



T R A N S C R I P T E N

INTERVIEW GEMEENTE A

Ik kijk naar het proces van het huisvesten van statushouders en ik kijk daar bij naar de rol die verschillende partijen aannemen. Ik ga een stakeholderanalyse doen, en daarvoor interview ik alle betrokken partijen. Dus woningcorporaties een belegger gemeentes en verschillende koepelorganisaties om te kijken waar nou eigenlijk het probleem ligt om te kijken hoe het proces eruit ziet en waar er verbeteringen in het proces kunnen plaatsvinden.

Ik ben benieuwd naar wat de rol is die jij de afgelopen tijd hebt gehad in het proces van het huisvesten van statushouders.

Statushouders moeten een huis en in Gemeente A worden er nu mensen een huis geboden door de woningcorporaties. Dat is het leeuwendeel van de huisvesting. En daar is er een afspraak gemaakt met de woningcorporaties voor een x gedeelte van de huisvesting, 30% voor kwetsbare groepen, waaronder statushouders, die op deze manier een huis zouden moeten krijgen. En dat wordt allemaal netjes verspreid over de stad laatste is in de politiek ook nog een motie aangenomen die zegt dat elke Inwoner van A ook een statushouder als buurman zou moeten hebben. In het kader van integratie. Dat wil ik even zeggen want het volgende onderwerp dus wat mijn rol is dat focust zich op het aanbieden van nieuw te maken woningen. Dat kan je op verschillende manieren doen dus door het aanbieden van kavels en nieuwbouw. Dat wordt gedaan door een ander team die hebben al met succes kavels gevonden en dat is niet openbaar in de stad, die deel ik hier niet. Dat moet eerst openbaar gemaakt worden voordat ik er iets over los kan laten. En er is de gedachte dat er dan lege gebouwen getransformeerd kunnen worden. Dat is opgedeeld in meerdere brokken, dat is gemeentelijk vastgoed daar in is mijn team actief projectleider bij het transformeren van gemeentelijk vastgoed voor statushouders. Je hebt Rijksvastgoed, idem. En je hebt particulier vastgoed en daarvoor is in Gemeente A afgesproken dat de stadsdelen verantwoordelijk zijn voor het vinden en faciliteren van kansen dus dan gaat het over lege kantoren, leeg zorgvastgoed, et cetera. Overigens gebeuren daar ook wel dingen hoor. Als je kijkt naar waar we nu staan, er is recent een leeg kantoorgebouw getransformeerd naar studentenwoningen en er zitten ook echt een aanzienlijk deel van de woningen voor statushouders in. Nu hebben we ook in West weer een gebouw dat getransformeerd wordt door een corporatie voor studentenwoningen en ook hier is weer een deel voor statushouders. Dat is hartstikke goed. Maar je hebt gelijk dat is weer wat anders dan de meeste gevallen, want dat is ook in de media verschenen. Het idee dat er veel kantoren leeg staan, en dat die allemaal getransformeerd worden dat zie ik nog niet helemaal gebeuren. Dan heb je het gemeentelijk vastgoed, daar hebben we nu 9 gebouwen voor aangewezen en daar zijn we nu naar een go nogo aan het werken. Want het moet allemaal ook wel uit kunnen met geld en techniek en dergelijken. We zijn in gesprekken met woningcorporaties om het te gaan verbouwen en beheren en we zijn nu in een afrondende fase van de studie.

Als het en go is wat gebeurt er dan?

Dan nemen ze het in principe af.

En dan hebben jullie er geen werk meer aan?

Ons team moet dan nog even de verkoop bij gemeentelijk vastgoed aanjagen, en dan moet het balletje mijns inziens over naar het stadsdeel die dan de bouwaanvraag moet afhandelen en zorgt voor de communicatie met de buurt en dergelijken. Het proces verloopt vrijwel gelijk met Rijksvastgoed, alleen is het dan niet van ons maar van het rijk en dan heeft het rijk de gemeente aangeboden dat wij het 10 jaar mogen huren voor dat doel. Dus wij kunnen niet zeggen; "verhuur het maar aan corporatie x", nee, wij moeten het huren en weer doorverhuren. Dus we hebben daar hetzelfde proces maar een andere rol. Even kort samengevat.

