

17R.00122



Indiener: college van burgemeester en wethouders

Datum: 21 februari 2017

Portefeuillehouder(s): M. Stolk, I ten Hagen, Y. Koster

Portefeuille(s): Ruimtelijke ordening en Vluchtelingen/statushouders

Contactpersoon: J.H. de Boer

Tel.nr.: 8983

E-mailadres: boer.j@woerden.nl

Onderwerp: Versnelling woningbouw 2017 Woerden

De raad besluit:

1. In te stemmen met het toevoegen van 92 woningen in 2017 en 50 woningen eind 2018;
2. In te stemmen met het versnellen van de locatie Snellerpoort Oost, oplevering 2018;
3. In te stemmen met de ontwikkeling van de Jan Steenstraat en de Mauritsshof (Harmelen) oplevering 2017 en dit planologisch mogelijk te maken;;
- 4A. In te stemmen met de locatie De Bleek 1 (parkeerterrein) voor het plaatsen van tijdelijke woningen voor de duur van maximaal 10 jaar;
- 4B. Als de ontwikkelvisie Middelland door de raad wordt vastgesteld, toestemming te geven aan de eigenaar van de Bleek 1 om deze locatie te transformeren naar permanente woningbouw (transformatie van bestaande pand, nieuwbouw of een combinatie van beide)
5. De overige onderzochte locaties niet in aanmerking te laten komen voor deze ontwikkeling;
6. In te stemmen met het bijstellen van de ambitie: niet 400 maar 300 statushouders te huisvesten;

Inleiding:

De raad heeft de ambitie om 400 statushouders te huisvesten in 2016 en 2017. Om dit realiseren zijn extra woningen noodzakelijk waarbij de raad heeft aangegeven het dubbele aantal woningen te willen realiseren zodat minimaal 50% van de nieuw te realiseren woningen beschikbaar komt voor huidige inwoners van Woerden. De raad heeft op 26 januari ingestemd met het doen van onderzoek naar 9 mogelijk geschikte locaties voor de versnelling van sociale woningbouw. De uitkomst van dit onderzoek is vastgelegd in een rapport wat is bijgesloten. Dit rapport levert een advies op wat is overgenomen door het college van 21 februari. De beslispunten worden bij deze voorgelegd aan de raad.

De bevoegdheid van de raad komt voort uit de volgende wet- en/of regelgeving:

De wettelijke bevoegdheid van het college inzake het huisvesten van statushouders is gebaseerd op artikel 28 van de Huisvestingswet 2014

Beoogd effect:

Het college beoogd met de geselecteerde locaties de ambitie van de raad te kunnen verwezenlijken door 92 extra woningen toe te voegen in 2017 voor de huidige en nieuwe inwoners van Woerden. Met het bijstellen van de ambitie beoogd het college de opdracht beter aan te laten sluiten bij de wettelijke taakstelling om statushouders te huisvesten welke is afgenomen vanwege de dalende instroom van vluchtelingen. Met deze lagere ambitie heeft Woerden nog steeds een grote buffer

opgebouwd wat betreft de taakstelling statushouders. Dit betekent dat in 2018 en 2019 (onder de huidige omstandigheden van instroom vluchtelingen) geen woningen meer nodig zijn voor statushouders en alle vrijkomende sociale huurwoningen voor de huidige inwoners zijn bestemd.

Door invulling te geven aan bovenstaande ambitie, zijn statushouders versneld uit de AZC's geplaatst waardoor de integratie kon starten.

Argumenten:

- Met de extra woningen ontstaat meer aanbod voor huidige en nieuwe inwoners van Woerden;
- Met de extra woningen ontstaat doorstroom vanuit de reguliere sociale huur naar duurdere huur of sociale koop waardoor gespreid woningen beschikbaar komen voor statushouders;
- Met de extra woningen krijgen ook huidige inwoners op de wachtlijst sneller kans op een tijdelijke of permanente huurwoning;
- Met de ambitie 300 statushouders te huisvesten, heeft Woerden ruimschoots aan de wettelijke taakstelling voldaan waardoor enkele jaren (naar schatting minimaal 2) geen sociale huurwoningen nodig zijn voor statushouders;
- Met het naar voren halen van de taakstelling plaatst Woerden statushouders versneld in een woning waardoor de integratie vervroegd kan starten.

Kanttekeningen:

Bij realisatie van locaties is de gemeente mede afhankelijk van derden. De planning zoals nu voorgesteld is ambitieus maar haalbaar tenzij zich onvoorziene omstandigheden voordoen zoals bezwaarprocedures.

Voor realisatie van de Jan Steenstraat en de Mauritshof is het van belang dat de raad meewerkt om voor beide locaties wonen op deze bestemming planologisch mogelijk te maken.

Voor locatie Snellerpoort is versnelling mede afhankelijk van de voortgang m.b.t. het aanleggen van de verlengde Beneluxbaan.

Oplevering van Jan Steenstraat en Mauritshof is sociale koop en middeldure huur eind 2017. De kans dat vanwege doorstroom statushouders nog in 2017 gehuisvest kunnen worden vanuit deze doorstroom is klein. Als statushouders na 1-1-2018 worden gehuisvest, heeft dit een financiële consequentie van € 4430,- per statushouder die niet wordt ontvangen vanuit het Rijk.

Dit raadsvoorstel met bijhorende rapportage heeft alleen betrekking op de versnelling van woningbouw 2017 en heeft geen consequenties voor andere projecten.

Financiën:

De financiële consequenties zijn beschreven in het rapport "Versnelling woningbouw 2017 Woerden". Kort samengevat zijn die te onderscheiden in de volgende onderdelen:

- Financiering locaties permanent door de projectontwikkelaar;
- Financiering tijdelijke locatie door de exploitant van de woningen + een investering van de gemeente voor de ambtelijke uren;
- Financiering sociale domein door reguliere gelden vanuit het Rijk voor de doelgroep statushouders + dekking vanuit de extra gelden Tweede Bestuursakkoord;
- Financiering projectstructuur + projectleiders door de ontwikkelende partijen voor permanente locaties en voor de overige taken vanuit de gelden Tweede Bestuursakkoord.

Uitvoering:

Voor de uitvoering van de voorgestelde besluiten zal een nieuwe projectstructuur worden ingericht. Deze zal nauw aansluiten bij de huidige lijn organisatie of daar onderdeel van uit maken. Voor het onderdeel statushouders (voornamelijk voor het sociale domein) zal de huidige projectstructuur statushouders worden gecontinueerd waaraan de ketenpartners worden toegevoegd.

Communicatie:

In Woerden, Harmelen, Kamerik en Zegveld zijn 5 bewonersbijeenkomsten gehouden waar input is opgehaald m.b.t. de voorgestelde plannen. Een samenvatting van aangedragen argumenten op deze bijeenkomsten is vastgelegd in de bijgevoegde rapportage en per locatie is de opvatting van de

bewoners meegewogen in de besluitvorming.

Bijgevoegd is het persbericht waarmee inwoners van alle kernen worden geïnformeerd. Alle bezoekers van de bewonersavonden hebben de gelegenheid gehad een mailadres achter te laten. Zij worden via een mailbericht geïnformeerd over het besluit wat het college voorstelt aan de raad met een link in de betreffende mail naar deze stukken.

Voor de uitrol van de locaties versnelling woningbouw wordt een communicatie planning 2017 opgesteld waarin per locatie wordt aangegeven hoe bewoners over de verdere planvorming en realisatie worden geïnformeerd.

Samenhang met eerdere besluitvorming:

Dit raadsvoorstel is een gevolg van het genomen raadsbesluit 16R.00772 op 26 januari 2017 en raadsvoorstel 16R.00768.

Bijlagen:

Rapport "Versnelling woningbouw 2017 Woerden", februari 2017

Raadsbesluit 17R.00123

Bijlage GREX (GEHEIM conform artikel 10, lid 2B Wet Openbaarheid van Bestuur) + bijbehorende raadsvoorstel + raadsbesluit.

De indiener: college van burgemeester en wethouders

De secretaris

De burgemeester

drs. M.H.J. van Kruisbergen
MBA

V.J.H. Molkenboer



VERSNELLING WONINGBOUW 2017 WOERDEN

Onderzoeksrapport locaties

[De opgave](#)

Wensen, ambitie, locaties en haalbaarheid samengevat in een rapport met conclusie en advies

Jan de Boer



Inhoudsopgave

1. Inleiding	2
2. Opbouw van het locatieonderzoek	2
3. De opgave	3
4. Kaders en wensen van de raad	4
5. Opmerkingen van inwoners	5
6. De 9 locaties	7
6.1 Snellerpoort	8
6.2 Van Kempensingel – Brediuspark	10
6.3 Jan Steenstraat	12
6.4 Buitenhof	14
6.5 Mauritshof	15
6.6 Kamerik NO II	17
6.7 Kamerik NO III	18
6.8 Zegveld	18
6.9 De Bleek 1	19
7. Alternatieve locaties	20
8. De uitkomst van het onderzoek	21
9. Sociale aspecten	22
10. De uitvoering	26
11. Financiële onderbouwing	27
12. Communicatie	27
13. Samenvatting en advies	28
Bijlagen	
- Matrix beoordelingskader locaties	29
- Lijst locaties	30



1. Inleiding

In 2016 heeft Woerden (college en raad) besloten om versneld 400 statushouders te huisvesten. Deze opgave zorgt voor een grotere druk op de al beperkte voorraad van vrijkomende sociale huurwoningen. Om meer sociale huurwoningen in 2017 aan het aanbod toe te voegen, de wachttijd en zoektijd te verkorten en de opgave voor statushouders te realiseren, is op 26 januari 2017 een raadsvoorstel (16R.00768) aangenomen waarin drie besluiten zijn genomen;

1. In te stemmen met de kaders voor locatieonderzoek zoals voorgesteld in het betreffende raadsvoorstel;
2. In te stemmen met het doen van onderzoek naar negen locaties zoals deze genoemd worden in dit raadsvoorstel;
3. In te stemmen met het proces voor het huisvesten van statushouders in 2017.

Naast dit raadsvoorstel heeft de raad ingestemd met het amendement waarin het eerste genoemde kader door de raad is uitgebreid met een tweede voorwaarde. De kaders worden in het eerste besluit opgenomen en zijn terug te lezen in hoofdstuk 4.

Dit kan volgens de raad door meer statushouders via de regulier vrijkomende sociale huurwoningen te huisvesten (nu 20 woningen), hierdoor neemt de spreiding en dus de kans op een goede integratie toe. Het effect dat deze huisvesting in de regulier vrijkomende sociale huurwoningen heeft op de wachtlijst van woningzoekende wordt gecompenseerd doordat meer nieuw te bouwen sociale huurwoningen aan reguliere woningzoekenden beschikbaar worden gesteld. Hierbij kan worden gekeken naar de mogelijke bouw van woningen in het duurdere huursegment waardoor huidige huurders in goedkopere sociale huurwoningen kunnen doorstromen en hun woningen beschikbaar komen voor statushouders. Op deze manier kunnen meerdere doelen worden bereikt: meer doorstroming, een afname van scheefwonen en een betere spreiding van statushouders. Bovendien kunnen locaties worden voorzien van een meer divers aanbod van woningen waardoor ze op langere termijn divers en leefbaar blijven. Tot zover de toelichting op het amendement.

Dit rapport beschrijft de uitwerking van voorgaande opdracht, beschrijft de integratie van statushouders, de financiële situatie en komt met een advies m.b.t. de versnelling sociale woningbouw.

Naast deze extra opgave blijven de opgaven/afspraken in de strategische woningbouwplanning en de woonvisie onverminderd van kracht. De reguliere woningbouwplannen vallen buiten de scope van dit onderzoek maar zijn daar waar relevant wel in het onderzoek betrokken.

