloemendaal heeft een achterstand in de taakstelling van 68 statushouders. Conform het raadsbesluit van 12 december 2019 heeft het college onderzoek gedaan naar 4 oplossingen voor het huisvesten van de statushouders. Dit zijn: 1. huisvesten via de woningbouwcorporaties, 2. In leegstaande panden, 3. Door samenwerking met gemeente en 4. Het bouwen van flexwoningen op een geschikte locatie.

De oplossing wordt niet gevonden bij de woningbouwcorporaties. De corporaties kunnen geen harde toezeggingen doen boven op de reguliere taakstelling voor het extra huisvesten van Bloemendaalse statushouders. Het leegstaand vastgoed is onderzocht en dit biedt onvoldoende perspectief voor het oplossen van de achterstand. Gemeenten in de regio willen heel graag samenwerken en hebben hulp aangeboden, maar het huisvesten van statushouders in hun gemeente, waarbij de taakstelling in Bloemendaal wordt opgelost, is niet mogelijk.

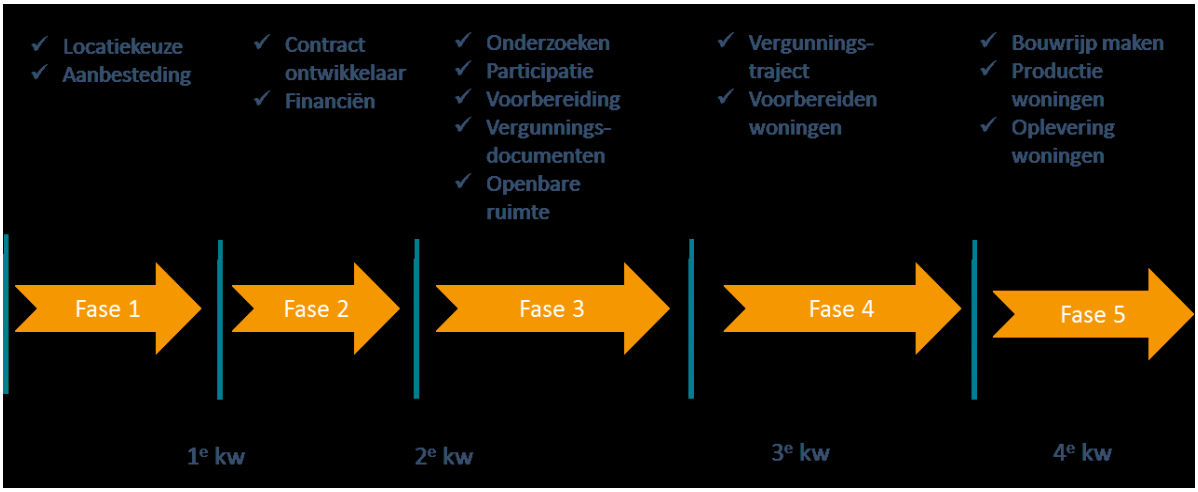
Dit betekent dat de enige oplossing is om flexwoningen te bouwen waar statushouders kunnen worden gehuisvest. Om het rendabel te maken en voorlopig een oplossing te bieden voor zowel statushouders als Bloemendalers die jarenlang op de wachtlijst staan, is het voorstel 50-70 flexwoningen te bouwen. De periode van 10 jaar dat deze woningen er staan, is nodig om te bouwen voor permanente huisvesting.



Om de flexwoningen nog in 2020 gereed te hebben om de statushouders te huisvesten, is snelheid geboden. Een ontwikkelaar moet worden gezocht en een geschikte locatie zo snel mogelijk gekozen. Na een vergelijking van mogelijke locaties, zijn twee locaties als meest geschikt naar voren gekomen. Het terrein naast het cricketveld op de Zomerzorgerlaan en de locatie aan de Westelijke Randweg, waar al een ontwikkelaar mee bezig is. Het college heeft in het plan van aanpak twintig locaties overwogen en stelt voor deze twee locaties verder uit te werken:

Het beste kunnen de flexwoningen gerealiseerd worden met een ontwikkelaar. Omdat we nog geen toezeggingen hebben van een ontwikkelaar, is er geen exact beeld van de verwachte kosten, opbrengsten en bijbehorende dekking. Wel is een financiëel plaatje opgesteld, op basis van informatie van andere gemeenten die een dergelijke oplossing hebben gerealiseerd.

De planning van het realiseren van de flexwoningen ziet er volgens de huidige inschattingen als volgt uit:



Dit betekent dat het haalbaar is om de flexwoningen in 2020 te realiseren en daarmee een oplossing voor de achterstand in de taakstelling van de statushouders te bieden. Het is een uiterst krappe planning zonder ruimte voor uitloop.

2 Bestaande woningen woningbouwcorporaties

De druk op de lokale en regionale woningmarkt is groot. De mutatiegraad is laag en de woningmarkt zit op slot. Het huidige tekort aan woningen voor statushouders in de gemeente Bloemendaal komt daar nog bij.

2.1 Huidige situatie woningbouwcorporaties

De corporaties leveren graag - naar vermogen - een bijdrage aan het vinden van een oplossing. Binnen het bestaande bezit met de huidige mutatiegraad is de achterstand in de taakstelling in ieder geval niet volledig op te lossen.

Ter onderbouwing staan in bijlage II overzichten van de mutatiegraad en het aantal woningen dat Brederode Wonen en Pré Wonen per jaar heeft toegewezen aan statushouders.

Als alle vrijkomende woningen zouden worden toegewezen aan statushouders, dan heeft dat een aantal belangrijke ongewenste consequenties. De regulier woningzoekenden kunnen geen huisvesting vinden en aan uitstromers uit instellingen die de gemeente voorrang moet geven, kan geen woning aangeboden worden. Daarnaast komt de leefbaarheid in buurten onder druk te staan als er geen rekening kan worden gehouden met spreiding. Dat is niet goed voor het draagvlak in de buurt en daarmee ook niet voor de statushouders zelf. Immers draagvlak in de buurt is essentieel voor de kans op geslaagde integratie. De corporaties zien het tot hun taak en verantwoordelijkheid om bij toewijzing en verhuur rekening te houden met de leefbaarheid.

2.3 Conclusie woningbouwcorporaties

Brederode Wonen en Pré wonen verwachten, op basis van voorgaande jaren, op een verantwoordelijke wijze voor 31 december 2020, 18 statushouders te kunnen huisvesten. Dit is de reguliere taakstelling van Bloemendaal voor 2020. Hierbij blijven de corporaties afhankelijk van de woningen die beschikbaar komen.

Woonzorg Nederland kan conform de gemaakte prestatieafspraken één woning beschikbaar stellen voor statushouders, passend binnen de doelgroep van Woonzorg Nederland. De doelgroep is ouderen. Aangezien hier niet vaak naar wordt gezocht onder statushouders, is de verwachting dat dit neerkomt op de reguliere vraag/taakstelling. De verwachting is dat er 2 statushouders kunnen worden gehuisvest.

Overigens hebben de woningcorporaties toegezegd zich te allen tijde in te zullen spannen om meer woningen beschikbaar te hebben voor statushouders om zo de gemeente te ondersteunen bij de invulling van de taakstelling.

3. Geschikte leegstaande panden

3.1 Gemeentelijke huurwoningen

De gemeente bezit op dit moment nog 23 woningen die worden verhuurd. De woningen staan overwegend in de kern Bloemendaal en een enkele in Aerdenhout, Overveen en Vogelenzang.

In 1996 is een grote hoeveelheid woningen aangeboden aan de in Bloemendaal actieve woningbouwcorporaties. De corporaties waren niet geïnteresseerd in de 23 woningen die nu nog tot het gemeentelijk vastgoed behoren. Daarom heeft de raad in 1996 besloten om deze gemeentelijke huurwoningen bij het vrijkomen te verkopen en de opbrengst ten goede te laten komen van de algemene middelen. De huidige huurders wonen vanaf 1996 of langer in deze woningen.

De woningen komen zeer minimaal beschikbaar en de kosten voor het geschikt maken en beheer en onderhoud zijn relatief hoog.

Op 12 december 2019 heeft Hart voor Bloemendaal een motie ingediend om te besluiten de vrijgekomen gemeentelijke huurwoningen in te zetten om de achterstand in de taakstelling op te lossen. Gelet op het verloop van de stemming wordt deze motie weer geagendeerd op de raadsvergadering van 30 januari 2020.

Afhankelijk van deze besluitvorming is te overwegen dat wanneer er een gemeentelijke woning vrijkomt, op dat moment onderzocht kan worden of die specifieke woning geschikt is voor verhuur aan statushouders. En of de huisvesting van de statushouders opweegt tegen de te maken kosten om de woning geschikt te maken en te beheren en onderhouden.

3.2 Provinciaal vastgoed

Bij de provincie is geïnformeerd naar provinciaal vastgoed dat ingezet kan worden voor de huisvesting van statushouders. Er zijn geen geschikte leegstaande gebouwen van de provincie beschikbaar.

3.3 Particulier vastgoed

In bijlage IV is een totaaloverzicht van mogelijk particulier vastgoed genoemd met daarbij de geschiktheid en in hoeverre dit een oplossing is voor het huisvesten van statushouders en wat de financiële consequenties zijn. Hieronder een beknopt overzicht van dit overzicht.