Kan het team of jij nog iets anders doen in het private vastgoed? Als het niet loopt heb je er dan nog steeds een vinger in de pap?

Ik ben nog aan het kijken hoe we de markt kunnen uitdagen.

Het proces van het huisvesten van statushouders in leegstaand gebouw. Hoe ziet dat eruit en waar komen jullie erbij kijken, waar zit het COA of wat is de verantwoordelijkheid van de woningcorporaties?

Het COA levert mensen aan aan de kaartenbak van Gemeente A, die kaartenbak zit bij een andere dienst, namelijk wonen. Dus wij onderhouden contact met wonen, op het moment dat wij een beetje een beeld hebben van wat de mogelijkheden zijn van een gebouw, want het gebouw dicteert bij transformaties. Dus als het een gebouw is als een oud schoolgebouw, dan kun je de lokale ombouwen tot woningen en maak je van de gymzaal een gemeenschappelijke ruimte waar ook de buurt weer iets mee kan om de relatie met de buurt te verstevigen. Andere gebouwen lenen zich misschien weer meer voor onzelfstandige woningen, zoals een stukje Rijksvastgoed waar we nu gaan werken dus dan moet je in de kaartenbak van wonen gaan kijken welk type mens, leeftijdscategorie, geslacht, etcetera, je kan toewijzen. Dus het is een proces waarin je het programma van eisen van het gebouw koppelt aan de kaartenbak van het COA.

Wij zijn dus voor het gemeentelijk vastgoed verantwoordelijk en maken een schetsplan, met in het achterhoofd dat het gebouw dicteert, wat er zou kunnen. Daar rekenen we mee en kijken hoeveel het zou kunnen gaan kosten. We voeren overleg met het stadsdeel om gebiedsgericht bekijken of het kan landen in de buurt. Of anders gezegd wat de buurt aan kan dus we kijken naar hoe en niet zozeer of. En vooral dat hele proces kost heel veel tijd. Maar het proces is allemaal voorkoken en is ambtelijk.

Waarom kost dat zoveel tijd?

Omdat mensen vanuit de 'ik vind het gevaarlijk' stand naar de 'ik wil er aan meewerken' stand moeten, dus het is mensenwerk. En dat is heel wisselend hoor, want het ene mens is niet het andere mens. Maar vaak is dat bij het gemeentelijk vastgoed ook zo dat het eerst een andere plannen voor een gebouw waren, of gedachte voor een gebouw, en dan komt dit er opeens bij of, eroverheen. Of de buurt zou iets gaan doen en dat mag niet meer of er zou een school in en dat mag dan niet meer. Dat soort dingen.

Merk je dat sowieso dat er binnen de gemeente moeite is om projecten van de grond te krijgen of dat het heel erg botst? Dat dat een van de dingen is die je als eerst moet overkomen voordat je überhaupt over kan gaan tot het realiseren van een project?

Voor die 9 panden hadden we al vrij vroeg besloten dat we daarvoor een go no go zouden voorbereiden. En dan kom je in het proces van schetsen, rekenen en tekenen praten met gebiedsgerichte mensen. Daar wil ik zo nog wat andere dingen aan toevoegen, maar je vroeg net ook wat anders. Want er komt ook nog meer gemeentelijk vastgoed vrij, druppelsgewijs, plonsgewijs, en op de momenten dat het vastgoed vrij komt wordt er een leurprocedure gedraaid en wordt er gekeken naar wie er allemaal beleidsclaims op het pand hebben gelegd. En nu valt op dat er heel veel beleidsclaims zijn die dat dan willen hebben. Dus dan doen we een multi-criteria analyse wat er geschikt is voor het gebouw en het gebied, maar dan heb je nog motie [REDACTED], unaniem vastgesteld door de gemeenteraad die zegt dat gemeentelijke gebouwen bij voorrang naar statushouders moeten. Dus dan heb je een analyse van wat het beste past, maar dan komt er boven 'bij voorrang statushouders' te staan. En dat botst soms wel eens ja. En we zitten nu in het proces dat de adviezen voor de eerste lading gebouwen, nu onderweg zijn naar het bestuur en daar krijgen we nu bestuurlijke spanning op.