2. Opbouw van het locatieonderzoek

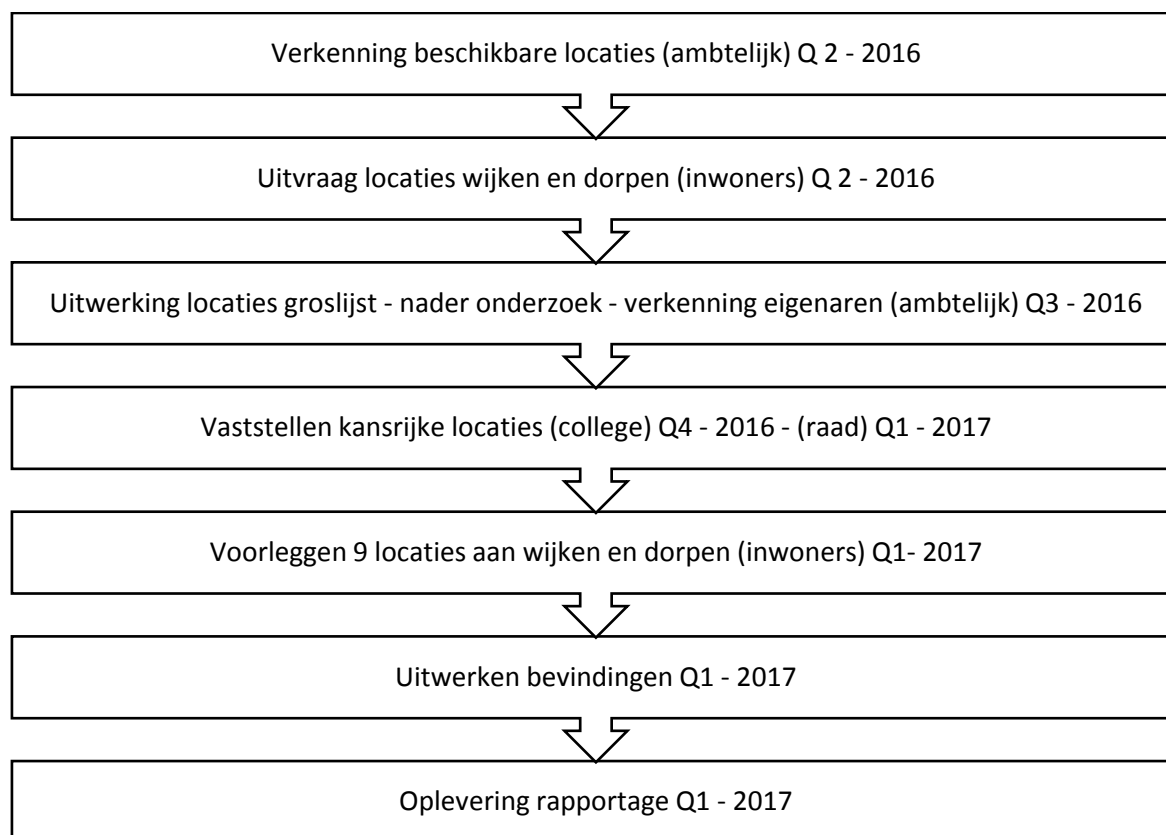
Onderzoek

Het onderzoek naar de versnelling sociale woningbouw is in 2016 gestart met het in kaart brengen van locaties in de verschillende kernen van Woerden. In het tweede kwartaal van 2016 zijn alle dorpen en kernen via de wijk- en dorpsplatformbijeenkomsten bezocht en is bewoners gevraagd locaties aan de gemeente door te geven.

Vervolgens zijn beide lijsten samengevoegd en is er een groslijst besproken met alle projectleiders, vastgoedadviseurs en andere betrokkenen van de gemeente. Locaties zijn besproken met de woningcorporatie. Uit deze inventarisatie is een groslijst gekomen van 9 locaties die door het college zijn



voorgelegd aan de raad. Deze locaties zijn onderzocht waarvan dit rapport melding maakt. Dit rapport mondt uit in een advies met kansrijke locaties voor de versnelling van (sociale) woningbouw. Schematisch ziet het onderzoek er als volgt uit:



3. De opgave

Huidige opgave

Om de opgave van 180 extra sociale huurwoningen 2017 te realiseren in de juiste context te plaatsen, verwijzen we eerst naar de opdracht die er ligt m.b.t. de statushouders. De raad heeft in mei 2016 besloten om 400 statushouders te huisvesten in de jaren 2016-2017-2018, evenredig verdeeld over alle woonkernen van de gemeente. Te beginnen met een pilot voor het versneld huisvesten van 50 statushouders op één locatie in Woerden (raadsbesluit 16R.00289). Vervolgens is ingestemd onderzoek te doen naar de realisatie van 180 extra woningen waarvan de helft bestemd is voor huidig inwoners van Woerden. In onderstaand schema staan de aantallen m.b.t. de statushouders en woningen weergegeven.

	mensen	woningen	
Taakstelling statushouders			
2016 H1	60		
2016 H2	69		



2017 H1	39		
2017 H2			
Doelstelling 2016 – 2018	400	180	
Gehuisvest in 2016	130	25	
Resterende opgave	270	155	exclusief doorhuisvesting Stadspoort
Verwachte reguliere opvang 2017 Q1 – Q3	80		
Nog te huisvesten	190	130	
Doorhuisvesten Stadspoort	52	20	
Benodigd 2017	242	110	

In hoofdstuk 8 leest u de uitkomst van het locatieonderzoek en wat dat betekent voor de opgave zoals hierboven geschetst, de uitwerking van het amendement en de relatie met de ambitie 400 statushouders te huisvesten.

4. Kaders en wensen van de raad

De raad heeft d.m.v. het amendement de kaders zoals voorgesteld overgenomen in de besluitvorming van het raadsvoorstel. Deze luiden als volgt:

- A. 1. Spreiding van doelgroepen evenredig verdeeld over alle woonkernen van de gemeente;
2. Meer regulier vrijkomende sociale huurwoningen worden voor statushouders bestemd en evenredig worden meer nieuw te bouwen sociale huurwoningen voor reguliere woningzoekenden bestemd;
- B. De ontwikkeling van locaties is passend te maken of past binnen wettelijke kaders zoals het bestemmingsplan of wijkt daar tijdelijk van af voor maximaal 10 jaar;
- C. De locatie is uiterlijk voor 1 december 2017 opgeleverd en bewoonbaar;
- D. De ontwikkeling en exploitatie van de locatie is financieel haalbaar (break-even);
- E. Het volume van de totaal te ontwikkelen locaties betreft circa 180 woningen waarbij spreiding over meerdere locaties;
- F. De ontwikkeling van deze locaties sluit zoveel mogelijk aan bij de uitgangspunten van de woonvisie;
- G. De ontwikkeling van de locaties moet bestaande planvorming niet hinderen.

Naast deze kaders hebben de diverse fracties in de commissie Middelen van 17 januari en de raadsvergadering van 26 januari een indrukwekkende lijst aan aanvullende suggesties en wensen aan het college meegegeven. Deze luiden als volgt:

- A. Neem de huidige woningbouwprojecten mee in de versnelling van huisvesting in 2017;
- B. Realiseer meer duurdere huurwoningen om doorstroom vanuit de goedkopere sociale huurwoningen te stimuleren;
- C. Realiseer meer permanente woningen i.p.v. tijdelijke woningen ook als dat meer tijd vergt;
- D. Betrek het concept van het Ouden Huis indien mogelijk op locaties die daarvoor geschikt zijn;



- E. De Bleek 1 levert een te grote concentratie van statushouders op dus hou daar rekening mee in de uitwerking;
- F. Onderzoek ook alternatieve locaties;
- G. Zorg voor maatwerk;
- H. Zorg bij eventuele ontwikkeling van woningen in het Brediuspark dat het een park met allure wordt met een goede entree;
- I. Woningbouw aan de Van Kempensingel mag niet ten koste gaan van de gedane investering voor de herontwikkeling van het park en de exploitatie van de te herbouwen boerderij;
- J. Betrek de behoefte aan starterswoningen in de uitwerking;
- K. Betrek de behoefte aan seniorenwoningen in de uitwerking;
- L. Betrek Groenwest en andere partners bij de realisatie;
- M. Informeer de raad regelmatig over de voortgang;
- N. Informeer de bewoners regelmatig over de voortgang en schrijf direct omwonenden persoonlijk aan.

Andere opmerkingen en wensen zijn terug te leiden naar de uitgangspunten van de woonvisie of zijn al benoemd in de vastgestelde kaders.

5. Opmerkingen van inwoners

Om de wensen en suggesties van bewoners te onderzoeken zijn vijf bewonersbijeenkomsten belegd voor woningbouwplannen op de volgende locaties; Van Kempensingel – Jan Steenstraat (23-1-2017), Zegveld (25-1-2017), Harmelen (1-2-2017), Snellerpoort (6-2-2017) en Kamerik (8-2-2017).

Op deze bijeenkomsten zijn vragen gesteld, reactieformulieren ingevuld en gesprekken gevoerd met de bewoners. Ook via de mail en per post zijn berichten en brieven binnengekomen. De locaties zijn met luchtfoto's en plattegronden getoond. Voor de Van Kempensingel en Jan Steenstraat zijn artist impressions aan de bewoners getoond. Daarbij werd de vraag gesteld waarom de plannen op de betreffende locatie wel of niet realiseerbaar zijn en aan welke voorwaarden moet worden voldaan als een locatie gekozen wordt om te ontwikkelen. In onderstaande tabel staat het aantal reacties en het aantal aanwezigen per bewonersavonden vermeld. In paragraaf 6 staat een samenvatting van de reacties per locatie.

Reacties		en aanwezigen bewonersavonden		
Locatie	Reactieformulieren inloopavonden	Reacties per mail	Belangen organisaties	Aanwezigen bewonersavond
Zegveld Klusboerderijen	9	0	0	45
Jan Steenstraat	17	16	1	45
Van Kempensingel	13	32	3	
Snellerpoort	4	0	0	5
Harmelen, Buitenhof	24	6	1	200
Harmelen, Mauritshof	20	11	0	
Kamerik NOII	14	15	0	49
Kamerik NOIII	4	2	0	
TOTAAL	105	114	3	344



Participatie met omwonenden

De gemeente is zich ervan bewust dat een wijziging in de directe woonomgeving impact heeft op inwoners en nabij gelegen organisaties. Dat inwoners/organisaties bezorgd of afwijzend hebben gereageerd op het voornemen tot het realiseren van tijdelijke woningen in hun omgeving, is begrijpelijk. De gemeente is blij met de grote inbreng van ideeën en suggesties en de respectvolle wijze waarop met elkaar in gesprek is gegaan. Ook is ze blij met de positieve en ondersteunende reacties die ze mondeling en schriftelijk heeft ontvangen.

In de bezorgde/afwijzende reacties zit uiteenlopende kritiek op het proces. Veel genoemd zijn: paniek voetbal, vraagtekens bij noodzaak van de versnelling, korte tijd waarin plannen worden doorgedruwd ten opzichte van lange looptijd van reeds uitgezette plannen die zich al op een aantal locaties aan het vormen waren (Kamerik en Van Kempensingel) en weerstand op het doorlopen proces. Hieronder een toelichting op het doorlopen communicatieproces.

Op 13 december 2016 heeft het college een voorgenomen besluit genomen over negen beoogde locaties. Dit besluit is via een persbericht (14 december 2017) gecommuniceerd, inclusief het voornemen voor het organiseren van bewonersavonden in januari en februari. Dit persbericht leverde o.a. een voorpagina artikel op in het Algemeen Dagblad en de Woerdense Courant. De voorgenomen plannen voor versnelde bouw van 180 sociale huurwoningen heeft impact op omwonenden van locaties, is van belang voor inwoners die op zoek zijn naar een woning in de sociale huursector. Ook heeft het invloed op de samenleving in het geheel als we denken aan de integratie van statushouders. De doelgroep voor communicatie is dan ook breed. Om die reden is ervoor gekozen de bewonersavonden bekend te maken via een artikel op de informatiepagina in de Woerdense Courant. Deze oproep is twee keer (11 en 18 januari 2017) op de informatiepagina geplaatst. De oproep is daarnaast als nieuwsbericht geplaatst op www.woerden.nl, verspreid via de digitale nieuwsbrief van de gemeente, getwitterd, bekendgemaakt via het Facebook van de gemeente Woerden en uitnodigingen bij de Jumbo Tournoyveld en de supermarkt Coop in Zegveld. Ook hebben de betreffende wijk en dorpsplatforms de uitnodiging ontvangen, met het verzoek deze met de achterban te delen. Deze aankondiging is voorpaginanieuws geworden in de Woerdense Courant en als artikel opgenomen in de VAR (Harmelen). Belangenorganisatie Landgoed Bredius is voorafgaand aan de bewonersavond telefonisch benaderd over de plannen voor mogelijk woningbouw op de locatie.

Bewonersavonden

Tijdens alle avonden lichtte wethouder Ivo ten Hagen de noodzaak van de plannen toe, gaf hij uitleg over het proces en beantwoorde hij de vragen van inwoners. In de kernen volgende een toelichting op de woningbouwplanning. Tijdens het tweede deel van de avond gingen de inwoners, de wethouder en aanwezige ambtenaren met elkaar het gesprek aan en vulden de inwoners de reactieformulieren in.

Zorgvuldigheid van communicatie

Een klein aantal omwonenden gaf aan dat zij graag een bewonersbrief hadden willen ontvangen. Deze mogelijkheid voor communicatie is zeker in de projectgroep overwogen. We hebben echter besloten dezelfde lijn aan te houden als bij overige bouwprojecten in het verleden. Omwonenden worden per brief uitgenodigd op het moment dat er concrete plannen liggen waartegen formeel bezwaar kan



worden gemaakt. Op dit moment zijn we nog in een oriënterende fase, waarbij de belangen ook breder in de samenleving liggen. Om deze reden is besloten om communicatiekanalen in te zetten die een bredere reikwijdte hebben dan een bewonersbrief.