Leegstaand pand	Geschiktheid	Inschatting aantal te huisvesten statushouders	Inschatting van de investering
Oldenhove, Dompvloedslaan 1, Overveen	Niet mogelijk; eigenaar heeft andere plannen met dit gebouw.	Geen	N.v.t
Duinlust, Duinlustlaan 16 Overveen	Het pand is niet in eigendom van de gemeente. Het pand zou in appartementen moeten worden verdeeld. Uw raad heeft in een eerder stadium van afgezien.	Geen	N.v.t.
Duinlust Schoollaan 72, Bennebroek	Is mogelijk wel geschikt, maar de vraag is of de kosten opwegen tegen het aantal statushouders dat gehuisvest kan worden.	7 statushouders	€ 725.000 k.k. Een aanzienlijk bedrag erbij voor het geschikt maken van het pand en kosten koper.

Leegstaand pand	Geschiktheid	Inschatting aantal te huisvesten statushouders	Inschatting van de investering
Dennenheuvel	Niet geschikt omdat eigenaar het pand wil herontwikkelen binnen 2 jaar. Bovendien kosten om het geschikt te maken.	Geen	Kosten voor het vervangen van de installaties en het geschikt maken van het pand voor het huisvesten van statushouders zijn lastig in te schatten.
GGZ-gebouwen Park Vogelenzang	Is niet geschikt omdat dit verkocht is aan een derde (Park Vogelenzang). In 2020 wordt gestart met de ontwikkeling .	Geen	N.v.t.

3.4 Conclusie leegstaande panden

De diverse panden die nu zijn onderzocht hebben geen gewenst resultaat opgeleverd. In de huidige markt is het aankopen en verbouwen van panden van particulieren niet realistisch. Er kunnen geen statushouders in leegstaande panden worden gehuisvest.

4. Samenwerking andere gemeenten

De samenwerking met gemeenten is onderzocht voor de regiogemeenten die statushouders hebben gehuisvest in de wachtlocatie Dennenheuvel in Bloemendaal. Daarnaast is gekeken naar samenwerking met gemeenten waar al mee is samengewerkt op huisvestingsgebied. Dat zijn de gemeenten in Zuid-Kennemerland en IJmond.

Dat ziet er als volgt uit:

Regiogemeenten waar statushouders uit Dennenheuvel zijn gehuisvest	**Gemeenten Zuid-Kennemerland en IJmond**
Haarlemmermeer	Haarlemmermeer
Velsen	Velsen
Amsterdam	Zandvoort
Haarlem	Haarlem
Heemstede	Heemstede
Heemskerk	Heemskerk
	Beverwijk

4.1 Overname andere gemeenten

De genoemde regiogemeenten zijn benaderd met de vraag of zij bereid zijn gemeente Bloemendaal te helpen met het inhalen van de grote achterstand in de taakstelling. Concreet is de vraag gesteld of zij statushouders willen huisvesten en de taakstelling willen laten gelden voor gemeente Bloemendaal.

De reacties van de gemeenten waren niet positief. Statushouders overdragen aan andere gemeenten brengt voor de ontvangende gemeente extra kosten met zich mee. Statushouders hebben immers recht op een participatiewet-uitkering en alles wat hieruit voortvloeit. Veelal voor vijf jaar of langer. Daarnaast is er in de regio Kennemerland en IJmond sprake van een overspannen woningmarkt en geven de gemeenten aan zelf moeite te hebben met het voldoen aan de eigen taakstelling.

Per gemeente is de reactie afgestemd met de verantwoordelijke wethouder aldaar en luidt als volgt:

Gemeente	Reactie
Haarlemmermeer	Politiek gezien wil gemeente Haarlemmermeer de woningen van corporaties voor eigen inwoners gebruiken en wordt gedacht aan het ontwikkelen van flexwoningen om eigen gekoppelde statushouders te huisvesten. Het huisvesten van statushouders ligt politiek gevoelig vanwege de overspannen woningmarkt. Het huisvesten van extra statushouders is daarom niet mogelijk.
Velsen	Loopt zelf achter op de invulling van de taakstelling en kan daarom niet helpen.
Amsterdam	Heeft zelf een achterstand in de taakstelling en kan Bloemendaal dus niet helpen.
Haarlem en Zandvoort	Kunnen de taakstelling niet invullen voor Bloemendaal, omdat beide gemeenten kampen met een overspannen woningmarkt.
Heemstede	Kan niet helpen, omdat zij zelf al veel moeite hebben om de eigen taakstelling te realiseren.
Heemskerk	Geeft aan zelf moeite te hebben met het huisvesten van statushouders. Urgente groepen nemen toe, veel herstructureringskandidaten en oplopende wachttijden voor regulier woningzoekenden. Heemskerk gaat om die reden tijdelijke wisselwoningen plaatsen. De wethouder van Heemskerk geeft aan dat de huisvestingsproblemen al groot genoeg zijn en alleen maar groeien. Hij ziet dan ook geen mogelijkheid om mee te gaan in het verzoek van de raad van Bloemendaal.
Beverwijk	Staat op het standpunt dat gemeente Bloemendaal zelf haar verantwoording moet nemen bij het huisvesten van statushouders en andere doelgroepen afhankelijk van sociale huurwoningen.

4.2 Hulp bij het proces

Vanuit de ervaringen met de versnellingskamer van het ministerie hebben we ondersteuning en ervaringen gevraagd bij de gemeente Purmerend. Zij hebben in korte tijd tijdelijke huisvesting gerealiseerd. Ook de gemeente Leiden is gevraagd en voor de gemeente Haarlem geldt hetzelfde. We hebben van deze gemeenten ervaringen met de planning en procedures ontvangen en dit wordt verder uiteen gezet in hoofdstuk 5 waar ingegaan wordt op de oplossing Flexwoningen te realiseren.

4.3 Inzet krimpgemeenten in de provincie Noord Holland

Omdat we de verwachting hadden dat misschien in krimpgemeenten wel ruimte is voor het overnemen van statushouders, is ook met enkele krimpgemeenten contact geweest. De krimpgemeenten kennen hun eigen problematiek en zijn hiertoe niet bereid.

4.4 Conclusie samenwerking andere gemeenten

Regiogemeenten en krimpgemeenten kunnen niet helpen bij het inlopen van de taakstelling van Bloemendaal. Verschillende gemeenten zijn bereid om hun kennis van het proces van tijdelijke huisvesting voor statushouders te delen.

5. Bouwen flexwoningen op geschikte locaties

Wij zijn op zoek gegaan naar locaties binnen de grenzen van de gemeente Bloemendaal waar het mogelijk is om de voorraad sociale huurwoningen te vergroten. Er is gefocust op een locatie groot genoeg voor tenminste 50-70 woningen zoals in december 2019 door de raad is vastgesteld. Op deze manier kan de achterstand in de taakstelling worden opgelost en komt de uitbreiding ook ten goede aan woningzoekenden in Bloemendaal. Er wordt gestreefd naar realisatie met een verdeling van 50/50.

Er is nauw samengewerkt met de versnellingskamer Flexwoningen van het ministerie van Binnenlandse Zaken.

5.1 Toetsingskader waaraan de locaties dienen te voldoen

Bij het raadsbesluit van 12 december 2019 heeft de raad de uitgangspunten in bijlage 2 vastgesteld (zie bijlage III van dit plan van aanpak). Er is onderscheid gemaakt tussen verschillende uitgangspunten. Voor de locatie zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Realisatie vóór de zomer 2020 (dit wordt realisatie vóór 31-12-2020);
- Aansluitend op dorpenzone;
- Goede bereikbaarheid van het dorpscentrum;
- Goede bereikbaarheid/ontsluiting;
- Maximale bouwhoogte die past bij de locatie;
- Groene inrichting met oog voor biodiversiteit;
- Bij voorkeur eigen grond;
- Tenminste 50 woningen te realiseren.

Naast bovenstaande uitgangspunten zijn de volgende punten belangrijk geweest voor de afweging:

- De locatie moet beschikbaar zijn voor een periode van minimaal 5 maar bij voorkeur voor 10 jaar;
- Sociaal sterke kern: uit gesprekken met de woningbouwcorporaties is gebleken dat de kernen met een groter aandeel sociale huur al onder druk staan op het gebied van leefbaarheid. Om die reden wordt de focus meer gelegd op de drie noordelijke kernen;

- Milieu en veiligheidsaspecten: locaties waar milieu en veiligheidsaspecten een minder grote rol spelen hebben de voorkeur. Wanneer er sprake is van mogelijke bodemvervuiling of anderszins, is deze locatie minder aantrekkelijk.

5.2 Lijst geschikte locaties

In bijlage V is een lijst met locaties opgenomen. Voor de locatiestudie is gebruik gemaakt van een eerder onderzoek naar locaties voor ontwikkeling van sociale woningbouw. Daarnaast zijn locaties genoemd door raads- en collegeleden en ambtenaren afgewogen. Er is in het bijzonder gekeken op welke locaties er tijdelijk woningbouw gerealiseerd kan worden. Om de voortgang van het project te waarborgen is overwegend gekeken naar locaties die in eigendom zijn van de gemeente zelf.

Deze locaties zijn beoordeeld aan de hand van de lijst van uitgangspunten zoals in bijlage 2 bij het raadsbesluit is vastgesteld (zie bijlage III van dit plan van aanpak). Na toetsing op deze uitgangspunten zijn de volgende locaties als kansrijk naar voren gekomen. De aangegeven volgorde geeft ook de kansrijkheid aan; waarbij de bovenste locatie het meest kansrijk is.