Wat verwacht je daar in?

Dat we allemaal wat krijgen. Polderen. Maar ik had een ander deel van je vraag nog niet beantwoord, ik had het over rekenen en tekenen. Maar voor een go of nogo naar het college gaan, willen we ook weten wat de haalbaarheid is. En dan kan het wel zo zijn dat wij het achter onze bureaus bedenken, maar wij willen ook weten of de markt en de kom corporaties het ook zien zitten dus daarom hebben we gezegd dat we gelijktijdig de corporaties laten bekijken of ze het willen afnemen van ons voor dat doen. Dus die zijn nu gelijktijdig aan de slag. En je ziet dat er heel veel tijd dit in het houden van open huizen, met corporaties door de gebouwen lopen en ze stellen ons natuurlijk 10000 vragen, dus je moet ook je informatie klaar hebben. Zoals hoe zit het met de fundering, en met mogelijk asbest en de prijs die je wil hebben voor het gebouw. Dus al die gebouw gerelateerde verkoopinformatie, gericht tot dit doel.

Ligt dit dan ook nog bij jullie?

Dat ligt grotendeels bij de collega's van gemeentelijk vastgoed en bij ons ligt het project management om dat in een proces te krijgen.

Oké dat is duidelijk, anders was het wel heel veel geweest.

Ja het is nog steeds veel, maar het is veel projectmanagement.

En zijn er nog andere actoren die ook nog een rol spelen hierin?

Nou ja, Gemeente A is bezig om de "A-aanpak" te bedenken, voor wat betreft vluchtelingen. Dus we hebben ook een bestuurlijke taskforce. Nee een bestuurlijk team en een task force. En de aanpak richt zich vooral op integratie en het feit dat als je hier in de noodopvang zit, dan zit je er misschien wel 6 maanden, en daarna in een asielzoekerscentrum een paar jaar, nog voordat je überhaupt misschien een vergunning krijgt en dan statushouder word en dan ergens gaat wonen en dan in het proces komt waar we het nu over hebben. Dus al die maanden dat mensen zich in Gemeente A zitten te vervelen terwijl er misschien wel gewoon hoogopgeleide mensen tussen zitten of ambachtslieden waar we in de stad nog wel behoefte aan hebben ook. Dus we hebben wethouders die mensen eigenlijk het liefste actief willen hebben in de stad. Daar is die aanpak opgericht. Dus meer op de zachte kant en de economische kant. En de vraag die we hadden is 'is er ook een

component in de "A-aanpak" die een effect heeft op het programma van eisen voor de verbouw en bouw van panden?' want wij zijn gewoon stenen aan het brengen. En daar hadden we vorige week een hele workshop over en daar zijn we nu aan het bedenken wat voor een effect dat heeft. Mijn persoonlijke visie daarop is dat het pas effect kan hebben op het moment dat we vinden dat die buurt en de mensen in dat gebouw iets moeten doen. Dan moet je misschien een gemeenschappelijke ruimte in de gymzaal maken, ik noem maar even wat, waar de buurtbewoners met de bewoners van het gebouw samen kunnen koken. Ik maak het echt veel te simpel hier maar je snapt wat ik bedoel. Maar in alle oprechtheid ik denk dat het een goed idee is om buurtbewoners en nieuwe Inwoners van A samen te laten komen en als je dat kan faciliteren door daarvoor ruimte in een gebouw open te stellen dan moet je er iets mee in je programma van eisen. Dus dat is wel iets om te onderzoeken of om mee te nemen, en daar zijn we nog over aan het nadenken hoor dus daar zitten we nu in.