6. De 9 locaties

De raad heeft op 26 januari ingestemd met het doen van onderzoek naar 9 locaties. Deze locaties zijn op de volgende punten gescreend:

- Juridische procedure
- Bestemmingsplan
- Uitgangspunten Woonvisie
- Perceel – pandgrootte en beschikbaar volume woningen
- Input van omwonenden
- Financiële haalbaarheid
- Beschikbaarheid en eigendomssituatie
- Beoogd concept (tijdelijk-permanent-transformatie)
- Bereikbaarheid en parkeermogelijkheden
- Gevolgen GREX
- Haalbaarheid (overig)
- Risico's en mogelijke belemmeringen

Om dit rapport leesbaar te houden, zijn hier beknopt de uitkomsten weergegeven. Per locatie volgt daarna een onderbouwing. Een uitgebreide matrix is als bijlage opgenomen.

De financiële consequenties voor de kansrijke locaties komen in hoofdstuk 11 aan bod. De gevolgen voor de GREX staan in een aparte bijlage i.v.m. de geheimhouding.

Locatie	Type ontwikkeling	Advies
Snellerpoort	Versnellen permanente bouw	Positief
Van Kempensingel	Permanente bouw	Negatief
Jan Steenstraat	Permanente bouw	Positief
Buitenhof Harmelen	Tijdelijke bouw	Negatief
Mauritshof Harmelen	Permanente bouw	Positief
Kamerik NO II	Tijdelijke bouw	Negatief
Kamerik NO III	Tijdelijke bouw	Negatief
Zegveld	Klusboerderijen	Negatief
De Bleek 1	Tijdelijke woningen	Positief
Zaagmolenlaan 12	Transformatie kantoor	Negatief

Na het maken van een selectie is het voor de ruimtelijke en milieukundige inpassing uiteraard van belang dat beoogde woningen, zowel tijdelijk als permanent, met een zorgvuldige ruimtelijke procedure worden gerealiseerd. Afhankelijk van de locatie en gekozen procedure komen de diverse milieu- en omgevingsaspecten aan bod door een adequate onderbouwing en motivering (goede ruimtelijke ordening). Het gaat hierbij onder meer om aspecten zoals bodem, archeologie, geluid, luchtkwaliteit, bedrijven- en milieuzonering, externe veiligheid, ecologie en duurzaamheid. Van belang is dat op de locatie een goed woon- en leefklimaat voor de nieuwe woningen wordt gewaarborgd en dat deze



passend is in de omgeving. Deze uitwerking per locatie volgt na goedkeuring door de raad op 30 maart maar een eerste screening is al verricht.

Omschrijving van permanente en tijdelijke woningen:

Permanente woningen

Exploitatietermijn: minimaal 50 jaar

Procedure: Bestemmingsplan 12 maanden

Ontwikkel- en realisatietijd: 2,5 tot 5 jaar (inclusief reguliere procedures).

Mogelijkheden versnellen: coördinatieregeling (bestemmingsplanprocedure en de aanvraag omgevingsvergunning gelijk laten lopen, winst: 8 weken en 1 bezwaarprocedure ipv 2)

Kosten: - de kosten liggen bij de ontwikkelende partij (kostenverhaal/grondverkoop)

GREX: de vastgestelde grondprijzen voor sociale woningen liggen lager dan de grondprijzen voor vrije sector woningen.

Wanneer een bouwprogramma wordt aangepast t.o.v. het vastgestelde bouwprogramma in de GREX en er komt meer sociale woningbouw, zal er sprake zijn van een grondopbrengstverlaging.

Tijdelijke woningen

Exploitatietermijn: 10 jaar

Procedure: afwijken van vigerende bestemming (Wabo artikel 2.12), 8 weken

Ontwikkel- en realisatietijd: 8 maanden tot 1 jaar

NB

De woningen kunnen circa 9,5 jaar verhuurd worden. De tien jaartermijn gaat in op het moment van afgifte omgevingsvergunning. Vervolgens kost het enkele maanden voordat de tijdelijke woningen geplaatst worden.

Op basis van gegevens van ervaringsgegevens van gemeenten zijn de plan- en uitvoeringskosten voor de gemeente circa €6000,- per woning (exclusief de ambtelijke uren). Voor de realisatie van 50 tijdelijke woning komt dit op €300.000,-

De locatie moet zodanig gekozen worden dat de kosten voor het gebruik er van zo laag mogelijk zijn, er bij voorkeur geen grote investeringen in infrastructuur nodig zijn en de locatie lang genoeg beschikbaar is om tot een sluitende exploitatie te komen.

Een voorinvestering op toekomstige bouwplannen is ook een goede mogelijkheid.

6.1 Snellerpoort

De Snellerpoortlocatie biedt drie mogelijkheden. Versnelling van de huidige plannen voor permanente bouw achter het Baken en tijdelijke woningen tegenover Roche of elders op het terrein. Het perceel achter het Baken is voorbelast, het overige deel betreft slappe grond waar een voorbelasting van circa 1 jaar gebruikelijk is. Er zijn andere methoden zoals luchtdrukconsolidatie (beaudrain) wat de termijn van voorbelasten aanzienlijk verkort tot circa 1 maand. Deze methode is toegepast op het industrieterrein Polanen.

Permanente woningen (Oost)

Voor het versnellen van de permanente bouw achter het Baken is aanpassing van het bestemmingsplan noodzakelijk. Aan het bestemmingsplan is goedkeuring onthouden vanwege de verkeerssituatie aan de Noord-westzijde. Wel geeft het huidige bestemmingsplan specifieke voorwaarden voor woningtypes, hoogtes, parkeren, aantal woningen etc. Het bestemmingsplan heeft een fasering waarin is vastgelegd dat eerst het oostelijk deel moet worden bebouwd. Wel is wettelijke toetsing nodig voor geluid, luchtkwaliteit en externe veiligheid. Vervolgens kan de markt gevraagd worden deze locatie te ontwikkelen waarbij oplevering van de woningen eind 2018 in het programma van eisen wordt



Tweede aandachtspunt is de communicatie met omwonenden en belanghebbenden. Bij de ontwikkeling van tijdelijke woningen zijn dat Roche en het daar achter gelegen Minkema College. Een reguliere procedure is hier van toepassing volgens bijlage II, artikel 4 lid 11 BOR, duur 8 weken.

Tijdelijke woningen (Oost)

De derde variant is tijdelijke bebouwing op het voorbelaste deel achter Het Bakken. De nadelen van tijdelijke bebouwing zijn hierboven al benoemd. De negatieve invloed op de GREX is aan de oostzijde van Snellerpoort aanzienlijk groter omdat hier binnen 5 jaar permanente bouw is gepland. Daarnaast speelt ook op deze locatie het veiligheidsaspect een grote rol. Voordat tijdelijke woningen kunnen worden geplaatst, is een wal of randbebouwing langs het spoor en de om te leggen weg een voorwaarde. Deze voorwaarden maken het onhaalbaar om hier op korte termijn tijdelijke woningen te realiseren.

Samenvatting reacties Snellerpoort

Tijdens deze avond was een klein aantal inwoners aanwezig. Samen met de wethouder en de projectleider zijn ze rond de tafel gegaan en hebben een uitgebreid gesprek gevoerd over mogelijkheden op deze locatie. De bezoekers gaven aan dat ze de noodzaak van de versnelling zien, maar dat er vooral mogelijkheden zitten in het versnellen van de huidige plannen voor Snellerpoort. Ze maken zich zorgen over een te grote concentratie van statushouders als er een apart 'wijkje' met tijdelijke woningen wordt neergezet. Zeker als je ook de locatie De Stadspoort meetelt. Beide locaties zitten op een 5 tot 10 minuten loopafstand van de wijk Snel en Polanen. Tijdelijke bouw wordt gezien als geldverspilling. Door de huidige plannen te versnellen, kun je een betere spreiding van statushouders bereiken. De snelle bouw van tijdelijke woningen zonder aanpassingen voor geluidshinder van het spoor, wordt als een belemmering gezien. Tijdelijke woningen kunnen niet bijdragen aan een inclusieve samenleving, er kan geen rekening worden gehouden met mensen die een aangepast huis nodig hebben.

Conclusie: Van de 3 genoemde opties is het versnellen van de huidige plannen voor permanente bebouwing aan de Oostzijde de meest haalbare. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de wens van de raad om huidige projecten daar waar mogelijk te versnellen. Bovendien voorkomt het een grote investering voor het realiseren van tijdelijke bouw. Alle veiligheid- en geluidseisen zijn ook van toepassing op tijdelijke bebouwing. Het is aan te raden die investering eenmalig te doen, direct kwalitatief goed regelen voor de lange termijn is het meest duurzaam. Dit sluit aan bij de reacties van de inwoners.

Financieel kan deze locatie consequenties hebben voor de GREX. Dit is afhankelijk van keuzes die gemaakt worden over de invulling van het overige deel van het perceel Snellerpoort. Overige kosten liggen bij de ontwikkelende partij.

Advies: Versnellen permanente woningbouw Snellerpoort Oost waarvan 50 sociale huurwoningen op te leveren in 2018.

6.2 Van Kempensingel – Brediuspark

In het bestemmingsplan van het Brediuspark zijn momenteel drie kavels bestemd voor wonen (2100 m² uitgeefbaar). Twee kavels zijn naast het rijtje eengezinswoningen gelegen en een kavel betreft de huidige kunstenaarswoning. De bouwblokken in het bestemmingsplan liggen niet op de juiste plek. Er zal een



afwijking moeten worden verleend op het bestemmingsplan voor een beperkte verschuiving van deze bouwblokken. De raad heeft afspraken gemaakt met de belangenorganisaties van het Brediuspark om hun voorstel voor de ontwikkeling van het park af te wachten en geen uitbreiding van woningbouw toe te staan op deze locatie. De belangenorganisaties hebben op 17 januari hun argumenten kenbaar gemaakt aan de raad tijdens de commissie Middelen en deze ook verwoord in een brief aan de raad.

Voor deze kavel zijn twee opties onderzocht; permanente grondgebonden woningen in het verlengde van de huidige eengezinswoningen en het concept Woonstaete. (drielaagse toren inclusief begane grond) Het gebouw Woonstaete past op de nu onbebouwde kavels naast de eengezinswoningen. Stedenbouwkundig gezien is bebouwing geschikt van maximaal 3 lagen, inclusief de begane grond. Hiermee is de hoogte gelijk aan de naastgelegen woningen. De naastgelegen woningen hebben een kap waarmee de beleving wel anders is dan bij het Woonstaete complex. Om de aantasting van het groen deels te compenseren, kan de kunstenaarswoning worden afgebroken. De totaal bebouwde grond bedraagt in het geval van 4 extra eengezinswoningen of het concept Woonstaete circa 1250 m². Het aantal vierkante meters aan kavels bestemd voor wonen wordt in dit geval alleen aan een zijde van het park benut. De woonbestemming die de kavel heeft waar de kunstenaarswoning staat, zal in dat geval de woonbestemming verliezen waardoor slechts 1250 m² aan woonbestemming gehandhaafd blijft en de overige 850 m² wordt teruggegeven aan de natuur (hier is wel een bestemmingsplanwijziging voor nodig). Daarmee zal het aantal vierkante meters groen per inwoner per saldo toenemen en wordt de hoofdstad van het Groene Hart een stukje natuur rijker en komt er een “vergezicht” richting de boerderij bij (dit zijn 2 wensen van de belangenorganisaties en omwonenden).

Door afbraak van de kunstenaarswoning zal een aaneengesloten groenzone ontstaan wat de uitstraling van het park ten goede komt en de boerderij beter positioneert t.o.v. de huidige situatie. Deze ontwikkeling zal naar verwachting de ligging van de boerderij ten goede komen, de boerderij is dan niet verstopt achter woningen zoals belangenorganisaties schrijven. De ontwikkeling van sociale huurwoningen op deze kavels heeft gevolgen voor de GREX.

Om het park meer uitstraling te geven, is het park te markeren met een toegangspoort. In beide gevallen (4 reguliere woningen of Woonstaete) blijven alle bomen behouden in het park. Voor de ruimtelijke en milieukundige inpassingen worden in eerste instantie geen belemmeringen verwacht voor woningbouw op deze locatie. Bij het aanvragen van de vereiste vergunningen worden aspecten zoals bodem, archeologie, luchtkwaliteit, ecologie en duurzaamheid beoordeeld om een goed woon- en leefklimaat te kunnen waarborgen.