Locatie	Geschiktheid	Aantal woningen
Westelijke Randweg 1, Overveen	Locatie is in bezit van partij die daar plannen heeft voor ontwikkeling. Zij hebben plannen al in participatie gebracht met de omwonenden. Partij is geïnteresseerd om met de gemeente samen te werken.	Tenminste 50 – 70 woningen, zie bijlage VII
Zomerzorgerlaan Bloemendaal, voormailige tijdelijke locatie van de Bos- en Duinschool.	Zeer geschikt. Eigendom gemeente, is al een keer voor tijdelijke huisvesting van een school ingezet.	Tenminste 50 woningen, zie bijlage VII
Blekersveld, Overveen Groene strook	Geschikt, grond zou moeten worden voorbewerkt en bodemonderzoek is nodig. Grond is eigendom van de gemeente.	Niet nader onderzocht, wel tenminste 50-70 woningen
Binnenterrein Wilhelminaschool en Julianaschool, Overveen	Grond is in eigendom van de gemeente.	Niet nader onderzocht
Meester Enschedepark, Aerdenhout	Grond is in eigendom van de gemeente. Ligt in het buitengebied en vraagt veel bewerking van de grond om het geschikt te maken.	Niet nader onderzocht
Combinatie Landje van Van Riessen en Bispinckpark, Bloemendaal	Grond is eigendom van de gemeente. Op het landje van Van Riessen zit een hoge boekwaarde,. Bovendien is het gebruiken van twee locaties minder aantrekkelijk. Dit vraagt om twee keer participatie en onderzoeken naar de grond.	Niet nader onderzocht, maar minder dan 50.
Combinatie (deel) Anemonenplein en parkeerterrein Van Lieroppark, Bennebroek	Grond is eigendom van de gemeente. Het gebruiken van twee locaties is minder aantrekkelijk. Dit vraagt om twee keer participatie en onderzoeken.	Niet nader onderzocht, maar minder dan 50.
Hoek Zeeweg/Brouwerskolkweg, Overveen	Niet geschikt i.v.m. kans op belemmerende natuurwaarden.	Niet nader onderzocht
Wethouder Laanpark	Grond is in eigendom van de gemeente. Ligt in het buitengebied en vraagt veel bewerking van de grond om het geschikt te maken.	Niet nader onderzocht

Uit deze negen bovenstaande locaties zijn de locaties Westelijke Randweg 1 en Zomerzorgerlaan als meest kansrijk naar voren gekomen. Deze locaties scoren het hoogst op de uitgangspunten van het toetsingskader genoemd in paragraaf 5.1.

5.3 Drie scenario's van ontwikkelen

Na een verkenning van de verschillende mogelijkheden van het creëren van flexwoningen, zijn er drie scenario's mogelijk voor het ontwikkelen en beheren: zelf als gemeente doen, een ontwikkelaar betrekken en de corporaties laten ontwikkelen en beheren. Daarbij is er ook nog een mogelijkheid om de corporaties alleen het beheer te laten doen.

Voorbeelden van leveranciers van flexwoningen met mogelijke concepten zijn opgenomen in bijlage VI.

5.3.1 Gemeente ontwikkelt en beheert

Tijdens het onderzoek is gebleken dat sommige gemeenten ervoor kiezen om als gemeente zelf te ontwikkelen en beheren. Zoals gemeente Purmerend, die ook aan de versnellingskamer Flexwonen heeft meegedaan. Deze optie ligt voor de gemeente Bloemendaal niet voor de hand, omdat college en raad besloten hebben te kiezen voor samenwerking met corporaties en/of ontwikkelaars.

Financieel gezien ligt de optie om zelf te ontwikkelen ook niet voor de hand, omdat het verstrekkende gevolgen heeft voor de begroting, de schuldpositie en de risicoparagraaf in combinatie met het weerstandsvermogen. In het verleden heeft de gemeente alleen bij het project Haringbuys zelf de ontwikkeling gedaan. Binnen de gemeente is de capaciteit en kennis hiervoor niet (meer) aanwezig.

5.3.2 Ontwikkelaar ontwikkelt en beheert

De gemeente kan er ook voor kiezen de grondexploitatie over te laten aan private ontwikkelaars. De gemeente kan deze grondexploitaties faciliteren door de grond te leveren en via de verkoopprijs en de grondexploitatie een verrekening te laten plaatsvinden van de plankosten. Plankosten zoals het treffen van voorzieningen in de openbare ruimte en het aanleggen van nutsvoorzieningen. De gemeente heeft ook de mogelijkheid om grond in erfpacht uit te geven. In dat geval moeten er met de ontwikkelaar ook afspraken over de kosten worden opgenomen in een anterieure overeenkomst. Ook als de grond in eigendom van de ontwikkelaar is, kunnen de kosten worden overgeheveld naar de ontwikkelaar.

Afb 1 Voorbeeld van een flexwoning

Met deze vorm loopt de gemeente minder financiële risico's dan wanneer de gemeente zelf ontwikkelt, omdat de ontwikkelingsrisico's meer bij de marktpartijen liggen. Ook op deze manier (faciliterend) kunnen de flexwoningen, gerealiseerd worden. Het nadeel van faciliterend grondbeleid is dat de gemeente minder privaatrechtelijke sturingsmogelijkheden heeft en dat zij zich in financieel opzicht toespitst op het kostenverhaal. Deze manier van werken is binnen de gemeente Bloemendaal gebruikelijk, voorbeeld hiervan is Vijverpark Overveen.

5.3.3 Corporaties ontwikkelen/beheren

De gemeente kan een stuk grond beschikbaar stellen of verkopen aan één van de in Bloemendaal actieve woningbouwcorporaties met de opdracht binnen een jaar tijdelijke woningbouw te realiseren. Gelijk aan het scenario van het aantrekken van een ontwikkelaar, heeft de gemeente beperkt risico. De woningcorporaties hebben voor 2020 hun begroting reeds rond en hebben geen budget beschikbaar voor realisatie van tijdelijke woningbouw.
Hierin kan de gemeente een bijdrage leveren met een voorfinanciering. Daarnaast heeft de gemeente ook de mogelijkheid om bij een lening garant te staan voor de woningbouwcorporaties.

5.5 Conclusie bouwen flexwoningen

Met de toepassing van het toetsingskader zoals vermeld in paragraaf 5.1 zijn de volgende twee locaties als meest kansrijk beoordeeld:

1a. Westelijke Randweg 1, Overveen
Locatie in bezit van Wibaut

1b. Zomerzorgerlaan Bloemendaal
Locatie van de tijdelijke Bos- en Duinschool

Zoals te zien is in bijlage VII is het op deze locaties mogelijk om voor het einde van 2020 minimaal 50-70 woningen te realiseren waarmee de gemeente kan voldoen aan de taakstelling het huisvesten van 68 statushouders. Tegelijkertijd kunnen ook woningzoekenden in Bloemendaal tijdelijk huisvesting vinden op deze plek.

6. Communicatie en Participatie

In het plan van aanpak staan vier mogelijkheden om met spoed 68 statushouders te huisvesten. In overleg met de woningbouwcorporaties, leegstaande panden, samenwerking met gemeenten en flexwoningen op een geschikte locatie in Bloemendaal. De gemeente Bloemendaal vindt de communicatie bij alle opties met álle betrokken partijen van groot belang. Met name oplossing vier “flexibele woningbouw” vraagt om tijdige en heldere communicatie én participatie met inwoners. In dit plan treft u strategie, communicatiemiddelen en matrix aan voor de ontwerp- en realisatiefase. In afstemming met de besluitvorming kunnen boodschap en middelen en matrix aangepast en/of aangevuld worden. In de ontwerp- en beheerfase wordt ook gekeken naar de wijze van participatie.

6.1 Proces en communicatiedoelgroepen

6.1.1 Proces

De communicatie wordt afgestemd op het proces. De mogelijke totstandkoming van flexibele woningbouw kent vijf fasen:

- Initiatieffase: voorbereiden formeel aanbod/ verzoek
- Definitiefase: besluitvorming aanbod/ formeel verzoek
- Ontwerp- en beheerfase: uitwerken plan
- Realisatiefase: bouwen, inrichten, opleveren, openen

Dit project bevindt zich momenteel in de initiatieffase.

6.1.2 Communicatiedoelgroepen

Soort doelgroep	Doelgroep
Intern gemeente Bloemendaal	• Gemeenteraad • Ambtelijke organisatie
Extern Gemeente Bloemendaal Regionaal	• Provincie • Samenwerkende gemeenten • Omgevingsdienst IJmond • IASZ
Extern Gemeente Bloemendaal Lokaal	• Inwoners van Bloemendaal • Omwonenden • Belangengroepen zoals scholen, buurtverenigingen
Samenwerkingspartners	• Woningbouwcorporaties • Ontwikkelaars

Soort doelgroep	Doelgroep
	• Locatie eigenaren • Versnellingskamer • Aanbieders flexibele woningbouw
Maatschappelijke partners	• Betrokkenen Dennenheuvel • Vluchtelingenwerk • Vrijwilligerscentrale • Kerken • Scholen • CJG Kennemerland • Huisartsen • Politie (veiligheid)- wijkagenten • GGD (gezondheidszorg)
Overig	• Media

6.2 Strategie van communicatie

Openheid en duidelijkheid zijn de belangrijkste kernwoorden in dit communicatieplan. De communicatie is open, eerlijk en transparant: de partijen zijn volstrekt helder over wat doelgroepen kunnen verwachten en zijn realistisch. Dit betekent dat uitsluitend zaken worden benoemd die de partijen waar kunnen maken. Er worden geen valse verwachtingen gewekt. Er zullen zowel positieve als negatieve geluiden over de komst van statushouders komen. Het is belangrijk dat beiden groepen goed geïnformeerd blijven, betrokken worden en antwoorden krijgen op hun vragen. De communicatie is op tijd en regelmatig. Uitgangspunt is dat in dit proces liever te veel en te vaak dan te weinig wordt gecommuniceerd. Zolang er geen concrete informatie is te geven over aantallen, tijdstip, type statushouders wordt er in ieder geval gecommuniceerd over het proces.