Hoe ziet een taskforce of een bestuurlijk team eruit? Wat is het verschil tussen beiden en wat doen ze?

De taskforce is ambtelijk en het bestuurlijk team bestuurlijk. En er is nu voor gekozen om nu niet een directeur vluchtelingen te maken, die een soort van baas wordt over al die mensen die meewerken, maar om iedereen in zijn eigen verantwoordelijkheid te laten en dan een soort programma ervan te maken, a la transformaties, en dat betekent dat er een soort van programmamanager is en die heeft een paar mensen bij elkaar en dat noemt zich de taskforce. Het is een beetje wat het transformatieteam is voor transformaties maar dan voor vluchtelingen.

En dat zou dan betekenen dat de vraag die nu bij jou ligt, of bij het transformatieteam, dan op een gegeven moment overgeheveld wordt naar the taskforce?

Nee. Ook daar, ik hou gewoon mijn taak, maar ik moet afstemmen met the taskforce.

En dat bestuurlijke team?

Je hebt wethouders die ook een verantwoordelijkheid hebben die hiermee raakt, dus [REDACTED] is verantwoordelijk voor bouwen en wonen, dus die is van wonen, dus die moet zorgen voor woningen voor statushouders. Gewoon het quotum halen dat we hebben. En er is weer een andere wethouder die gaat over vluchtelingen, ik geloof dat dat [REDACTED] is, en je hebt een burgemeester die gaat over openbare orde en veiligheid en die zit daar dus ook in. En je hebt [REDACTED] die van economie is en die wil graag dat de nieuwe Inwoners van A gewoon snel een baan krijgen en helpen in de stad. Zo zijn de verantwoordelijkheden. En in het begin was het bestuurlijk team heel groot en nu zijn ze iets meer lean en mean.

Zit er meer waarde in zo'n team?

Nou ja, wat ze willen is dat we met veel tempo dingen bereiken, gelet op de druk. Elke dag staan er weer vluchtelingen op centraal station en daar moeten we iets mee. Daarom is daar de noodopvang geboren en als je niet nieuwe woningen voor statushouders heel snel maakt dan wordt die noodopvang steeds groter, en dat willen we ook niet en dat kunnen we ook helemaal niet aan. Dus die keten moet gaan lopen. Dus dat er druk is heeft ertoe geleid om allerlei speciale organisaties op te zetten om mensen ook aan het werk te krijgen en ook de druk op de mensen te houden en dat

mensen niet op een gegeven moment gaan denken 'o ik had ook nog andere taken'. Dus helpt het, ik weet het niet, maar dit is wel de bedoeling. De intentie is er.

Ja en die motie is er al, dus dat laat wel zien wat er bestuurlijk al speelt. Zijn er nog andere dingen die bestuurlijk vastgesteld worden waaruit blijkt dat de politiek dit hoog heeft zitten?

Laat ik het beperken tot transformaties, er zijn wat wethouders bij elkaar geweest en die hebben besloten dat we aan die grip van lege panden gaan werken. En binnenkort komt dan het go no go besluit, dat wordt dan door het college - hopelijk- besloten, waarin we zeggen dat het doorgaat. Dus dat is een bestuurlijk besluit.

Verwacht je dat de berekeningen voor de panden uitkomt?

Het is heel divers, een heel divers potje met panden. Er zit heel goed vastgoed tussen en er zit vast goed tussen wat je eigenlijk ook misschien wel zou kunnen slopen. Dus ik denk dat het van gebouw tot gebouw verschilt. Ik denk dat het voor het merendeel van de panden gaat lukken, en het zou ook kunnen dat er op enkele panden een beetje subsidie bij moet. Dan wel dat het een goed idee is om - ik denk misschien een gebouw- sloop nieuwbouw te gaan doen. En er komen dan binnenkort nog al dat vastgoed dat volgt bij, omdat ook nog voor een deel gereed te maken voor statushouders. En dat zijn allemaal collegebesluiten.