Samenvatting reacties Van Kempensingel

Een zeer klein aantal inwoners geeft aan dat de van Kempensingel een goede locatie is voor de bouw van een aantal (sociale huur) woningen. Zij zien mogelijkheden voor de bouw van 12 woningen of hebben voorkeur voor laagbouw. Voorwaarden daarbij zijn voldoende parkeerplaatsen en oog voor verkeerdruk op de wijk. Ook zou de bouw moeten passen in de wijk, bijvoorbeeld door groene daken. Het overgrote deel van de reacties laat een beeld van tegenstand zien. Grootste bezwaar is de lopende planvorming rond de ontwikkeling van het landgoed Bredius. De gemeente Woerden en de projectgroep Centrumgebied landgoed Bredius zijn al geruime tijd met elkaar in gesprek over het behoud van de groene bufferzone. De bouw van sociale huurwoningen doorkruist de huidige plannen en maakte



afspraken worden door de gemeente geschonden. Woningbouw op deze locatie tast het groen te veel aan en staat niet in verhouding: bouw van zeer gering aantal woningen ten opzichte van een grote schade aan de aantasting van het groen en de leefomgeving. Omwonenden vrezen veel overlast van de bouw aan omwonenden, scholieren en bezoekers van het Bredius park. Ook wordt aangegeven dat de exploitatie van de boerderij onmogelijk gemaakt wordt. Bij woningbouw ligt de boerderij verstopt achter woningen, uitzicht van terras op lelijke achterkant van huizen, vanaf Van Kempensingel een gesloten beeld i.p.v. een open beeld. Het Brediuspark is een groene long en een ontspanningsgebied voor de bewoners van Woerden en recreanten. Dit stuk groene natuur, inclusief monumentale eiken, de moet behouden blijven. Het Brediuspark is het groene hart van Woerden. Dit moet zo blijven. Woerden gebruikt de slogan "Hoofdstad van het groene hart". Laat de natuur niet weer voor de zoveelste maal ruilwaar worden.

Conclusie: de locatie is technisch gezien te ontwikkelen voor tijdelijke en permanente woningen maar er zijn een aantal belemmeringen. Het bestemmingsplan moet worden aangepast, het draagvlak van de omwonenden en belangenorganisaties voor bebouwing op deze locatie is nihil, de toezegging van de raad kan niet worden nagekomen en de ontwikkeling heeft stevige financiële consequenties.

Advies: Gezien het draagvlak bij omwonenden/belanghebbenden, de afspraken met de raad en de negatieve financiële consequenties wordt geadviseerd deze locatie niet aan te merken voor versnelling sociale woningbouw 2017.

6.3 Jan Steenstraat

24 appartementen

Het perceel Jan Steenstraat beslaat 6300 m2 exclusief het groen met de bijzondere boom en wordt door alle partijen gezien als geschikt voor woningbouw. Op deze locatie is ruimte voor circa 24 woningen waarbij gekozen kan worden voor het eerdergenoemde Woonstaete concept (2 maal 12 appartementen versneld modulair) of 24 grondgebonden woningen.

Het Woonstaete complex biedt ruimte aan 12 woningen per gebouw welke zijn verdeeld over begane grond en 2 etages. Het concept kent geen lift (geen inclusie) waardoor alleen de begane grond geschikt is voor senioren en de hoger gelegen etages voor starters/jongeren. Het Woonstaete concept komt tegemoet aan de gewenste spreiding van doelgroepen en is vanwege de modulaire bouw relatief snel te ontwikkelen.

24 Grondgebonden woningen

Op deze locatie is het eveneens mogelijk 24 grondgebonden woningen te realiseren. Een gedeelte sociale koop of huur in het middensegment waardoor spreiding van doelgroepen kan ontstaan. De concentratie van sociale huur is in het Schilderskwartier hoger dan gemiddeld. Op deze locatie heeft permanente bebouwing de voorkeur.

Om snel woningbouw te realiseren wordt echter eerst ingezet op een tijdelijke procedure voor 10 jaar en om vervolgens de definitieve bestemming Wonen planologisch mogelijk te maken. Dit laatste kan met een nieuw bestemmingsplan of een projectafwijkinsprocedure. Het Schilderskwartier is de afgelopen jaren geherstructureerd om een betere samenstelling van het woningaanbod in de wijk te krijgen.



Er zijn partijen die modulaire woningen aanbieden met de kwaliteit van permanente woningen en aan alle eisen voldoen. Deze kunnen 50 jaar blijven staan maar eventueel ook worden verwijderd na een termijn van 10 jaar. De uitstraling van deze woningen is niet te onderscheiden van permanente bouw en de kwaliteit van de woningen is hoog. Vanuit de markt ontvangen we signalen dat zij de locaties Jan Steenstraat en Harmelen graag via modulaire bouw zouden ontwikkelen.

Vorbereiden vergunningen/infrastructuur	Februari/maart 2017
Opstellen plan locatie	Februari/maart 2017
Aanbesteding woningbouw voorbereiden	Februari/maart 2017
Besluitvorming raad	30 maart 2017
Afgifte bouwvergunning/gunning aanbesteding	April 2017
Contractueel vastleggen afspraken	April 2017
Bouwrijp maken grond/infrastructuur	Mei/juni/juli 2017
Opleveren woningen modulaire bouw	November 2017
Opleveren woningen reguliere bouw	November 2018

Tijdelijke woningen

Als permanente bouw niet mogelijk is vanwege het ontbreken van een woonbestemming op deze locatie, is tijdelijke bebouwing een alternatief. Bij tijdelijke woningen is de procedure korter maar heeft het de beperking dat de locatie niet structureel ontwikkeld kan worden in de eerste 10 jaar. Dit heeft nadelige gevolgen voor de GREX. Bij tijdelijke woningen is het noodzakelijk de investering binnen 10 jaar terug te verdienen. De gemeente is afhankelijk van de bereidheid van de woningcorporatie of een andere marktpartij om deze investering te doen. Bij tijdelijke bebouwing vraagt de leefbaarheid eveneens de aandacht. De grond wordt niet verkocht aan de ontwikkelende partij maar blijft eigendom van de gemeente. Het kostenplaatje bij tijdelijke woningen op deze locatie is aanzienlijk hoger dan bij permanente bouw.

Het realiseren van een tijdelijke locatie vraagt een investering van de gemeente.

Het Ouden Huis

In de commissie Middelen heeft Het Oudenhuis haar concept gepresenteerd. De raad heeft gevraagd dit concept mee te nemen in het locatieonderzoek. Het Oudenhuis heeft verkennende gesprekken gevoerd met GroenWest waarbij het businessplan onderzocht is. Het Oudenhuis past binnen de reguliere sociale woningbouw. Het enige verschil is dat er als extra een gemeenschappelijke ruimte gerealiseerd wordt. Het Oudenhuis wil op korte termijn aan de slag met de bouw en ziet de Jan Steenstraat als de meest geschikte locatie. Aangezien het reguliere sociale woningbouw is, is het ontwikkeltempo gelijk aan een reguliere woningbouwontwikkeling.

Samenvatting reacties Jan Steenstraat

In het merendeel van de reacties valt te lezen dat bewoners mogelijkheden zien voor woningbouw op de Jan Steenstraat. De locatie geeft ruimte voor een redelijk aantal woningen, op de locatie kan snel worden begonnen en goed worden ontsloten op de straten rondom. Een aantal mensen geeft dat er rekening moet worden gehouden met een goede verhouding van koop en huurhuizen, zowel in de wijk als op de betreffende locatie. Er zijn al veel sociale huurwoningen in de wijk. Er bestaat onder inwoners de wens om op deze locatie Het Ouden Huis te bouwen. Er moet aandacht zijn voor zorg behoevende



ouderen. Als er woningbouw plaatst vindt moet het bestaande groen behouden blijven. In vrijwel alle reacties komt naar voren; behoud van beschermde boom en de groenstrook 6 meter bij de Floris Versterstraat. Een andere voorwaarde die wordt meegegeven is dat er meer dan voldoende oog is voor verkeer- en parkeerproblemen in de wijk. Voldoende parkeerplaatsen is een eis. Ook noemt een aantal inwoners aandacht voor goede integratie van statushouders en een verdeling van bijvoorbeeld 33% statushouders ten opzichten van 66% 'oud Woerdenaren' per locatie.

Conclusie: Permanente bebouwing op deze locatie is de meest efficiënte oplossing al vraagt dit meer tijd dan beoogd in de versnelling. Als de raad instemt met permanente bouw en er wordt gekozen voor modulaire bouw, is realisatie in 2017 haalbaar. Het concept Oudenhuis is met modulaire bouw niet mogelijk. De kosten liggen bij de ontwikkelende partij.

Advies: realiseren van permanente bebouwing voor middeldure huur of koopwoningen.

6.4 Buitenhof (Harmelen)

Dit terrein heeft 3 eigenaren; Stichting De Rijnhoven, Fundatie de La Fontaine en een deel is van de gemeente (oude gemeentewerf). Stichting De Rijnhoven heeft plannen voor permanente bebouwing voor dit perceel en gesprekken hierover met de gemeente zijn opgestart. Omdat het perceel veel ruimte biedt, is deze locatie genoemd als mogelijkheid voor een beperkte hoeveelheid tijdelijke woningen. Stichting De Rijnhoven ziet belemmeringen voor tijdelijke bouw. De stichting wil de voortgang van permanente bebouwing niet hinderen en wil zich bij voorkeur richten op duurzame ontwikkeling. Het terrein van de gemeente is mogelijk vervuild, gekraakt en ongeschikt voor tijdelijke woningen vanwege de ligging en indeling van het perceel. Woningcorporatie Groenwest is niet enthousiast over de ligging van deze locatie en om die reden terughoudend hier tijdelijke huisvesting te ontwikkelen. Aangezien de eigenaar en woningcorporatie belangrijke partners zijn om deze locatie te ontwikkelen maar beide partijen er weinig fiducia in hebben, wordt geadviseerd deze locatie niet te ontwikkelen voor de duur van enkele jaren. Ontwikkeling kan weliswaar ook door een andere partner maar het draagvlak bij de eigenaar is onvoldoende, het perceel is niet ingericht met infrastructuur, het betreft een slappe bodem en de ligging is ver van voorzieningen. Gedeeltelijk ligt de kavel buiten de rode contouren en er is sprake van een spuitzone en de flora en fauna vraagt de aandacht, gezien een eerder onderzoek naar een kwetsbare insectensoort.

Samenvatting reacties Harmelen: Buitenhof

De snelheid waarmee nu e.e.a. wordt doorgedrukt is niet de juiste weg. Dit is niet de juiste procedure. Overhaast handelen en onzorgvuldige processen is niet gewenst. Een gefundeerde mening geven is lastig zonder meer informatie. Andere inwoners reageren kritisch omdat tijdelijke woningen de structurele plannen in de weg zit. En 'deze avond staat haaks op eerdere info.' Mensen zijn onaangenaam verrast door het gebrek aan concrete informatie en het tempo waarin de gemeente wenst te handelen.

De volgende onderwerpen komen sterk naar voren bij de locatie Buitenhof: behoud van groen, problemen met verkeer (toegangsweg te klein), geluidsoverlast van het industrieterrein Putkop en de afstand tussen de bouwlocatie en de dorpskern (waardoor mogelijk een isolement van statushouders of een te grote afstand voor oudere bewoners tot het centrum ontstaat). Men geeft ook aan dat er vraag is naar woningen onder huidige 'Harmelaren', met name senioren en jongeren, en dat nieuwe woningen voor deze groepen de doorstroming kan bevorderen. Mensen vragen zich af welke eisen Stichting



Rijnhoven stelt aan woningbouw op deze locatie. Veel mensen geven aan dat er wel behoefte is aan woningen, maar dat er beter gekeken moet worden naar de specifieke behoefte en locatie. Meer dan 100 tijdelijke woningen wordt als teveel gezien, woningen op beperkte schaal +/- 30 wordt als alternatief aangedragen. Mensen benadrukken dat het aantal statushouders, de spreiding over de verschillende kernen binnen Woerden, en de eigenlijke vraag naar sociale woningbouw, beter onderzocht moet worden. De bouw van appartementen (voor senioren) zou bijvoorbeeld minder ruimte in beslag nemen dan eengezinswoningen. Ook de aansluiting op bestaande bebouwing vanuit architectonisch oogpunt wordt genoemd. Het vormen van een klankbordgroep wordt als idee aangedragen. Spuitzones worden als aandachtspunt genoemd in verband met de gezondheid van omwonenden. Sommige bewoners ervaren tijdelijke huisvesting 'zonde van tijd en geld' in vergelijking met definitieve bebouwing. Aandachtspunt: "herplaatsen groen bij bouw Vijverhof ook niet nagekomen"

Conclusie: de locatie is niet geschikt voor de ontwikkeling van snelle woningbouw, tijdelijk dan wel permanent. De eigenaar van Rijnhoven heeft een sterke voorkeur voor permanente bouw. De locatie ligt gedeeltelijk buiten de rode contouren en de locatie is niet voorbelast wat gebruikelijk 1 jaar vergt.