6.3 Participatie

In de ontwerp- en realisatiefase betrekken we inwoners en stakeholders in het proces. Er zijn vier niveaus waarop partijen betrokken kunnen worden: meeweten, meedenken, meewerken, meebepalen. Duidelijke afstemming over wederzijdse verwachtingen aan het begin van het proces is noodzakelijk. Voor wat betreft de participatie met omwonenden van de locatie met flexwoningen is het van belang te laten weten op welke onderwerpen wel geparticipeerd kan worden, zoals openbare ruimte en type woningen en waarop niet, zoals de locatiekeuze.

6.4 Communicatiemiddelen

Klankbordgroep

In de ontwerpfase werkt de gemeente in samenwerking met stakeholders en omwonenden aan de voorwaarden en invulling van de opvang van statushouders. Via klankbordleden ontvangen wij signalen uit de omgeving. We streven naar een constructieve samenwerking om de huisvesting van statushouders succesvol te laten verlopen.

Met betrekking tot het ontwikkelen van flexibele woningbouw is het college bevoegd om dit op een aangewezen locatie te ontwikkelen. De gemeente vindt het wenselijk om flexibele woningbouw met zoveel mogelijk draagvlak van de buurt te ontwikkelen. Inwoners/omwonenden worden gevraagd mee te denken over de type woningen, de inrichting van de openbare ruimte en de voorwaarden die nodig zijn om nieuwe bewoners op te nemen in de buurt. Inwoners/omwonenden kunnen niet over aantallen, type bewoners en locatie meebeslissen.

Bewonersbijeenkomsten
We organiseren tijdig bewonersbijeenkomsten om belanghebbenden te betrekken en informeren.

Communicatiemiddelen zijn:

Nieuwsbrief	Via een digitale nieuwsbrief waar iedereen zich op kan abonneren ontvangen belanghebbenden de laatste actuele informatie.
Website	Via een aparte pagina www.bloemendaal.nl/statushouders wordt de laatste informatie gepubliceerd. Ook veelgestelde vragen staan hierop en worden regelmatig geactualiseerd.
Inloopspreekuur	Indien nodig wordt er een wekelijks inloopspreekuur gehouden vooraf aan de huisvesting t/m een aantal maanden na de inhuizing zodat er gelegenheid is vragen te stellen.
Bewonersbrieven	Zodra er nieuwe feiten en informatie beschikbaar zijn, informeren wij omwonenden via een brief.

6.5 Communicatiekalender

In de communicatiekalender is aangegeven welke activiteiten op welk moment plaatsvinden en wat de globale inhoud is. Deze kalender volgt het proces en wordt nader ingevuld of gewijzigd als gevolg van de actualiteit. Ook kunnen communicatieactiviteiten worden toegevoegd, verwijderd of gewijzigd als daar behoefte aan is of de situatie daarom vraagt. De kalender is dan ook flexibel. De kalender wordt ingevuld zodra de planning en ontwikkeling bekend is.

Wanneer	Communicatiemiddel	Boodschap	Opmerking
31 jan	Persbericht	procesinformatie	
26 feb	Commissie Samenleving	Raadsvoorstel bespreken	
12 mrt	Raad	Besluit	
12 mrt	Persbericht	Besluit & proces	
13 maart	Bewonersbrief	Besluit & proces	
Half maart	Website	Informatie/faq	
Half maart	Start nieuwsbrief	Mogelijkheid aanmelden	
April-juni	Inrichten Participatietraject	Brief omwonenden	Incl. maatsch. partners
Maandelijks	Update raadsbrief	Proces/ monitoring	
Maandelijks	Nieuwsbrief	Proces, informatie	

6.6 Monitoring/ evaluatie

Via de klankbordgroep en gesprekken met stakeholders en andere partijen monitoren we het project en sturen we bij waar nodig.

Evaluatie
Zodra de realisatiefase is aangebroken evalueren we graag de voorbereiding en de ontwikkeling van het project. De vorm wordt nog nader bepaald. Hieruit trekken we lering voor volgende projecten.

7. Conclusie en advies

Voor het huisvesten van statushouders vóór 31 december 2020 moet de oplossing worden gevonden in flexwoningen. De woningbouwcorporaties kunnen niet voldoende woningen voor statushouders aanbieden en ze kunnen ook geen garanties bieden. Ook het huisvesten in vastgoed, zoals bijvoorbeeld landgoed Dennenheuvel, is geen oplossing voor het de achterstand in de taakstelling. De samenwerking met andere gemeenten is ook geen oplossing. In dit proces moet de gemeente daarom haar focus leggen in oplossingen waarbij de gemeente zowel in de lead is, als zekerheid heeft dat achterstand ingelopen wordt. De oplossing moet daarom worden gevonden in tijdelijke flexwoningen.

Uit de locatiestudie zijn de volgende locaties als meest kansrijk beoordeeld:

1a	1b
Westelijke Randweg 1, Overveen Locatie in bezit van Wibaut	Zomerzorgerlaan Bloemendaal Locatie van de tijdelijke Bos- en Duinschool

Op één van deze twee locaties zullen minimaal 50-70 tijdelijke woningen worden gerealiseerd.
Om aan de taakstelling te voldoen is snelheid geboden. De oplossing wordt overwegend gevonden in tijdelijke flexwoningen. Dit maakt dat de gemeente tijd krijgt om permanente huisvesting te realiseren. De toestroom van statushouders, maar zeker ook van regulier woningzoekenden en mensen met een urgentieverklaring zal de komende jaren gelijk blijven of zelfs toenemen. De bewoners van de tijdelijke woningen zullen zich direct moeten inschrijven via mijnwoonservice.nl om binnen de termijn van maximaal 10 jaar een reguliere woning te vinden.

Het toevoegen van minimaal 50-70 flexwoningen aan de sociale voorraad is een spreekwoordelijke druppel op de gloeiende plaat en zal de druk op de woningmarkt niet doen afnemen. De gemeente moet daarom ook permanente sociale huurwoningen aan de voorraad toevoegen. Om dit te realiseren wordt er uiterlijk deze collegeperiode een plan gemaakt voor het realiseren van permanente sociale woningbouw.

7.1 Geld en financiële plaatje

De financiële haalbaarheid van het project is afhankelijk van verschillende factoren. Gezien de huidige financiële status van de gemeente Bloemendaal is het wenselijk om eerst te onderzoeken of er een ontwikkelaar bereid is de volledige ontwikkeling en het beheer voor haar rekening te nemen.

Overzicht van de investeringen van het ontwikkelen van een locatie met flexwoningen
Bij andere gemeenten zien we de volgende investeringen die gedaan moeten worden om tijdelijke huisvesting te realiseren:

Onderdeel	Acties	Schatting van de kosten	Dekking
Voortraject	Inhuur project(bege)leiding, planeconoom, vastgoedjurist, communicatie en participatie	€ 100.000	Voorbereidingsbudget volgt in een raadsvoorstel.
Onderzoeken locatie	Onderzoekskosten locatie: archeologie, bodem, flora & fauna, PAS, PFAS, geluid.	€ 8.500	Te financieren door de ontwikkelaar.*
Voorbereiding locatie	Leidingen, fundering, verharding, enz.	€ 175.000	Te financieren door de ontwikkelaar. *

Onderdeel	Acties	Schatting van de kosten	Dekking
Locatieontwikkeling	Aankoop flexwoningen	Dit wordt door corporatie/ontwikkelaar gefinancierd.	Te financieren door de ontwikkelaar.*
Sociaal Domein	Extra uitkeringen, re-integratie, minimabeleid, inrichtingskosten, overbruggingsregeling.	Zie hieronder de toelichting. Bij 30 huishoudens naar schatting € 1,1 miljoen.	Via verhoogde algemene uitkering gemeentefonds.

*Dit moet nog worden afgestemd met de ontwikkelaar.

Extra kosten wanneer een groot aantal statushouders wordt gehuisvest
Wanneer een gemeente te maken krijgt met een instroom van bijstandsgerechtigden, stijgen de bijstandslasten. De hoogte van deze bijstandslasten zijn afhankelijk van de woon- en inkomenssituatie van de klant zelf.

Daartegenover staat dat de gemeente een uitkering ontvangt van het rijk om de bijstandslasten te dekken. Deze uitkering is gebaseerd op een landelijk verdeelmodel waarin per gemeente de bijstandskans wordt bepaald en op basis van deze kans wordt het macrobudget verdeeld. Dit resulteert erin dat het minimaal 1 jaar en meestal 2 jaar duurt voordat de uitkering van de gemeente stijgt om de toename van de lasten volledig te compenseren. Of deze toename dan voldoende is om de stijging aan lasten te dekken hangt ook af van hoe je als gemeente “scoort” en of het landelijk macrobudget toereikend is voor alle gemeenten.