Zijn er ook echte knelpunten in het proces die je hier ondervindt in de gehele keten van het huisvesten van statushouders?

Nou ten eerste de druk is nu groot maar het oplevermoment is heel ver weg want het is gewoon een ruimtelijk bouwproject, dat duurt hartstikke lang.

Wordt het wel met een tijdelijke bestemming verbouwd?

Ik zit nu even te denken hoe openbaar alles is en wat ik wel of niet kan vertellen. Laat ik het zo zeggen, daar praten we over met de corporaties. En ik snap dat je de vraag stelt want als je het definitief verbouwd dan duurt het langer.

Ja precies want dat is een beslissing die je neemt, ook bestuurlijk denk ik. Want de druk is nu hoog dus ga je nu de komende twee jaar nog steeds nagelbijten en dat je in de tussentijd misschien alleen het bestemmingsplan rond hebt. Denk je dat de gemeente daarin slagvaardig is, om bestemmingsplanswijziging er echt snel doorheen te jagen?

Jawel dat denk ik wel.

En hoelang hebben we het dan over?

Eerst mogelijke oplevering ergens tweede helft van 2017? Vind je dat lang?

Voor een bouwproces niet, maar voor de huidige urgentie wel. Hoe ga je het dan in de tussentijd oplossen?

Nou luister naar het allereerste wat ik in het gesprek zie, we zijn al erg druk bezig met het toewijzen in de bestaande voorraad. En dat gebeurt elke dag en veel, en de inmenging in bestaande projecten waardoor dat ook snel gaat.

Dus het is een lange termijn oplossing die jullie nu eigenlijk aan het maken zijn?

Ik hoop te zeggen een middel lange termijn.

Maar dan hoeft het niet perse voor statushouders te zijn?

Nou de toekomst weten we natuurlijk niet, maar het is wel voor die doelgroep nu bedoeld. En ook de afweging of je tijdelijk of definitief moet gaan verbouwen.. Tijdelijke verbouw is vaak pas rendabel als je het 15 jaar gebruikt en alleen maar met hele lichte ingrepen. En vaak ook niet rendabel. En als je snel tijdelijk wil verbouwen, dan mag je het maar 10 jaar gebruiken, de kruimel procedure, en dat is vaak echt niet rendabel. Dus dan moet er gemeentelijke geld bij. En we hebben niet zoveel geld op de plank liggen, we hebben wel een potje, maar niet genoeg om allemaal onrendabele toppen weg te nemen en die projecten te kunnen betalen. En als je dat je denkt en bedenkt dat de sociale woningbouw voorraad ook wel een boost kan gebruiken, is het geen gek idee om die gemeentelijke panden gewoon te verbouwen met sociale huurwoningen, die je dan al dan niet inzet voor statushouders. Dus dat is wel een duurzame oplossing. En overigens dat Rijksvastgoed gaan we allemaal tijdelijk doen, dat is allemaal met een wankel business case en daar moet misschien geld bij. En dat is ook omdat ze gewoon gelijktijdig nog in de verkoop te staan en het in de voorwaarden wordt meegenomen.

In de samenwerking met actoren, hoe gaat dat?

Nou even de corporaties hebben we net gehad, we hebben deze week een expert meeting gehad met het Rijksvastgoed en daar hebben we ook andere partijen aan tafel gehad. Dus wat creatieve architecten en ontwikkelaars die dit ook zouden kunnen, marktpartijen dus, want het Rijksvastgoed hoeft niet perse door een woningcorporatie ontwikkeld te worden, dat kan ook door een andere partij gedaan worden. Verder nog partijen? Je krijgt straks het beheer vraagstuk, een corporatie kan dat natuurlijk zelf, en voor zo'n tijdelijke oplossing moeten we nog wat bedenken. Ook daar zijn ideeën voortgekomen uit de workshop die we dus vorige week hebben gehouden over de "A-aanpak". En daar kan je verschillende modellen in bedenken dus je kan denken in zelfbeheer, zoals bijvoorbeeld ██████████. Dat zijn grote gangen met aan weerszijden studentenwoningen en daar zitten ook statushouders in, die doen aan zelfbeheer. Zelfbeheer werkt ook alleen maar als je het professioneel begeleidt. Dus dat moet je toch goed organiseren. Je kan denken aan instanties die in het stadsdeel zitten dus die echt gebiedsgericht dat doen. Je kan denken aan professionele partijen uit het gebied wonen. Dat moet ook allemaal nog worden uitgedokterd maar er zijn genoeg partijen dus daar krijgen we dan ook mee te maken.