Advies: deze locatie niet in aanmerking laten komen voor versnelling sociale woningbouw 2017.

6.5 Mauritshof (Harmelen)

Het betreft hier een locatie van de gemeente met een oppervlakte van circa 3000m². Dit perceel heeft nog geen woonbestemming maar is wel als zodanig al langere tijd in beeld. Groenwest heeft interesse op deze locatie woningen te realiseren. Deze locatie is in beeld voor permanente bebouwing, de voorkeur gaat van zowel omwonenden als college uit naar een duurzame invulling. Om snel woningbouw te realiseren wordt eerst ingezet op een tijdelijke procedure voor 10 jaar en om vervolgens de definitieve bestemming Wonen planologisch mogelijk te maken. Dit laatste kan met een nieuw bestemmingsplan of een projectafwijkingsprocedure. Hier geldt dezelfde situatie als bij de Jan Steenstraat. Aandachtspunt bij deze locatie is de concentratie van sociale huur in dit deel van Harmelen. Daarom wordt voorgesteld het volume woningen gedeeltelijk voor sociale koop te bestemmen en gedeeltelijk in het duurdere huursegment. In de strategische woningbouwplanning is de locatie opgenomen voor 1-2 persoonshuishoudens en starters. Hierdoor ontstaat spreiding van doelgroepen en kunnen de duurdere huurwoningen worden toegewezen aan de inwoners van Harmelen die nu al op de wachtlijst staan waardoor doorstroom ontstaat en elders sociale huur gespreid vrijkomt. De locatie is eerder bebouwd geweest maar voorbelasting van circa 9 maanden is noodzakelijk.

Het volume is afhankelijk van het type woningen. Stedenbouwkundig kunnen hier 20 grondgebonden woningen met parkeergelegenheid worden gerealiseerd. Van deze 20 woningen kan 50% bestaan uit sociale koop en 50% uit het duurdere huursegment. Een alternatief is het bouwen van 2 kleine woontorens waardoor er meer differentiatie in de wijk ontstaat. Op de bewonersavond in Harmelen is Dezibel als aandachtspunt meegegeven waarbij de suggestie werd gedaan Dezibel te verplaatsen naar een andere locatie in Harmelen. Dit biedt meer ruimte op deze locatie en minder overlast voor omwonenden al kan dat laatste een kwestie van verplaatsen zijn.

Voor het realiseren van tijdelijke woningen op deze locatie, gelden dezelfde argumenten als bij de Jan Steenstraat locatie.



Vorbereiden vergunningen/infrastructuur	Februari/maart 2017
Opstellen plan locatie	Februari/maart 2017
Aanbesteding woningbouw vorbereiden	Februari/maart 2017
Besluitvorming raad	30 maart 2017
Afgifte bouwvergunning/gunning aanbesteding	April 2017
Contractueel vastleggen afspraken	April 2017
Bouwrijp maken grond/infrastructuur	Mei/juni/juli 2017
Opleveren woningen modulaire bouw	November 2017
Opleveren woningen reguliere bouw	November 2018

Samenvatting reacties Mauritshof

Inwoners zijn het eens dat er woningen in Harmelen gebouwd worden, ook op de Mauritshof. Maar versnelling leidt tot overhaast handelen en onzorgvuldige processen. Het is lastig een goede mening te geven op basis van globale kaartjes en een globaal verhaal. Deze plannen leveren veel onrust. Zorg voor een duidelijke en eerlijke communicatie.

Tijdelijke woningen bouwen is zonde van de bouwgrond, tijd, ruimte en is kapitaalvernietiging. Zet in één keer iets goeds neer: gewone woningbouw passend bij de wijk. Géén hoogbouw. Tijdelijke woningen kunnen beter aan de rand van de gemeente worden geplaatst. De tijdelijke woningen vormen in de komende jaren een "overloop". Vanuit tijdelijke huisvesting statushouders geleidelijk en met dezelfde snelheid als bestaande inwoners instromen in het bestaande en nieuwe sociale woningaanbod van de gemeente (ritsen). Zo wordt de integratie behapbaar voor iedereen, en krijgen ook bestaande schrijnende gevallen een eerlijke kans. Dat verhoogt de kans op een goede integratie en geeft rust.

Er zijn veel sociale huurwoningen rondom de Mauritshof en er spelen grote sociale problemen. Verdere uitbreiding betekent waardevermindering van de koopwoningen. Terwijl deze koopwoningen juist zorgen voor de netheid en leefbaarheid. De balans in de wijk zou juist hersteld moeten worden met koopwoningen, rekening houdend met de school en de verkeers- en parkeerproblematiek. Zorg dat de bomen behouden blijven, behoud van privacy en vrij uitzicht. Rekening houden met de geluidhinder van Decibel.

Inwoners hebben diverse ideeën over de invulling van de locatie:

- Huurwoningen voor de eigen inwoners (zitten ook in moeilijke situaties)
- Woningen voor ouderen (betaalbaar, gelijkvloers), zodat jongeren kunnen doorstromen.
- Een appartementengebouw voor een gevarieerde leeftijdsopbouw.
- Ruime luxere appartementen (3 of 4 kamer) /huizen voor gezinnen/ eenoudergezinnen.
- Voeg koopwoningen toe voor een betere verhouding huur/koop, ook voor starters.
- Zorg dat starters kunnen kopen/huren zodat ze in het dorp blijven.
- Een ander idee: een kinderboerderij /speeltoestellen voor de scholen.
- De bestaande sociale woningen op de Mauritshof zijn krap en slecht onderhouden. Deze woningen slopen en nieuwbouw.

Inwoners staan positief tegenover statushouders maar wel meer verspreid over het dorp en de gemeente dan nu wordt voorgesteld. Statushouders in maximaal de helft van de woningen, betekent nog steeds een concentratie. Wel leeft de vraag of er voldoende statushouders zijn nu de taakstelling verder omlaag gaat. De woningen moeten in aanvang voor 100% voor de



autochtone bewoners bestemd, waardoor de vrijkomende sociale huurwoningen toegewezen kunnen worden aan statushouders. Andere inwoners zien 10 of 20% verhuur aan statushouders per complex als maximum. Een goede screening is essentieel.

Conclusie: deze locatie is kansrijk als het om ontwikkeling van permanente woningbouw gaat. De planologische haalbaarheid is een aandachtspunt evenals de voorbelasting van 9 maanden. Er is draagvlak voor woningbouw maar bij voorkeur geen sociale huur vanwege de concentratie sociale huurwoningen in deze omgeving. Het is de moeite waard om de voormalige gemeentehuislocatie te onderzoeken voor (gedeeltelijk) sociale huur waardoor spreiding van doelgroepen ontstaat.

De kosten van deze locatie zijn voor de ontwikkelende partij.

Advies: deze locatie voor versnelling in aanmerking te laten komen en sociale koop of middeldure huur of koop te realiseren.

6.6 Kamerik NO II

Het gebied Kamerik Noord Oost II is een bebouwde kavel van circa 3500 m². De nog beschikbare kavel is circa 2500 m² groot. De gemeente is eigenaar en de kavel heeft een nader uit te werken woonbestemming. Aan dit bestemmingsplan zijn voorwaarden verbonden zoals maximaal 25 woningen, gebruik van een kap en maximale hoogten. De kavel is gelegen nabij voorzieningen en de directe omgeving bestaat uit een variatie aan bebouwing voor verschillende doelgroepen. Sociale huur is in dit gebied aanwezig boven het Waterschapshuis en bij de Beukenhof. Met bewoners zijn plannen besproken om hier een tiental seniorenwoningen te realiseren conform de strategische woningbouwplanning. De kavel is technisch gezien geschikt om tijdelijk en permanent te bouwen, het perceel is bouwrijp en de infrastructuur is aanwezig. Tijdelijke bebouwing vraagt een investering die binnen maximaal 10 jaar terugverdiend moet zijn wat bij een permanente bebouwing niet aan de orde is. Vanuit financieel oogpunt en de ontwikkeling van de gehele kavel is een permanente invulling voor de hand liggend. Op deze locatie is een mix voor ouderen/starters/statushouders mogelijk. Bij modulaire bouw is realisatie in 2017 mogelijk waarbij deze locatie kan voldoen aan de opgave om versneld te realiseren.

Samenvatting reacties Kamerik NO II + III

De reacties komen erg overeen. Men is tegen versnelde sociale woningbouw op Kamerik NOII. Dit is in tegenstrijdigheid met de Woonvisie. Met name omdat er in het voorjaar van 2016 toezeggingen zijn gedaan met betrekking tot het bouwen van seniorenwoningen. Inwoners benadrukken dat wanneer senioren doorschuiven naar nieuwe seniorenwoningen, meer bestaande woningen vrijkomen voor statushouders en starters, verspreid door het dorp wat de integratie bevordert. Twee inwoners benadrukken de behoefte aan betaalbare woningen voor jeugd. De tegenstrijdigheid van versnelde sociale woningbouw ten opzichte van de Woonvisie wordt ook genoemd. Tijdelijke woningen worden gezien als inefficiënt/kapitaalvernietiging. Permanente woningen hebben de voorkeur, ook omdat woningen volgens de inwoners moeten voldoen aan bouweisen en eisen van het straatbeeld. De bouw van tijdelijke woningen wordt gezien als oneerlijk tegenover mensen die grond hebben gekocht aan de Knotwilgenlaan. Hun bouwplannen moeten voldoen aan strenge criteria, en zij hadden de indruk dat er seniorenwoningen tegenover kwamen. Nu zou het plan veranderen, voordat de eerste paal geslagen is, maar ná aankoop van de kavels. Ze zijn ook bang voor waardedaling. Eén persoon noemt een toezegging om speeltuinen aan te leggen in Kamerik NOII.



Er zijn niet veel reacties op NOIII. Alle reacties die er zijn, zijn tegen. De Woonvisie wordt genoemd, en dat er is afgesproken tot 2028 niet te bouwen buiten de rode contouren. Een van de inwoners noemt het opperen van deze locatie als 'erg veel onrust voor iets wat onwaarschijnlijk wordt geacht'. Een inwoner vraagt zich af of de enquête onder dorpsbewoners ten behoeve van de woonvisie wel representatief was. "Jongeren en middelbare leeftijd (werk, druk leven) hebben mogelijk minder de moeite genomen om hun ideeën/wensen kenbaar te maken."

Conclusie: technisch gezien is deze locatie te realiseren. Echter zijn er vergaande verwachtingen gewekt richting de bewoners om hier seniorenwoningen te realiseren. Elders in Kamerik zijn geen ontwikkelmogelijkheden voor senioren. Door de huidige plannen versneld uit te voeren voor de doelgroep senioren, komen er elders in Kamerik woningen vrij.

Advies: deze locatie niet in aanmerking laten komen voor versnelling sociale woningbouw 2017.

6.7 Kamerik NO III

Het perceel Kamerik Noord Oost III is een onbebouwde kavel grasland van circa 53.000 m² buiten de rode contouren. Om deze locaties te benutten voor tijdelijke dan wel permanente woningen, is overleg met de Provincie noodzakelijk. De provincie toetst eerst of er binnen de rode contouren mogelijkheden van woningbouw bestaan. Momenteel is de hiervoor genoemde kavel Kamerik NO II in ontwikkeling. Daarnaast zijn er nog enkele locaties elders in Kamerik opgenomen in de strategische woningbouwplanning voor de komende jaren. Gezien de procedure met de provincie enerzijds en het ontbreken van infrastructuur plus de slappe bodem van het perceel anderzijds, is dit geen realistische locatie om versneld woningbouw in 2017 te toe te passen. De kavel heeft als bestemming agrarisch- en landschappelijke waarden.

Conclusie: deze locatie is op korte termijn (2017) niet te ontwikkelen voor tijdelijke of permanente bebouwing. Grootste struikelblok is toestemming krijgen van de Provincie omdat er in de gemeente Woerden nog voldoende inbreidingsmogelijkheden aanwezig zijn.

Advies: deze locatie niet in aanmerking laten komen voor versnelling sociale woningbouw 2017.