Naast de bijstand zijn er andere extra kosten waar Bloemendaal mee te maken krijgt: bijzondere bijstand voor de inrichtingskosten, overbruggingsuitkering, re-integratietrajecten en uitkeringen die samenhangen met minimaregelingen.

Keuze Bloemendaal en impact op begroting
Eerder in hoofdstuk 5 zijn drie mogelijkheden genoemd voor het realiseren van flexwoningen (door de gemeente zelf, door een ontwikkelaar of door de corporaties). De financiële gevolgen voor Bloemendaal hangen daarmee samen. Omdat het ontwikkelen en beheren door de gemeente zelf door het college en de raad niet als optie wordt gezien, blijven er over: ontwikkelen door de ontwikkelaar en/of de corporaties. Bij de ontwikkeling door derden kan de gemeente grond verkopen en voorwaarden meegeven voor de tijdelijke huisvesting en de flexwoningen.

Afhankelijk van de keuze zal een beroep op de begroting van Bloemendaal worden gedaan. Voor een structureel beslag van middelen (alleen aan de orde als de gemeente ontwikkelt) biedt de huidige begroting geen ruimte en dat zal de robuustheid van de begroting en de financiële positie onder druk zetten.

Schuldpositie
Wanneer voor de noodzakelijke investeringen een beroep op de geld- en kapitaalmarkt moet worden gedaan, neemt de schuldpositie van de gemeente toe. Samen met de lopende en geplande investeringen voor riolering, wegen en onderwijshuisvesting kan dit leiden tot overschrijding van de eerder met de raad afgesproken kaders.

7.3 Organisatie

Binnen de organisatie van het projectteam en in de uitvoering van het plan van aanpak zullen er meerdere disciplines betrokken worden, zoals de collega’s van bijvoorbeeld vergunningen en weg en water. Het is van belang dat alle disciplines tijdig zijn betrokken en tijd hebben om inhoudelijk mee te werken.

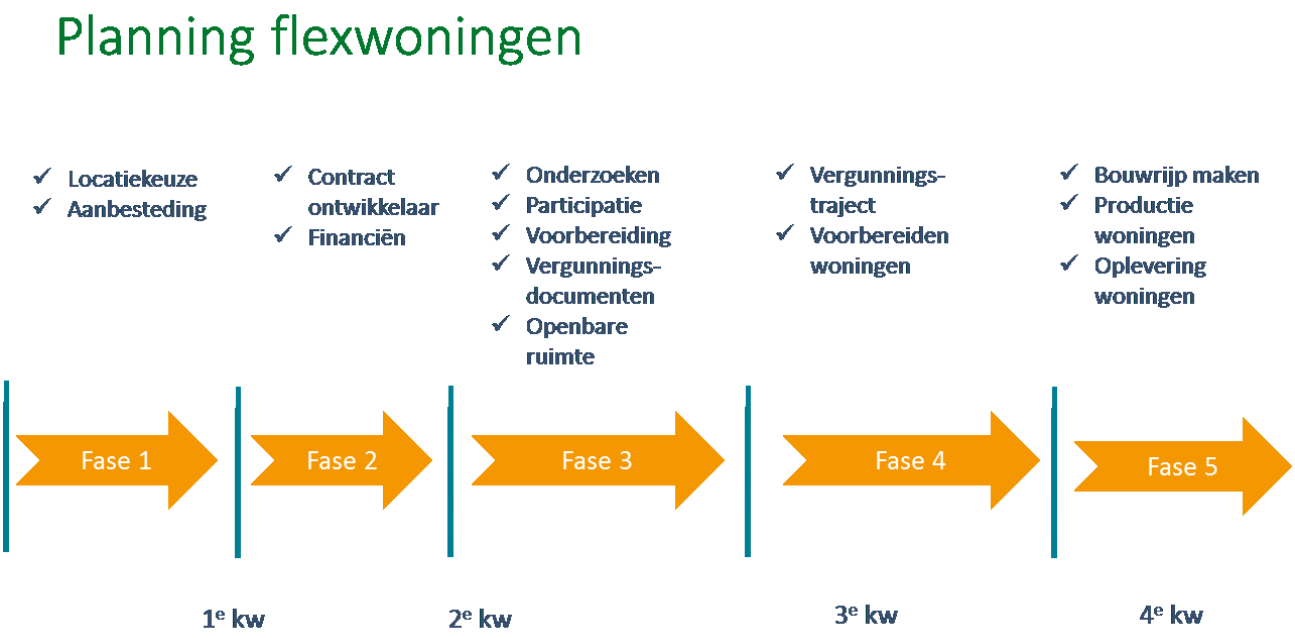
De verwachting is dat externe inhuur nodig is, zoals een vastgoedjurist voor de contractvorming, een planeconoom voor de grondexploitatieberekeningen die aan het contract ten grondslag liggen en projectbegeleiding in de vorm van een projectleider.

7.4 Tijd

De opdracht voor de gemeente Bloemendaal is helder: voor 31 december 2020 moeten de 68 statushouders onderdak hebben gevonden in de gemeente Bloemendaal. Zoals al eerder aangegeven is de meest kansrijke oplossing voor het inlopen van de achterstand in de taakstelling, het realiseren van flexwoningen. De focus ligt dan ook op deze ontwikkeling. Er is weinig tijd voor ontwikkeling. Het project moet allereerst worden aanbesteed. Onderzocht wordt nog of dit op basis van de Europese aanbestedingsregels moet. In het geval dat er meervoudig onderhands kan worden aanbesteed, zal de aanbesteding minimaal 6 weken in beslag gaan nemen.

De uitvoering van diverse onderzoeken op locatie, het voeren van een goed participatietraject en het voorbereiden van het vergunningstraject zal naar verwachting 12 weken in beslag nemen. Daarna volgt het vergunningstraject (bij een reguliere vergunning is dit 8 weken + 6 weken maximaal), het bouwrijp maken van de locatie en het produceren van de woningen. Dit zal bij elkaar naar schatting 26 weken in beslag nemen. Met de aanbesteding moet dus zo snel mogelijk worden gestart om de flexwoningen dit jaar te kunnen realiseren.

De planning voor 2020 ziet er naar schatting als onderstaande uit:



7.5 Informatie

De communicatie en het verstrekken van informatie en naar de omwonenden is van cruciaal belang. Hier is in hoofdstuk 6 inhoudelijk op ingegaan. Verder wordt de informatie over het project verspreid via de projectorganisatie: projectgroep, stuurgroep, college.

Elke raadscommissie Samenleving wordt de commissie geïnformeerd over de stand van zaken. Bij ontwikkeling van de flexwoningen wordt met de omwonenden gecommuniceerd zoals in hoofdstuk 6 is aangegeven.

7.6 Kwaliteit en leefbaarheid

De huisvesting van statushouders (en regulier woningzoekenden) in tijdelijke woningunits betekent kort gezegd het toevoegen van woningen in de gemeente voor een periode van 10 jaar. Onafhankelijk van de locatie zal dit gevolgen hebben voor de direct omwonenden, maar ook voor de functies van de gemeente, zoals bijvoorbeeld de scholen en sportverenigingen. De kwaliteit van het project zit op meerdere vlakken. Zo kan de het huisvesten van statushouders in de bestaande voorraad van de woningbouwcorporaties direct invloed hebben op de leefbaarheid van een wijk. Dat heeft aandacht en zorg nodig. De kwaliteit van wonen van de huidige (huurders) inwoners moet worden gewaarborgd. Ook mag het toevoegen van tijdelijke woningen moet geen afbreuk doen aan de kwaliteit van de directe omgeving.

7.7 Risico's en maatregelen

Er zijn meerdere risico's bij de ontwikkeling van flexibele woningbouw te benoemen. Er zijn veel variabelen die onderling afhankelijk zijn. Dat betekent dat het krachtenveld en de actualiteit regelmatig in kaart gebracht moeten worden en afstemming met belanghebbenden noodzakelijk is.

Onderstaand de risico's en beheersmaatregelen voor dit project.

Er zijn krappe deadlines
De provincie heeft een harde deadline opgelegd naar de gemeente Bloemendaal. Het ontwikkelen van woningen vergt tijd, ook als het gaat om tijdelijke woningen. De gemaakte planning is krap. Daarom zijn de deadlines waarop besluiten moeten worden genomen hard. Wanneer het college en/of raad niet tijdig tot een locatiebesluit komt, heeft dit direct gevolgen voor de voortgang van dit project en leidt dit tot mogelijke sancties van de provincie. Ook het beeld van een niet daadkrachtige gemeente kan een consequentie zijn.

Het risico wordt beperkt wanneer er tijdig en weloverwogen een besluit kan worden genomen en onderlinge communicatie hierover regelmatig plaatsvindt.

Voorlopige voorziening en bezwaar
Inwoners kunnen een voorlopige voorziening vragen en bezwaar maken tegen de vergunningen die verleend worden voor de flexibele woningbouw. Dat betekent dat de ontwikkeling en realisatie van de flexibele woningbouw vertraging oploopt.

Het risico kan beperkt worden door vroegtijdig de bezwaren van omwonenden in kaart te brengen zodat de gemeente maatregelen kan nemen om bezwaren te minimaliseren.

De Provincie treedt in de plaats
Wanneer de flexibele woningbouw niet gerealiseerd kan worden binnen de termijn lopen we het risico dat de provincie in de plaats treedt. Dit heeft grote financiële gevolgen en de gemeente verliest de regie.