Maar die samenwerking, merk je dat er genoeg bereidwilligheid is bij alle partijen?

Ja.

Maar je hebt ook commerciële partijen, merk je dat die hier hun slaatje uit willen slaan?

Jazeker maar ik weet niet in hoeverre. Maar we hebben het hier de hele tijd over gemeentelijk en Rijksvastgoed, maar even los van het feit dat de gemeenteraad een motie aan neemt over lege kantoren, dat zou de markt natuurlijk ook zelf gewoon kunnen bedenken. Er staat op dit moment nog steeds 1,1 miljoen vierkante meter kantoren leeg in deze stad en er is slechts een enkele kantoor eigenaar geweest die ons heeft gebeld met de uitspraak ik wil dit wel even 10 jaar inzetten voor statushouders. Dat is ook wel interessant toch? Er zijn ook wel vastgoedeigenaren geweest die zeggen ik heb hier iets leeg staan ik wil wel kijken of ik kan helpen in het vluchtelingen vraagstuk,

maar dan bedoelen ze een of twee jaar eventjes voor noodopvang. En dat snap ik want in je frictieleege stand past dat prima maar 10 jaar of 15 jaar uit de markt halen tegen een geringe maatschappelijke opbrengst, kennelijk heeft nog vrijwel niemand dat aantrekkelijk gevonden.

En successen?

Nou dus een paar van die projecten die ik net noemde, inmengprojecten, aantoonbaar en die kan je aanraken. Dus dat zijn echte successen. En ik vind het hele proces met gemeentelijk vastgoed eigenlijk ook wel goed gaan. Rijksvastgoed moet zich nog bewijzen omdat die een moeilijke business case hebben van 10 jaar. Maar dat gemeentelijk vastgoed daar ga ik wel trots op zijn.

Ligt dat dan aan de rol die de gemeente aanneemt in zulk soort projecten? Of ligt dat aan casus specifieke successen die je tegenkomt, dat het dan net even de juiste bewoners zijn die er omheen wonen?

Ik snap wat je bedoelt, een ander succes is iets waar ik niks mee te maken heb gehad is een project in [REDACTED], dus dat zijn buurtbewoners die een gebouw in eigen beheer ter beschikking gekregen en daarmee iets met statushouders doen. En dat soort initiatieven leiden ertoe, en ook dat er bij die noodopvang geen bezwaren van omwonenden zijn geweest, dat noemen we hier een fragiel draagvlak situatie waar we zorgvuldig mee om willen gaan, maar dat gaat best goed. We hebben nog niet van die grote conflicten gehad, en dat weet ik nog niet - maar we zijn er nu natuurlijk naar toe aan het stoeien met het gemeentelijk vastgoed - dat dat goed gaat landen in de buurt. En als dat zo is, als dat goed gaat landen, dan mogen we daar als stad ook wel trots op zijn. Dus we mogen nu al wel trots zijn op het feit dat onze politiek zegt dat we daar gebouwen voor beschikbaar gaan stellen. En ik hoop dat dat straks ook gaat leiden tot goed ingebedde projecten, ik denk het wel hoor. Doordat gebiedsgerichte werken in Gemeente A, met die gebiedsmanagers en gebiedsmakelaars, want al die contacten hebben we dus nu gelegd, dus dat zal wel moeten kunnen.