6.8 Zegveld

De stichting Steenvlinder maakt zelfbouw mogelijk op kavels en klusprojecten. Steenvlinder vindt het belangrijk dat in een gemeenschap duurzaam wordt omgegaan met oudere gebouwen en vergeten locaties. Bij zelfbouw maken zij gebruik van de eigen kracht van bewoners en gebruikers. Op een avond van het dorpsplatform van Zegveld werden door bewoners oude boerderijen aangedragen als geschikt voor het concept van Steenvlinder. Zij hebben 3 locaties aan de Hoofdweg binnen de bebouwde kom onderzocht. Een boerderij bleek inmiddels al in herontwikkeling te zijn genomen, de tweede eigenaar had geen interesse in het concept van Steenvlinder (deze boerderij was technisch gezien niet aantrekkelijk) en de eigenaar van de derde boerderij heeft aangegeven er zelf te gaan wonen. Helaas heeft dit geen direct resultaat opgeleverd. Wel bleek tijdens de bewonersbijeenkomst van 24 januari opnieuw een eigenaar van een boerderijen geïnteresseerd. Hij wil zijn plannen over ongeveer 5 jaar realiseren dus levert dit momenteel geen extra (sociale) woningbouw op.



Op de bewonersbijeenkomst zijn nog enkele locaties genoemd die niet in het bezit zijn van de gemeente. Deze kunnen worden onderzocht maar zijn niet kansrijk om in 2017 nog getransformeerd dan wel bebouwd te kunnen worden. In de maand februari is in een reguliere sociale huurwoning een gezin met 5 statushouders geplaatst. Totdat er nieuwbouw wordt opgeleverd in Zegveld is dit de wijze waarop statushouders woningen krijgen toegewezen.

Samenvatting reacties Zegveld

In Zegveld is tijdens de bewonersavond het voorstel 'klusboerderijen' besproken. Dit voorstel werd door de deelnemers van de avond positief ontvangen. Bewoners zien kansen om meerdere woningen te bouwen in leegstaande boerderijen en bij behorende schuren. De panden staan er al, dus er kan niet veel bezwaar zijn. Het concept klusboerderijen biedt kansen aan starters en mogelijkheden voor behoud van jeugd in de kern. Daarnaast is het belangrijk om geplande projecten (Weidz en De Pionier) met spoed op te pakken. Daardoor is het mogelijk om doorstroom te genereren binnen de bestaande woningvoorraad. Weidz zal voor koop- en huurwoningen een impuls zijn. Zegveld staat nu stil. Het is belangrijk om te bouwen zodat Zegveld weer in beweging komt.

Conclusie: dit concept kan helaas niet uitgerold worden om dat de drie geselecteerde boerderijen zijn afgefallen.

Advies: reguliere projecten in Zegveld daar waar mogelijk te versnellen.

6.9 De Bleek 1

Aan de Bleek 1 staat het voormalige kantoorpand van Campina al geruime tijd leeg. Deze locatie is onderzocht voor de vestiging van een AZC maar vanwege afname van de vluchtelingeninstroom is deze optie vervallen. Vervolgens is onderzoek gedaan door ingenieursbureau Search naar de mogelijkheden van transformatie op deze locatie. Het pand beslaat circa 6800 m² met een kelder van 1500 m² en een buitenruimte van 12.000 m² bestaand, daarnaast nog een groene zone rondom het complex. Het pand biedt mogelijkheden voor transformatie naar wonen maar dat vergt een stevige investering. Eigenaar De Waal geeft aan dat een tijdelijke transformatie (maximaal 10 jaar) niet haalbaar en wenselijk is. Wel is de eigenaar bereidt om duurzaam te transformeren. Omdat de ontwikkelvisie Middelland nog niet is vastgesteld door de raad, kan de eigenaar op dit moment niet starten met duurzame transformatie.

De eigenaar heeft een andere variant aangeboden; tijdelijke woningen op het achterterrein voor maximaal 10 jaar totdat de duurzame transformatie van het kantoorpand is afgerond. Daarna kunnen bewoners van de tijdelijke huisvesting verhuizen naar hun permanente woning in het naastgelegen pand. Deze optie wordt onderzocht door de eigenaar.

De raad heeft aangegeven geen grote concentratie statushouders te willen op locatie De Bleek 1. Enthousiasme in de raad over deze locatie was met name vanwege het grote volume niet groot, terwijl dat volume voor een haalbare business case noodzakelijk is voor de eigenaar. Bij tijdelijke woningen speelt dit geen rol en is een kleiner aantal woningen, bijvoorbeeld 48 (24 voor statushouders en 24 voor andere doelgroepen), ook mogelijk. Voor deze locatie is een afwijking van het bestemmingsplan voor maximaal 10 jaar mogelijk d.m.v. een omgevingsvergunning. Het is van belang de ruimtelijke aspecten en milieuzonering goed te onderzoeken vanwege de naastgelegen bedrijven. Vooronderzoek door



Omgevingsdienst Regio Utrecht wijst uit dat deze aspecten oplosbaar zijn al vraagt het geluid en de bedrijven en milieuzonering aandacht.

Samenvatting reacties De Bleek 1

Er is geen aparte bewonersbijeenkomst gehouden voor De Bleek 1. Deze locatie is meerdere malen besproken met de omliggende bedrijven. Een deel van de ondernemers ziet kansen voor ontwikkeling van dit gebied naar wonen. Een ander deel van de ondernemers vindt dat dit gebied juist niet ontwikkeld moet worden voor wonen vanwege de aanwezigheid van bedrijven en de afstand tot de stad. Bewoners op de bewonersavond Snellerpoort gaven aan dat De Bleek 1 op loopafstand van Snellerpoort is en er een grote druk ontstaat als De Bleek 1 naast de Stadspoort ontwikkeld wordt. 7 maart wordt een cocreatiesessie gehouden voor de ondernemers op Middelland om met ondernemers over deze locatie te spreken.

Voorbereiden omgevingsvergunning	Februari/maart 2017
Opstellen definitieve business case	Februari/maart 2017
Besluitvorming raad	30 maart 2017
Afgifte omgevingsvergunning	April 2017
Aanleggen infrastructuur terrein	Mei/juni/juli 2017
Plaatsen tijdelijke woningen	September 2017
Opleveren woningen	Oktober 2017

Het realiseren van een tijdelijke locatie vraagt ambtelijke inzet van circa 120 uur. Kosten € 15.000,-. De investering voor de woningen wordt gedaan door de ontwikkelende/exploiterende partij. De eigenaar stelt de locatie om niet beschikbaar mits de gemeente toestemming geeft het perceel Bleek 1 te ontwikkelen naar permanente woningbouw. (transformatie van het pand of nieuwbouw) Hierbij beoogt de eigenaar een mix van sociaal en vrije sector waarbij wordt aangegeven dat de eigenaar hierover zo spoedig als mogelijk in gesprek wil gaan met betrokken partijen.

Conclusie: deze locatie is kansrijk om te ontwikkelen en is van alle locaties de snelst realiseerbare locatie. Nadeel is de concentratie van statushouders aan beide zijden van het stadhuis maar dit betreft een tijdelijke situatie. Voordeel van deze locatie is de mogelijkheid om bewoners vanuit de tijdelijke huisvesting te verhuizen naar de permanente woningen die de eigenaar wil ontwikkelen op deze locatie.

Advies: Tijdelijke woningen realiseren voor maximaal 10 jaar op het terrein achter het pand aan de Bleek 1 en de eigenaar zo spoedig mogelijk na positieve besluitvorming in de raad over de ontwikkelvisie Middelland toestemming te verlenen permanent te ontwikkelen.

7. Alternatieve locaties

Zaagmolenlaan 12

Met de eigenaar van Zaagmolenlaan 12 zijn gesprekken gevoerd over mogelijke transformatie van zijn pand. Dit als alternatief voor de Bleek 1 omdat de Zaagmolenlaan aanzienlijk kleiner is en de onderhandelingen over de Bleek 1 waren stilgelegd. De Zaagmolenlaan is een pand van 1.639 m² met 4 etages inclusief de begane grond. De kavelgrootte bedraagt 2.600 m² en er is ruimte voor 45 parkeerplaatsen.



De eigenaar heeft al enkele maanden geleden een aanvraag ingediend voor een short-stay bestemming. Hij beoogd hiermee de doelgroep arbeidsmigranten te huisvesten in kleine appartementen met 2 kamers. Het pand biedt ruimte aan 32 appartementen. Daarnaast heeft hij het plan voorgelegd om een tijdelijk pand achter het gebouw te plaatsen met nog eens 40 appartementen. In totaal 72 appartementen waar 2 personen per appartement gehuisvest kunnen worden. De eigenaar huisvest de arbeidsmigranten voor een uitzendbureau, alle bewoners hebben overdag werk en verblijven dus niet op locatie. Bij een short-stay bestemming mogen bewoners hier maximaal 11 maanden per jaar verblijven. De eigenaar heeft het plan geopperd ook 25 statushouders op deze locatie te huisvesten en hen bij het uitzendbureau te bemiddelen naar werk zodat zij met de arbeidsmigranten in het werkritme kunnen komen. Het uitzendbureau heeft niet aangegeven om welk soort werk het gaat en welke arbeidsvoorwaarden van toepassing zijn.

Deze locatie staat op Middelland tegenover de Stadspoort waar 52 statushouders gehuisvest zijn. Er is geen bestemmingsplan wonen dus kan er alleen gehuisvest worden met een afwijking van het bestemmingsplan door een tijdelijke omgevingsvergunning aan te vragen. Duur van de tijdelijke huisvesting maximaal 10 jaar. Het college geeft de voorkeur aan duurzame transformatie boven tijdelijke transformatie op Middelland. De appartementen zijn vanwege de afmetingen alleen geschikt voor alleenstaanden of echtparen. Voor gezinshereniging is de locatie ongeschikt, de eigenaar wil niet dat er kinderen verblijven. Omdat er sprake is van een short stay bestemming, is er toeristenbelasting verschuldigd. Het huisvesten van een grote groep arbeidsmigranten op deze locatie zorgt voor een nieuwe concentratie van met name 1 doelgroep. Momenteel zijn zij gehuisvest met vaak grote aantallen in panden binnen de kern van Woerden. De leefbaarheid en veiligheid van deze panden laat nog wel eens te wensen over. Door arbeidsmigranten op Middelland te huisvesten, komen panden elders in Woerden vrij voor de eigen inwoners. Het zal bijdragen aan doorstroom maar niet direct aan doorstroom vanuit het segment sociale huur.

Conclusie: deze locatie biedt geen permanente sociale huurwoning voor statushouders maar is een concept voor specifiek arbeidsmigranten. Het college geeft de voorkeur aan kwalitatieve en duurzame transformatie van panden om de ontwikkeling van Middelland een impuls te geven.

Advies: deze locatie niet in aanmerking laten komen voor versnelling sociale woningbouw 2017.

FNV kavel

Als alternatief is de FNV kavel aangedragen en onderzocht voor tijdelijke woningen. Dit perceel is geen eigendom van de gemeente. Het is gelegen in het verlengde van de Snellerpoortkavel, deze kavel is niet voorbelast. De totale oppervlakte bedraagt 27.129 m². Dertig meter vanaf de kern van het spoor kan niet gebouwd worden i.v.m. veiligheidseisen. Een deel van deze kavel is beoogd voor het omleggen van de Steinhagenseweg. Omdat het perceel geen woonbestemming heeft, het een slappe bodem heeft en minimaal 1 jaar voorbelast moet worden, dicht langs het spoor is gelegen en ook geen eigendom van de gemeente is, zijn de kansen klein hier op korte termijn tijdelijke woningen te realiseren.

Conclusie: de locatie is nu niet kansrijk voor ontwikkeling van tijdelijke woningen. Tijdelijke woningen op deze locatie zijn geen optie vanwege de veiligheidseisen die gelden dicht langs het spoor. De woningen worden met de noodzakelijke aanpassingen om daaraan te voldoen te duur om tot een haalbare businesscase te komen.

Advies: deze locatie niet in aanmerking laten komen voor versnelling sociale woningbouw 2017.



8. De uitkomst van het onderzoek

Aan het begin van deze paragraaf is beschreven naar welke aspecten onderzoek is gedaan. De kaders die door de raad zijn vastgesteld, de wensen vanuit de raad en de input van bewoners zijn meegewogen. Op basis van alle verzamelde informatie blijken er 4 locaties het meest kansrijk voor versnelling van woningbouw.

1. Snellerpoort Oost – permanente woningen versnellen – volume 50 (2018)
2. Jan Steenstraat – permanente woningen – volume 24 (2018)
3. Mauritshof – permanente woningen – volume 20 (2018)
4. De Bleek 1 – tijdelijke woningen – volume 48 (2017)

Met het realiseren van deze 4 locaties kunnen 142 woningen worden gerealiseerd waarvan 48 tijdelijk en 94 permanent. De tijdelijke woningen kunnen in 2017 gerealiseerd worden. De permanente woningen op de locaties Van Kempensingel, Jan Steenstraat en de Mauritshof worden gepland voor 2017 maar realisatie is afhankelijk van diverse factoren zoals eventueel ingediende zienswijzen omwonenden maar ook de bereidheid van ontwikkelende partijen om op deze wijze te investeren. Locatie Snellerpoort vraagt een solide bouw vanwege de externe veiligheid, hier kan niet modulair gebouwd worden.