We kunnen risico's beperken door grond beschikbaar te stellen voor een ontwikkelaar die bouwt en verhuurt. De risico's zijn dan voor de ontwikkelaar.

De financiële haalbaarheid van het project
De begroting en de financiële positie van Bloemendaal staat onder druk. We zijn als gemeente afhankelijk van een derde partij die de flexibele woningbouw gaat financieren. Er is tot op heden geen ontwikkelaar die interesse heeft. Woningbouwcorporaties kunnen met hun huidige financiële positie op korte termijn niks betekenen.

Het risico kan beperkt worden wanneer er een ontwikkelaar betrokken wordt die ook de ontwikkeling en verhuur voor zijn rekening neemt. De gemeente stelt de grond beschikbaar.

Het risico kan ook beperkt worden wanneer de gemeente grond beschikbaar stelt aan de woningbouwcorporatie, een voorfinanciering doet voor een periode van naar verwachting ca. 5 jaar en garant staat voor de daarop volgende lening.

Draagvlak van omwonenden
Het huisvesten van een grote groep statushouders is een gevoelig onderwerp in de samenleving. Er zijn veelal zorgen om de veiligheid, overlast, de samenhang met de buurt. Er zal mogelijk weerstand ontstaan bij omwonenden wanneer de gemeente een locatie aanwijst.

Het risico kan beperkt worden wanneer er tijdig, regelmatig en duidelijk gecommuniceerd wordt met omwonenden en er goed geluisterd wordt naar de zorgen. Natuurlijk moet de gemeente ervoor zorgen dat het veilig is en er een goed integratie traject is. De gemeente profiteert hier van de ervaring die met Dennenheuvel is opgedaan.

Bijlage I Verslag van de provincie

Verslag van de provincie van het bestuurlijk overleg van 5 december 2019

2 4 DEC. 2019

Provincie Noord-Holland

POSTBUS 3007 | 2001 DA HAARLEM

Burgemeester en Wethouders van de gemeente Bloemendaal
Postbus 201
2050 AE OVERVEEN

24 dec 2019 / 001020

Gedeputeerde Staten
Uw contactpersoon
dhr M.R. Flaman
AD/KAB/KAB

Telefoonnummer +31235144933
flamanmr@noord-holland.nl

1 | 1

Verzenddatum

2 0 DEC. 2019

Kenmerk
1167257/1332827

Uw kenmerk

Betreft: Taakstelling huisvesting verblijfsgerechtigden

Geacht college,

De provincie Noord-Holland houdt toezicht op gemeenten bij hun taken om verblijfsgerechtigde asielzoekers te huisvesten. In het kader van dit toezicht heeft op 5 december 2019 bestuurlijk overleg plaatsgevonden tussen gedeputeerde Loggen, wethouder mevrouw De Roy van Zuidewijn-Rive en burgemeester de heer Roest. Graag informeren wij u over het gesprek middels het bijgaande verslag (bijlage 1).

Naar aanleiding van de grote achterstand van huisvesting van verblijfsgerechtigden in de gemeente Bloemendaal is afgesproken dat de achterstand op 31 december 2020 volledig is weggewerkt.

Mocht u naar aanleiding van deze brief en het bijgaande verslag vragen of opmerkingen hebben, dan verzoeken wij u contact op te nemen met de contactpersoon in het briefhoofd.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Noord-Holland,

provinciesecretaris
R.M. Bergkamp

Voorzitter
A.Th.H. van Dijk

Deze beslissing is namens Gedeputeerde Staten genomen door het lid van het college dat met dit onderwerp is belast.

Postbus 3007
2001 DA Haarlem
Telefoon (023) 514 3143

Houtplein 33
2012 DE Haarlem
www.noord-holland.nl
Kvk-nummer 34362354
Btw-nummer NL.0010.03.124.B.08

Verslag van het bestuurlijk overleg van de provincie NH met de gemeente Bloemendaal over de huisvesting van verblijfsgerechtigde asielzoekers.
Provinciehuis Haarlem, 5 december 2019

Aanwezig:
Gemeente Bloemendaal: burgemeester Elbert Roest, wethouder Susanne de Roy van Zuidewijn-Rive, Simone Stam, projectmanager gemeente Bloemendaal, Frédérique van Weering, contactpersoon gemeente Bloemendaal.
COA: Stefan van der Meij, teamhoofd plaatsing COA, Marga Groot, regievoerder COA.
Provincie NH: gedeputeerde Cees Loggen, Margo Rol, senior inspecteur en Marcel Flaman, inspecteur van eenheid Interbestuurlijk Toezicht, sector Kabinet.

1. **Opening**
De heer Loggen heet iedereen welkom.

2. **Bespreking stand van zaken**
De heer Loggen benoemt het feit dat de gemeente Bloemendaal een grote achterstand heeft in het huisvesten van verblijfsgerechtigde asielzoekers en naar aanleiding hiervan een plan van aanpak heeft ingediend. De heer Loggen is echter nog niet geheel overtuigd of het plan van aanpak er voor zal zorgen dat de achterstand in huisvesting in 2020 zal zijn weggewerkt. Dit mede gelet op de gesignaleerde verhoogde instroom van asielzoekers in Nederland. Hij verwacht dat de volgende taakstellingen daardoor hoger zullen worden.
Een overzicht *Huisvestingscijfers verblijfsgerechtigden Bloemendaal* wordt uitgereikt.
Dit overzicht is als bijlage bij het verslag gevoegd.

Mevrouw De Roy van Zuidewijn-Rive erkent dat er sprake is van een achterstand. Het realiseren van de taakstelling voor 2019 is gelet op de nog resterende tijd en de bestaande mogelijkheden echter onmogelijk. Vandaar dat er een noodmaatregel wordt genomen, hier is echter de raad voor nodig. De gemeente Bloemendaal verzoekt de provincie dan ook om uitstel.

De heer Loggen biedt aan de ruimte te geven tot eind 2020. De manier waarop deze ruimte wordt ingevuld is echter aan de gemeente. Als de achterstand niet is weggewerkt dan is de provincie voornemens om over te gaan tot indeplaatsstelling.

De heer Roest vraagt hoe indeplaatsstelling in zijn algemeenheid wordt vormgegeven en dan met name welk bedrag hier aan gekoppeld is en of dit ook huisvesting in de gemeente betreft?
De heer Loggen geeft aan dat er geen standaard plan voor indeplaatsstelling is.
Mevrouw Rol vult hier op aan dat het verhogen van de prestatieafspraken met woningcorporaties hier een onderdeel van kan uitmaken.

De heer Roest schetst het gevoel van de raad dat de gemeente zich de afgelopen jaren heeft ingespannen om verblijfsgerechtigden te huisvesten met gebruikmaking van Dennenheuvel als locatie voor tijdelijke opvang. Hierbij ontbrak echter het besef in de gemeente dat huisvesting ook een definitieve vorm moet hebben. Er ligt inmiddels een raadsvoorstel dat maandag besproken zal worden in de commissie.

Mevrouw Rol geeft aan kennis genomen te hebben van het raadsvoorstel. De suggestie wordt gegeven om naast de optie van tijdelijke woningen meerdere alternatieven te beschrijven. De afgelopen jaren zijn er vanwege de plaatsing van verblijfsgerechtigden in de tijdelijke voorziening

Dennenheuvel weinig woningen aan deze groep toegewezen. De gemeente kan daarom in overleg gaan met de corporaties om de prestatieafspraken tijdelijk te verhogen.
De heer Van der Meij geeft aan dat op basis van de huidige informatie de prognose voor de 2e helft van 2020 is dat er 10 personen gehuisvest dienen te worden. Daarnaast wordt aangegeven dat de cijfers zoals weergegeven in het overzicht van het COA toch juist blijken te zijn. Dit wordt beaamd door mevrouw De Roy van Zuidewijn-Rive.

De heer Van der Meij geeft verder aan dat er al 50 koppelingen aan Bloemendaal in het Taakvolgsysteem (TVS) staan. Momenteel is er een gezin van 4 personen dat direct gehuisvest zou kunnen worden. Indien Bloemendaal langere tijd (meer dan 3 maanden) wacht met het huisvesten van aan de gemeente gekoppelde verblijfsgerechtigden, brengt dat het risico mee dat dit gezin "omgekoppeld" gaat worden naar een andere gemeente die wel direct kan huisvesten. Mevrouw Groot vult hier op aan dat veel gemeenten een voorkeur hebben voor het huisvesten van gezinnen in plaats van alleenstaanden. Het COA probeert de gemeente Bloemendaal te helpen door zo veel mogelijk gezinnen aan te bieden.

De heer Roest vraagt aan het COA wat de prognose is ten aanzien van het aantal benodigde woningen.

De heer Van der Meij geeft aan dat dit moeilijk is in te schatten omdat nooit precies van te voren bekend is wanneer de overige gezinsleden volgen na plaatsing van de referent.
Hij verwacht dat de taakstelling voor 2020 in totaal 18 personen zal zijn.

3. **Afspraken**

Op 31 december 2020 is de achterstand volledig weggewerkt.