Met deze 4 locaties is er sprake van spreiding over de verschillende wijken en kernen van Woerden. Helaas is versnelling in Kamerik en Zegveld in 2017 niet haalbaar gebleken. Wel worden daar reguliere woningen aan statushouders toegewezen zodat spreiding ook daar gerealiseerd wordt. Twee locaties zijn op relatief korte afstand van elkaar gelegen; Snellerpoort en de Bleek 1. Ook de Stadspoort ligt in deze omgeving. De locaties Stadspoort en Bleek 1 zijn tijdelijk waardoor het ontbreken van spreiding tijdelijk is.

De andere locaties komen niet in aanmerking voor versnelling sociale woningbouw 2017. Dat betekent dat er in 2017 maximaal 92 woningen in 2017 gerealiseerd kunnen worden.

Maximaal 50% van deze woningen is bestemd voor statushouders maar bij de locaties Jan Steenstraat en de Mauritshof betreft het doorstroming. De nieuwe op te leveren sociale koop en middeldure huur/koop komt vrij voor huidige inwoners van Woerden.

Ambitie

De ambitie van de raad is 400 statushouders t/m 2017 te huisvesten waarvan er in 2016 al 130 zijn gehuisvest. Naar verwachting worden er circa 80 gehuisvest in de eerste 3 kwartalen van 2017 door gehoor te geven aan het amendement van 26 januari. Om de ambitie van 400 statushouders te handhaven, is een groter aantal woningen (180) nodig terwijl er 92 beschikbaar zijn in 2017. Dat vraagt om bijstelling van de ambitie. Bovendien heeft het COA aangegeven dat de wettelijke taakstelling voor de tweede helft van 2017 verder zal afnemen. Het aantal statushouders wat gekoppeld kan worden aan gemeenten, neemt dus verder af. Gezien bovenstaande is het aan te raden de ambitie bij te stellen naar 300 te huisvesten statushouders t/m 2017.



9. Sociale aspecten

Het opleveren van extra sociale huurwoningen (het zij direct door de bouw van tijdelijke woningen en sociale huurwoningen of indirect vanwege de bouw van koopwoningen en het duurdere segment wat doorstroming oplevert) brengt een grote opgave met zich mee voor maatschappelijke partners. Een deel van deze woningen zal bestemd zijn voor de huisvesting van statushouders. Daarnaast worden er in de eerste drie kwartalen van 2017 al circa 80 statushouders gehuisvest. Om de impact daarvan weer te geven, wordt hier een aantal aspecten benoemd. Per organisatie of sector brengen we in beeld wat de consequenties zijn.

VluchtelingenSteunpunt Groene Hart (VSGH)

Het VSGH is onze partner die voor begeleiding van de statushouder zorgt. Zij hebben een breed pakket aan taken waarbij het accent ligt op de eerste 12 tot 18 maanden na komst van de statushouder in Woerden. Het VSGH voert 4 kerntaken uit:

- Eerste opvang/introductie in de gemeente
- Maatschappelijke begeleiding
- Juridische begeleiding en gezinshereniging
- Integratie bevorderende activiteiten/taalondersteuning

Deze taken voeren zij uit voor alle statushouders in Woerden en Oudewater waarbij intensief wordt samengewerkt met de ketenpartners. Voor het huisvesten van de 52 statushouders op locatie De Stadspoort is een werkgroep opgericht waardoor meer efficiency tussen de verschillende partners ontstond. Daarnaast heeft het bijgedragen aan een betere samenwerking tussen alle betrokkenen. Bij de komst van grotere groepen statushouders i.v.m. de oplevering van extra woningen, zal een soortgelijke aanpak worden uitgerold.

VSGH heeft als een van haar taken de begeleiding van statushouders bij gezinshereniging. Voor een groot deel van de 52 personen in de Stadspoort zal dit vroeg of laat aan de orde zijn. Gezinshereniging is voor het VSGH een flinke taak omdat daar veel aspecten aan de orde zijn; juridische situatie, woonsituatie, reizen en tickets van de gezinsherenigers checken, organiseren van alle formaliteiten voor het gezin zoals inschrijving bevolkingsregister, verzekeringen, begeleiding omzetten uitkering, onderwijs voor partner en kinderen etc.

In 2016 zijn er ruim 130 personen gehuisvest en deze hebben allen voornoemde begeleiding ontvangen. Voor het VSGH was dat een enorme opgave omdat zij grotendeels met vrijwilligers en stagiaires werken. De ambitie van de raad om in 2017 nog 270 statushouders te huisvesten is voor VSGH een enorme opgave, namelijk een verdubbeling t.o.v. vorig jaar waarbij werkzaamheden nog anderhalf jaar doorwerken. De huidige intensivering betekent een meer dan evenredige stijging van de belasting van VSGH.

Ferm Werk

Ferm Werk is de partner voor het organiseren van de integratie en het inkomen van statushouders. Zij hebben voor de integratie van statushouders de huidige werkwijze opnieuw tegen het licht gehouden en



deze op met name participatie en samenwerking geïntensiveerd: de Ferm Werk Methode Statushouders. De schematische weergave van dit dienstverleningsmodel is in 2016 ter kennisgeving aan de raad gezonden. Naast de integratie van statushouders verzorgt Ferm Werk de huisvesting in nauwe samenwerking met Groenwest. Ferm Werk voert deze taak ook uit voor de gemeenten Bodegraven-Reeuwijk, Oudewater en Montfoort. Als derde taak verzorgt Ferm Werk het inkomensdeel (uitkering, bijzondere bijstand, woninginrichting). Het participatieverklaringstraject wat sinds 2016 is ingevoerd en vanaf 2017 onderdeel zal uitmaken van de Wet Inburgering, neemt Ferm Werk eveneens voor haar rekening.

Om de toename van statushouders naar werk-opleiding te kunnen begeleiden, heeft Ferm Werk vanuit de begroting 2016 extra personeel in dienst genomen waaronder een klantmanager die zowel Arabisch als Tygrinya spreekt. Deze klantmanager vervult tegelijkertijd een mooie voorbeeldfunctie en kan zich als geen ander inleven in de cultuur en situatie van de statushouders. Daarnaast is in 2017 een extra jobcoach en senior praktijkopleider gestart om de dienstverlening voor het in 2017 toegenomen bestand te kunnen borgen, waaronder de begeleiding van de in 2016 gehuisveste statushouders.

Met de komst van de 52 statushouders in de Stadspoort is Ferm Werk gestart met toeleiden naar werk en/of scholing volgens het nieuwe dienstverleningsmodel. Op basis daarvan is aan alle nieuwe statushouders een aanbod gedaan en is de meerderheid is gestart met werkzaamheden in het Leer-Ontwikkel-Centrum (LOC). Deze periode is gericht op diagnose waarbij competenties en vaardigheden in beeld worden gebracht. De meerderheid van deze groep is gestart met inburgering en taallessen al is er hier en daar nog een wachtlijst, o.a. voor de analfabeten. De keuze voor een aanbieder van inburgering/taal maakt de statushouder zelf. Naar verwachting zal deze taak op termijn terugkeren naar de gemeenten waardoor er meer invloed uitgeoefend kan worden op de planning en kwaliteit van taal- en inburgeringstrajecten. (debat in Tweede Kamer uitgesteld tot na de verkiezingen)

Bij enkele statushouders beoogt Ferm Werk uitstroom naar onderwijs. Zij volgen 5 dagen intensief onderwijs om doorstroom naar het reguliere onderwijs in september mogelijk te maken.

De dagen dat een statushouder niet actief is in het LOC of geen inburgering/taalles volgt, worden ingevuld in samenwerking met het maatschappelijk middenveld. Wij Zijn Woerden heeft daarin de regie.

Na de fase van diagnose in het LOC wordt gezocht naar zoveel mogelijk externe werkervaringsplaatsen bij werkgevers. Momenteel zijn er 17 statushouders extern geplaatst (waarvan 2 uit de groep de Stadspoort). Daarnaast staan er 16 functies voor werkervaringsplekken open die ingevuld kunnen worden, maar waarbij de matching op basis van taalniveau, beschikbaarheid in verband met inburgering en onvoldoende kennis / ervaring nog niet gelukt is.

De ambitie van de raad om 400 statushouders te huisvesten, heeft zoals omschreven impact op de organisatie van Ferm Werk. Extra capaciteit is aangetrokken maar zal niet voldoende zijn als in 2017 nog 270 statushouders extra worden gehuisvest. Overigens zal naar verwachting een groot deel hiervan minderjarig zijn en geen begeleiding vanuit Fermwerk nodig hebben. Andere aspecten zoals het verstrekken van bijzondere bijstand voor woninginrichting, onderwijs en overige voorzieningen zijn wel aan de orde. In de prestatie afspraken zijn momenteel 100 plaatsen opgenomen in het LOC voor alle doelgroepen. Bij het vasthouden van de ambitie is uitbreiding van het aantal plaatsen noodzakelijk. De financiële consequenties hiervan zijn opgenomen in hoofdstuk 11.



Het werven van extra werkervaringsplaatsen en stages is een gemeenschappelijke opgave. De raad heeft opdracht gegeven gezamenlijk collegebezoeken te organiseren bij werkgevers om de maatschappelijke opgave bespreekbaar te maken.

Wij Zijn Woerden

In 2016 is het burgerinitiatief Wij Zijn Woerden (WZW) opgericht. Met de komst van de 52 statushouders in de Stadspoort zijn zij gestart met allerlei activiteiten voor deze en andere statushouders. Doel is het bevorderen van integratie van de nieuwe Woerdenaren in de Woerdense samenleving.

Steekwoorden hierbij zijn: taal, maatjes en werk. In aanvulling op het programma van Ferm Werk organiseert WZW dagbesteding. Een voorbeeld daarvan is het dagelijkse uur taalonderwijs (zelfstudie) op locatie Minkemacollege. De school stelt een lokaal en computers beschikbaar waar statushouders een zelfstudie taal op verschillende niveaus kunnen volgen. Dit voldoet aan de behoefte extra te kunnen oefenen met taal of een start te maken als het taalinstituut waar men voor gekozen heeft, een wachtlijst heeft.

Naast ondersteuning bij taal is WZW iedere werkdag aanwezig op locatie de Stadspoort als vraagbaak voor allerlei zaken, organiseert WZW activiteiten op het gebied van sport, cultuur, religie en vrijetijdsbesteding. Meer daarover kunt u vinden op hun website www.wijzijnwoerden.nl.

Samenwerking U16

In regionaal verband heeft men een bestuursovereenkomst getekend over de samenwerking m.b.t. de huisvesting en integratie van vluchtelingen in de regio Utrecht. Deze overeenkomst is getekend door de U10 gemeenten maar de pilot “doorgaande lijn of waardevolle wachttijd” wordt in U16 verband opgepakt. Woerden vervult daarin een belangrijke rol omdat wij tot op heden nauwelijks kandidaten van het COA gekoppeld krijgen die zijn gestart met inburgering/integratie of taalonderwijs in het AZC. Het proces zoals dat nu het geval is en momenteel wordt opgezet staan beide hieronder weergegeven.

Huidig proces statushouder van COA naar gemeente



Toekomstig proces statushouder van COA naar gemeente (“screening en matching”)



Met het toekomstige proces worden intake en assessment afgenomen op de AZC locatie en wordt daar al gestart met taalonderwijs en integratie activiteiten. Uit de contacten met het COA blijkt dat veel



waardevolle informatie over gedrag, competenties en vaardigheden, motivatie verloren gaat na overdracht richting de gemeente. Deze aanpak die meerdere namen heeft gekregen (doorlopende lijn – waardevolle wachttijd – screening en matching) zet in op een efficiënte gegevensoverdracht met het COA en een gezamenlijke aanpak door COA en gemeenten in het AZC. De gemeenten Houten, Utrecht, Utrechtse Heuvelrug en Woerden werken als eerste deze aanpak uit. Planning is deze aanpak in 2017 uit te rollen over alle drie de AZC's in de regio Utrecht waarbij op termijn alle U16 gemeenten kandidaten gekoppeld krijgen die zijn gestart met inburgering, taal en integratie. Dit levert gemeenten directe winst op als een kandidaat wordt gehuisvest.

Overige aspecten

Naast bovengenoemde aspecten is er aandacht voor onderwijs, gezondheid, jeugdzorg en allerhande overige voorzieningen vanuit bijvoorbeeld de WMO. Gezien de scope van dit onderzoek, worden deze aspecten niet verder uitgewerkt.