Bijlage 1: Huisvestingscijfers verblijfsgerechtigden Bloemendaal

Achterstand per 1 januari 2016:	**14**
Taakstelling 1e helft 2016:	27
Totaal te realiseren tot 1 juli 2016:	41
Gerealiseerd in 1e helft 2016:	47
Voorsprong per 1 juli 2016:	**-6**
Taakstelling 2e helft 2016:	*31*
Totaal te realiseren t/m 31 dec 2016:	25
Gerealiseerd in 2e helft 2016:	62
Voorsprong per 1 jan. 2017:	**-37**
Taakstelling 1e helft 2017:	17
Totaal te realiseren 1 juli 2017:	*-20*
Gerealiseerd in 1e helft 2017:	*8*
Voorsprong per 1 juli 2017:	**-28**
Taakstelling 2e helft 2017:	13
Totaal te realiseren t/m 31 dec 2017:	-15
Gerealiseerd in 2e helft 2017:	15
Voorsprong per 1 jan 2018:	**-30**
Correcties:	**15 (en in weer -10 in schema van 1 juli '18 gecorrigeerde stand)**
Taakstelling 1e helft 2018:	18
Totaal te realiseren t/m 1 juli 2018:	3 / 8 (geen voorsprong meer)
Gerealiseerd in 1e helft 2018:	2
Achterstand per 1 juli 2018:	**1 /6**
Gecorrigeerde stand:	**6**
Taakstelling 2e helft 2018:	15
Totaal te realiseren t/m 31 dec 2018:	21
Gerealiseerd in 2e helft 2018:	-3 (volgens COA overzicht niets gerealiseerd)
Achterstand per 1 jan 2019:	**24**
Taakstelling 1e helft 2019:	8
Totaal te realiseren t/m 1 juli 2019:	32
Gerealiseerd in 1e helft 2019:	-20 (7+ en 27-)
Achterstand per 1 juli 2019	**52**
Taakstelling 2e helft 2019:	8
Realisatie tot 1 oktober 2019	8
Totaal te realiseren t/m 31 dec 2019:	52

Bijlage II Overzicht woningbouwcorporaties

Mutatiegraad en aantal gehuisveste statushouders Brederode Wonen

	2015	2016	2017	2018	2019
Mutatiegraad	4,2%	4,7%	4,8%	4,7%	4%
Aantal mutaties	42	47	48	45	38
Aantal statushouders	18	2	4	6	20

Mutatiegraad en aantal gehuisveste statushouders Pré Wonen (NB: het aantal mutaties is niet bekend)

	2015	2016	2017	2018	2019
Mutatiegraad	4,4 %	4,1%	3,4%	5,3%**	4,5%
Aantal woningen	4	2	1	4	3
Aantal statushouders	4	4	5	10	8

** Oplevering project Vijverpark in Overveen

In 2018 had Pré Wonen één gezinswoning beschikbaar waarvoor geen passend gezin gevonden is. Deze woning is regulier verhuurd.

BIJLAGE III Lijst van uitgangspunten

Bijlage 2 horende bij raadsvoorstel 2019007884: Lijst van uitgangspunten

Het college hanteert de volgende uitgangspunten voor de tijdelijke huisvesting:

Uitgangspunten voor de locatie:

a. Mogelijkheid voor realisatie voor de zomer van 2020
b. Aansluitend op dorpenzone
c. Goede bereikbaarheid van het dorpscentrum
d. Goede bereikbaarheid/ontsluiting
e. Maximale bouwhoogte die past bij de locatie.
f. Groene inrichting met oog voor biodiversiteit
g. Bij voorkeur eigen grond
h. Ten minste 50 woningen te realiseren

Uitgangspunten voor de haalbaarheid:

a. Financieel haalbaar
b. Streven naar maatschappelijk draagvlak/haalbaarheid tav de inburgeren en betrokkenheid van omwonenden
c. Realisatie voor zomer 2020

Uitgangspunten voor de woning:

a. Goede architectonisch kwaliteit
b. Variërend in grootte (1-persoon tot grote gezinnen)
c. Flexibele woningen (gedeeltelijk) in de tijd te veranderen/ aan te passen op het aantal bewoners
d. Voldoen aan het bouwbesluit nieuwbouw
e. Circulaire bouw

Uitgangspunten voor de inrichting openbare ruimte:

a. Groene inrichting
b. Kindvriendelijk, voldoende speelvoorzieningen (op de locatie of in de nabijheid)
c. Circulair
d. Voldoende fietsplekken
e. Open karakter naar de bebouwde omgeving toe
f. Benutten van groen voor recreatie ook voor de buurt
g. Sociaal veilig

Uitgangspunten voor de voorzieningen

a. Huiskamer/ontmoetingsplek voorziening op de locatie of in de directe omgeving
b. Een beheerderswoning voor een huismeester

Uitgangspunten voor de doelgroep

a. Mix van statushouders en mensen op de wachtlijst die maatschappelijk betrokken zijn
b. Goed beheer/huismeester
c. Begeleiding van de bewoners en omgeving

Uitgangspunten voor samenwerking en participatie

a. Bepalen van de kaders en de mate van participatie met de omgeving
b. Bepalen van participatie doelgroepen
c. Betrekken van stakeholders zoals corporaties, het COA, vluchtelingenwerk en zorgpartijen

BIJLAGE IV Particulier vastgoed

Leegstaand pand	Geschiktheid	Inschatting aantal te huisvesten statushouders	Inschatting van de investering
Oldenhove, Dompvloedslaan 1, Overveen	Dit verzorgingstehuis wordt momenteel gebruikt door Pro Senectute voor tijdelijke huisvesting tot begin 2021. Daarna wil de eigenaar dit pand beschikbaar houden als wissellocatie voor cliënten van andere locaties. Het kan dus niet ingezet worden voor huisvesting van statushouders.	Geen	N.v.t
Duinlust, Duinlustlaan 16 Overveen	Pand is niet in eigendom van de gemeente. Is een landgoed. Het college heeft eerder een initiatief om verbouw tot appartementen afgewezen. Dus niet legitiem om dit voor statushouders wel te doen.	Geen	N.v.t.
Duinlust Schoollaan 72, Bennebroek	Dit pand staat te koop op Funda en moet eerst worden opgeknapt om te kunnen inzetten voor het huisvesten van statushouders. Is mogelijk wel geschikt, maar de vraag is of de kosten opwegen tegen het aantal statushouders dat gehuisvest kan worden. Bovendien ziet het ernaar uit dat het beheer en onderhoud dan bij de gemeente komt te liggen, omdat een corporatie hierin niet geïnteresseerd is.	7 statushouders	725.000 k.k. Een aanzienlijk bedrag erbij voor het geschikt maken van het pand en kosten koper.
Dennenheuvel	Voor dit pand heeft gemeente Bloemendaal vastgelegd dat het pand per 1-9-2020 leeg wordt opgeleverd. Doel van de eigenaar is om daarna de herontwikkeling van landgoed Dennenheuvel te starten. Landgoed Dennenheuvel zou wel tijdelijk bewoond kunnen blijven gedurende naar schatting 2 jaar met het oog op sloop en de te volgen procedures. Het pand is verouderd en in de afgelopen jaren is er zeer beperkt onderhoud gepleegd. Voor bewoning moeten er daarom investeringen worden gedaan; o.a. in het oplossen van lekkages en het vervangen van verouderde installaties voor riolering en CV. Corporaties willen hier niet in stappen, omdat zij maximaal 2 jaar een tijdelijk contract aan kunnen bieden. Dennenheuvel biedt onzelfstandige woonruimtes. De kosten om zelfstandige units (geschikt voor gezinnen) te realiseren zijn hoog, zeker met maar een beperkte tijd dat de woningen beschikbaar zijn. Daarnaast zal de huur die wordt gerekend voor meerdere units niet op te brengen zijn door statushouders, waarbij de gemeente het verschil zal moeten betalen. Daarna is er weer geen huisvesting voor de statushouders mogelijk.	Geen	Kosten voor het vervangen van de installaties en het geschikt maken van het pand voor het huisvesten van statushouders zijn lastig in te schatten.
GGZ-gebouwen (waaronder de kerk) Park Vogelenzang	Dit staat op de ontwikkellocatie Park Vogelenzang. Is niet geschikt omdat dit verkocht is aan een derde die deze locatie (Park Vogelenzang) in 2020 gaat ontwikkelen. De kerk heeft geen woonbestemming en is bedoeld als ontmoetingsruimte voor de ontwikkeling.	Geen	N.v.t.