Effect

Met dit hoofdstuk is beoogd aan te geven wat de impact van de ambitie is (op het terrein van woningbouwplanning) voor de overige partners. Het huisvesten van 270 extra statushouders vraagt een enorme inspanning van genoemde ketenpartners.

10. De uitvoering

Om de 4 locaties te ontwikkelen en ook de integratie van statushouders in goede banen te leiden is een projectstructuur wenselijk. In het afgelopen jaar is expertise opgebouwd/samengebracht in de projectgroep statushouders. De projectopdracht loopt af op 1 april 2017.

Voorgesteld wordt deze projectstructuur te continueren in 2017 en de volgende taken mee te geven.

- Sturing op de verschillende locaties versnelling sociale woningbouw (voorbereiding, planning, sturing, realisatie en evaluatie);
- Sturing op de opgave huisvesten van statushouders verspreid over de kernen;
- Sturing op de integratie van statushouders die in 2016 en later zijn gehuisvest;
- Linking pin richting betrokken afdelingen en partners;
- Legt verantwoording af aan ambtelijk en bestuurlijk opdrachtgevers;
- Verzorgt het bestuurlijke traject over de voortgang;
- Aanspreekpunt voor locatie de Stadspoort;
- Regionaal deelnemer aan de U16 samenwerking en mede verantwoordelijk voor de uitrol van de pilo "waardevolle wachttijd";
- Monitort de financiën m.b.t. genoemde taken.

Het projectteam stelt een plan van aanpak op voor de realisatie van versnelling sociale huur, een tijdsplanning en per locatie een projectplan. Voor de huisvesting van met name grotere aantallen statushouders in een kort tijdsbestek, wordt de samenwerking met de ketenpartners gezocht en volgt een soortgelijke aanpak als bij de Stadspoort.

Over de precieze projectinrichting volgt een voorstel aan de directie in overleg met ambtelijk en bestuurlijk opdrachtgever.



11. De financiële onderbouwing

De financiële consequenties zijn op te splitsen in een aantal geldstromen:

- Financiering locaties permanent door de projectontwikkelaar;
- Financiering tijdelijke locatie door de exploitant van de woningen + een investering van de gemeente voor de ambtelijke uren;
- Financiering sociale domein door reguliere gelden vanuit het Rijk voor de doelgroep statushouders + dekking vanuit de extra gelden Tweede Bestuursakkoord;
- Financiering projectstructuur + projectleiders door de ontwikkelende partijen voor permanente locaties en voor de overige taken vanuit de gelden Tweede Bestuursakkoord.

Uit de gelden die vanuit het Rijk zijn ontvangen, is een bedrag van circa 340 K beschikbaar in 2017. Overige inkomsten vanuit het Bestuursakkoord met het Rijk worden in de loop van 2017 ontvangen. Deze bedragen zijn grotendeels bestemd voor extra inzet binnen het sociale domein van de gemeente, uitvoeringskosten Ferm Werk en de verstrekkingen zoals bijzondere bijstand, uitvoeringskosten VSGH, onderwijs, gezondheidszorg, maatschappelijke dienstverlening, jeugdzorg en een reservering voor extra onvoorziene kosten. Als de ambitie naar 300 wordt bijgesteld, zijn de kosten te financieren vanuit de middelen die in 2017 worden ontvangen en het bedrag wat uit 2016 is overgeheveld. Er is geen extra budget nodig voor de projectorganisatie omdat deze kosten grotendeels voor rekening van de ontwikkelende partijen komen. De dekking voor de projectstructuur komt uit eerdergenoemde bronnen. Financieel punt van aandacht blijft de GREX voor de Snellerpoort locatie en de tijdelijke woningen op locatie de Bleek 1. In de geheime bijlage is de GREX toegelicht. Voor de tijdelijke woningen aan de Bleek 1 wordt een business case met de partij opgesteld die gaat exploiteren. Indien hier extra kosten aan verbonden zijn, komt dit ter besluitvorming terug bij de raad.

12. Communicatie

Met de inwoners

Na het publiceren van het collegebesluit op 21 februari over deze rapportage vraagt communicatie met de geselecteerde locaties extra aandacht. Op de gehouden bewonersbijeenkomsten zijn adressen verzameld en geïnteresseerden worden via de mail geïnformeerd over de voortgang. Omwonenden van de geselecteerde locaties worden uitgenodigd via een brief om kennis te nemen van het voorgenomen besluit en de procedures die volgen. Op een vervolgbijeenkomst (bijvoorbeeld via een wijkplatform) worden plannen getoond, reacties gevraagd en vanuit deze groep omwonenden kan een klankbordgroep worden gevormd. Naast specifieke informatie voor de omwonenden, worden ontwikkelingen op de website geplaatst. Na besluitvorming door de raad volgt een persmoment plus persbericht voor alle inwoners van Woerden.

Met de raad

Na besluitvorming door de raad op 30 maart zijn de te ontwikkelen locaties bekend. Vanaf april zal de portefeuillehouder RO de raad maandelijks mondeling informeren tijdens de commissie Ruimte. Daarnaast ontvangt de raad rond de zomer en eind 2017 een RIB over de stand van zaken m.b.t. de versnelling van sociale woningbouw 2017.



13 Conclusies en advies

In dit rapport heeft u kennis genomen van de opgave die de raad aan het college heeft meegegeven. U heeft gelezen hoe het onderzoek is uitgevoerd en wat de uitkomsten zijn van het locatieonderzoek. De inbreng van bewoners heeft een belangrijke plaats gekregen in dit onderzoek en is meegewogen in de afweging per locatie. De inspanningen die van ketenpartners gevraagd worden, zijn beschreven en u heeft gelezen hoe het COA de ambitie van Woerden inschat als het gaat om het koppelen van voldoende statushouders. Dit alles leidt tot de volgende conclusies en een advies

Conclusies

- In 2017 zijn 92 extra woningen te realiseren en in 2018 nog 50 woningen die al zijn opgenomen in de reguliere strategische woningbouwplanning;
- Op basis van uitvoering van het amendement en de 92 woningen is een ambitie van 400 te huisvesten statushouders niet haalbaar;
- Het realiseren van woningen in 2017 op de locaties Jan Steenstraat en de Mauritsshof is alleen mogelijk als eerst ingezet wordt op een tijdelijke procedure voor 10 jaar en vervolgens de definitieve bestemming Wonen planologisch mogelijk wordt gemaakt. Dit laatste kan met een nieuw bestemmingsplan of een projectafwijkingsprocedure.
- Locatie Van Kempensingel biedt stedenbouwkundig kansen en past bij de wensen van de raad voor spreiding maar is in strijd met gemaakte afspraken en het draagvlak bij de Woerdense bevolking ontbreekt grotendeels;
- Het versnellen van Snellerpoort is een optie maar het opleveren van permanente woningen op deze locatie is niet haalbaar in 2017. De factoren veiligheid en geluidsoverlast vanwege directe ligging langs het spoor en de om te leggen Steijnhagenseweg zijn hierin bepalend;
- Locatie De Bleek 1 is het de meest snelle mogelijkheid om tijdelijke woningen in 2017 te realiseren;
- Locatie Kamerik NO II is stedenbouwkundig mogelijk en snel te realiseren maar is in strijd met gemaakte afspraken, draagvlak bij inwoners ontbreekt en de enige mogelijkheid in Kamerik voor senioren komt daarmee te vervallen;
- Het huisvesten en daarmee ook begeleiden van 270 extra statushouders in 2017 is voor de ketenpartners VSGH en Ferm Werk een (bijna) onmogelijke opgave.

Advies

Op basis van bovenstaande conclusies wordt geadviseerd:

- Het aantal te realiseren woningen bij te stellen van 180 naar 92;
- De ambitie 400 statushouders te huisvesten in 2017 bij te stellen naar 300;
- De locatie Snellerpoort in aanmerking te laten komen voor versnelling permanente bouw;
- De locatie Jan Steenstraat en de Mauritsshof te ontwikkelen voor sociale koop- of middeldure huur/koop;
- De locatie Bleek 1 in te richten voor tijdelijke huisvesting waarbij de eigenaar de garantie krijgt dat dit perceel/het bestaande pand op termijn (binnen 10 jaar maximaal) mag worden ontwikkeld tot woningbouwlocatie; (na vaststelling ontwikkelingsvisie Middelland)



- De overige onderzochte locaties niet in aanmerking te laten komen voor versnelling sociale woningbouw;

Locaties	aantallen
Snellerpoort (2018)	50
Jan Steenstraat (2017)	24
Mauritshof (2017)	20
De Bleek 1 (2017)	48
Totaal	92 (2017) + 50 (2018)

Locatie	Planologische haalbaarheid	Bouwtechnische haalbaarheid	Draagvlak omwonenden	Financiële haalbaarheid	Leefbaarheid	Haalbaarheid planning 2017	Mandaat locatie	Advies
Snellerpoort	+	+/-	+	+/-	+	-	+	+
Van Kempensingel	-	+	-	+/-	+	+/-	+	+/-
Jan Steenstraat	+	+	+/-	+	+	+/-	+	+
Buitenhof Harmelen	-	+	+/-	+/-	+	+/-	-	-
Mauritshof Harmelen	+	+	+/-	+	+	+/-	+	+
Kamerik NO II	+	+	-	+	+/-	+/-	+	+/-
Kamerik NO III	-	+	-	-	+/-	-	+	-
Zegveld	+	+	+	+	+	+	-	+
De Bleek 1	+	+	+	+	-	+	-	+



Lijst aangedragen locaties

Woerden

- Perceel Rabobank
- Oude Minkemagebouw en Minkemalaan
- Andere suggestie is om het hertenkamp aan de Vossenschanslaan te verplaatsen naar Landgoed Bredius zodat op de plek van het Hertenkamp dan een aantal woningen geplaatst kunnen worden.
- Waarom wordt er niet gekeken naar de buitenranden van Molenvliet? Daar zijn nog meer dan voldoende grasvelden en weilanden om volop te bouwen.
- De bedrijventerreinen transformeren naar woningen.

Harmelen

- Oude Fontein terrein Harmelen
- Oude gemeentehuis Harmelen
- Oude bibliotheek Harmelen
- Buitengebied
- Zwembadlocatie.

Kamerik

- De plaats van de 3 scholen
- Op de plaats van Christelijke school Eben Haëzer (i.p.v. natuur)

Zegveld

- Bij Pionier zorgwoningen in overleg met Zegveld Zorgt, vervolgens de Boschhoot benutten - voor sociale woningbouw voor jongeren en statushouders
- Appartementen in oude pand van Joop de Bruin
- Alexanderstraat tussen Cees Timmerman (36) + Leen Kwakernaat (tussen nummer 34-36)
- Tussen Zwarte pad en mw. Hoogerbrugge aan de hoofdweg
- Kaaspakhuis Van de Sterre (komt per 1-1-2018 leeg) en er is parkeerruimte aanwezig
- Pand van de Regio bank?
- Boerderij van Uijterlinde als je de bebouwde kom binnen rijdt. Verder boerderijen die op de Hoofdweg te koop staat/n?
- Amaliahof

Agendapunt:

Onderwerp: Versnelling woningbouw 2017

De raad van de gemeente Woerden;

gelezen het voorstel d.d. 21 februari 2017 van:
- burgemeester en wethouders

gelet op het bepaalde in de Gemeentewet;

b e s l u i t:

1. In te stemmen met het toevoegen van 92 woningen voor de versnelling sociale woningbouw 2017 + 50 woningen eind 2018;
2. In te stemmen met het versnellen van de locatie Snellerpoort Oost, oplevering 2018;
3. In te stemmen met de ontwikkeling van de Jan Steenstraat en de Mauritshof (Harmelen) ten behoeve van de versnelling sociale woningbouw 2017, oplevering 2017;
- 4A. In te stemmen met de locatie De Bleek 1 (parkeerterrein) voor het plaatsen van tijdelijke woningen voor de duur van maximaal 10 jaar ten behoeven van de versnelling woningbouw 2017;
- 4B. Als de ontwikkelvisie Middelland door de raad wordt vastgesteld, toestemming te geven aan de eigenaar van de Bleek 1 om deze locatie te transformeren naar permanente woningbouw (transformatie van bestaande pand, nieuwbouw of een combinatie van beide)
5. De overige onderzochte locaties niet in aanmerking te laten komen voor deze ontwikkeling versnelling sociale woningbouw 2017
6. In te stemmen met het bijstellen van de ambitie: niet 400 maar 300 statushouders te huisvesten;

Aldus besloten door de raad van de gemeente Woerden in zijn
openbare vergadering, gehouden op 30 maart 2017

De griffier

De voorzitter

E.M. Geldorp

V.J.H. Molkenboer