Bijlage V Vergelijking locaties

Legenda	Geschikte locatie	In combinatie geschikte locatie

Locatie	Eigen grond	Aansluitend op dorpenzone	Goede bereikbaar-heid dorpscen-trum	Goede bereik-baarheid/ ontsluiting	Maximale bouwhoogte die past bij locatie	Schone grond	Groene inrichting en biodiversi-teit	Geen (zware) milieubelem-meringen	Open locatie	Tenminste 50 woningen	In 2020 reali-seer-baar	Financieel haalbaar/ boekwaar de
Zomerzorgerlaan, naast cricketveld Overveen	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+ Geen BW
Dennenweg 15/15A Bloemendaal	+	-	-	-	2 lagen met kap	?	N.v.t.	+	+	-	-	600.000 BW
Westelijke Randweg 1, Overveen	-	+	+	+	+	+	+	- Geluid Randweg	+	+	+	N.v.t.
Landje van Van Riessen, Bloemendaal	+	+	+	+	4 lagen	? mogelijk ivm garage	-	+	-	-	+	- 1,2 miljoen
Voormalige Peuterspeelzaal Bispinckpark 44 en 45 Bloemendaal	+	+	+	+	-	+	-	+	-	12	+	+ Geen BW
Grasveld hoek Blekerveld/Westelijke Randweg, Overveen	+	+	+/-	+	+ Geen eisen	-	+	- Geluid Randweg	-	+	+	+ Geen BW
Binnenterrein Wilhelminaschool en Julianaschool, Overveen	+	+	+	+	?	?	+ Wordt gebruikt door diverse gebruikers	+	+	+	+	+ Geen BW
Kennemerpark, Overveen	+	+	+	+	-	+	-	- Aan het spoor	-	-	+	+ Geen BW

Locatie	Eigen grond	Aansluitend op dorpenzone	Goede bereikbaar-heid dorpscen-trum	Goede bereik-baarheid/ ontsluiting	Maximale bouwhoogte die past bij locatie	Schone grond	Groene inrichting en biodiversi-teit	Geen (zware) milieubelem-meringen	Open locatie	Tenminste 50 woningen	In 2020 reali-seer-baar	Financieel haalbaar/ boekwaar de
HOED Zandvoortseweg 71/71A, Aerdenhout	Geen reële optie, de tandarts wil het gehele pand kopen. Onderhandelingen bevinden zich in een afrondende fase.											
School- en speeltuin Deken Zondaglaan / Henk Lensenlaan, Vogelenzang	Geen reële optie, deze grond wordt gebruikt voor project Vitaal Vogelenzang											
Hoek Zeeweg/Brou-werskolkweg, Overveen	+	-	+/-	+/-	?	+ Verwachti ng	-	+ Veel bomen	+ Afsluiten openbaar groen	+	+	+ Geen BW
Plantsoen Gravin Sophialaan, Vogelenzang	+	+	+	+	2 lagen + kap	+ Verwachti ng	- Groen wordt juist verwijderd	+	+	-	+	+ Geen BW
Annemonenplein Bennenbroek	+	+	+	+	-	?	-	+	-	-	+	+ Geen BW
Parkeerterrein Van Lieroppark, Bennenbroek	+	+	+	+	- Max is 18 app	?	-	+	-	-	+	+ Geen BW
Brandweerpost, Wilhelminalaan 2A, Bennenbroek	Geen reële optie, deze grond wordt gebruikt voor project Brandweerlocatie											
Reinwaterpark	-	-	-	+	+	?	+	+	+	+	-	?
Meester Enschedepark	+	-	-	+	?	?	+	+	+	+	+	?
Park Brederode	-	+	+	+	- Aansluitend op de bestaande bebouwing	+	- Project is al afgerond met maximale bebouwing	-	-	-		-

Locatie	Eigen grond	Aansluitend op dorpenzone	Goede bereikbaar-heid dorpscen-trum	Goede bereik-baarheid/ ontsluiting	Maximale bouwhoogte die past bij locatie	Schone grond	Groene inrichting en biodiversi-teit	Geen (zware) milieubelem-meringen	Open locatie	Tenminste 50 woningen	In 2020 reali-seer-baar	Financieel haalbaar/ boekwaar de
Wethouder Laanpark	+	-	-	+	?	?	+	+	+	+	+	?
Parkeerterrein naast gemeentehuis	+	+	-	+	?	?	-	-	-	- Parkeer-druk voor de directe omgeving neemt toe	+	-
Brouwerskolkpark	+	-	-	-	- er is weinig egale grond in het park	?	+	?	-	?	+	?
Ter Hoffsteedeweg 1 (locatie HOED)	-	+	+	-	-	?	+	+	-	-	+	?
Naaldenveld	-	-	-	-	-	?	+	?	+	+	+	?
Drijvende woningen Leidsevaart*	+	-	-	+	-	Nvt	+	- Rekening houden met waterschappe n	+	-	+	?

* Belangrijke overweging om af te zien van drijvende woningen is de veiligheid. De meeste statushouders zijn gezinnen met kinderen. Verder zal het lastig zijn om een ontwikkelaar te interesseren voor drijvende flexwoningen.

Bijlage VI Voorbeelden van flexwoningen

De behoefte aan flexwoningen is groot. Dit heeft er mede voor gezorgd dat er veel aanbieders zijn van tijdelijke woningen. De prijzen van de woningen verschillen van elkaar en zijn afhankelijk van meerdere factoren. Uiteraard is de aard van de afwerking en de maatvoering van invloed op de prijs. In de volgende paragrafen worden enkele leveranciers genoemd met daarbij vermeld welke woningen ze leveren, de afmetingen en de kosten per woning.

C3Living

De afmeting is ongeveer 35m2 BVO. Kosten ongeveer € 49.500,- ex BTW

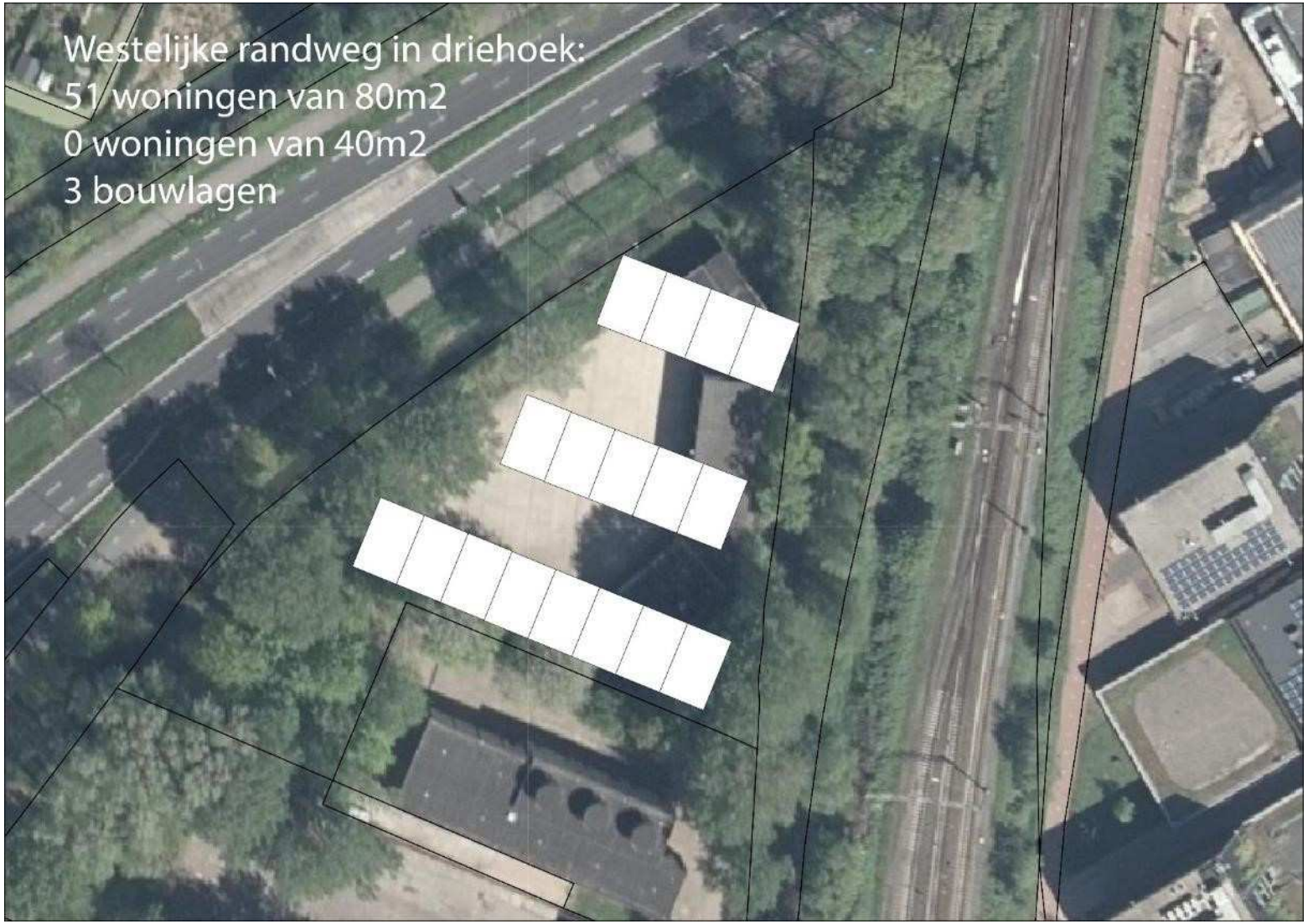
Finch Building

De afmeting is ongeveer 28 m2 BVO (enkele unit)
Kosten ongeveer €60.000,- ex BTW (enkele unit)
Vanuit het oogpunt van circulair bouwen zijn de units van Finch Building niet geschikt voor een termijn van 10 jaar. Deze optie heeft een kans van slagen op het moment dat de woningen na een periode van 10 jaar op een andere locatie worden gebruikt.

De Groot Vroomshoop

De Groot Vroomshoops biedt tijdelijke units aan met een gebruiks- en exploitatietermijn van maximaal 15 jaar. Uniek is dat de woningen worden aangeboden met koop en terugkoop optie. Of te huren/leasen zijn.
Daarnaast zijn er varianten te bouwen van één tot wel vijfkamer woningen. De maatvoering is uiteraard afhankelijk van het aantal kamers.

BIJLAGE VII Grove locatiestudie op geschikte locaties


Westelijke randweg in driehoek:
51 woningen van 80m2
0 woningen van 40m2
3 bouwlagen

Zomerzorgerlaan:
46 woningen van 80m2
4 woningen van 40m2
3 bouwlagen