Ik denk ook dat dat komt doordat Inwoners van A wel echt andere mensen zijn dan mensen uit andere steden. Bekijk ook eigenlijk alleen maar naar de randstad maar het liefst naar de top 20 van gemeenten, omdat daar de druk op de woningmarkt het hoogst is en daar ligt het overgrote deel van de te huisvesten statushouders. Dus dat is eigenlijk het enige wat interessant is. Ik denk dus wel dat dat echt uitmaakt, maar ik denk ook dat het komt door de manier waarop het bestuur en het college zich gedraagt. Hoe het politieke draagvlak is en ik denk dat het hier heel groot is, en daarin zie je dus wel dat de bewoners geen ruimte zien om er tussen te komen.

Ja dus bestuurlijk leiderschap is belangrijk.

Ik weet niet of je het gezien in Gemeente D, dat project met het gemeentelijk versnellings arrangement. Hebben jullie daar ook naar gekeken?

Nee, eind 2015 was ik bezig met voorhuisvesting en rijksvastgoed, voorhuisvesting was de kortste rijksregelgeving ooit. Dus we hadden gebouwen en daar mochten mensen dan maximaal 3 maanden in en dan zouden wij zoeken naar gebouwen ervoor en toen hadden we het net allemaal een beetje uitgerekend en bleek de business case echt super slecht zijn. En dan ook nog voor 3 maanden, ik denk dat het bestuur gelijk heeft gehad door te zeggen dat we dat niet gingen doen. Toen wilden we nog een brief naar het rijk sturen met de boodschap dat zij de regeling moesten verlengen, dan had het misschien een kans, maar toen was de regeling alweer afgeschaft. Nu heb je dus die regeling waar je nu aan refereert. Het is nog de vraag of dit echt iets toevoegt aan een reeds bestaande

constructie met onzelfstandige woningen. Uit de eerste berekeningen komt de vraag of de business case er echt beter van wordt.

Hoe zit het met de financiën want andere gemeenten willen nog wel eens financiële risico's nemen.

Dat is interessant zeg want daar zijn ze nu in dat andere team ook mee aan het rekenen want ze komen niet uit met 10 jaar en kijken nu dus of ze het kunnen verlengen, want het kan wel in 13 jaar. En het heeft ook te maken met bezettingsgraad, want je moet niet rekenen op 100% bezettingsgraad, want stel je voor het staat er 10 jaar en na die 10 jaar en een maand wordt de boel opgebroken, dan gaan mensen er dus vanaf 9 en een half jaar uit verhuizen naar een andere woning. Dus dan heb je een half jaar waarin je bezettingsgraad enorm afneemt en je aanvangs bezettingsgraad is minder dus je kan dan in totaal misschien rekenen op 9 jaar bezettingsgraad. Dus eigenlijk moet je je business case op negen jaar rekenen en dat kan al helemaal niet.

Ik wil nog even iets roepen over iets wat ik net vergeten was namelijk mengen. We kijken niet alleen in nieuwe projecten maar ook in bestaande projecten naar hoeven doelgroepen kunnen nemen. In nieuwe projecten word altijd minimaal 50% andere functies in en dat gaan we ook bij transformatieprojecten doen, dus als het wat grotere gebouwen zijn gaan we ook weer mengen.

En studenten zijn daarvoor gewoon een heel goede doelgroep, zie je ook nog andere doelgroep en daarbij?

Goede vraag, jongeren. Er zijn ook heel veel jongeren die huisvesting zoeken die geen student zijn. Young professionals en zo. Mag ik een wedervraag stellen? Ouderenhuisvesting daar zie je ook heel veel berichten over, vooral betaalbare ouderenhuisvesting, zou dat zegt lenen daarvoor?

Ik weet het niet, dan moet je dat denk ik in je beheer heel erg meenemen, dat je een soort van zelfbeheer doet maar dat dat dan eigenlijk zelf zorg is. Dat je dus zorg kan inkopen bij de stathouders. Maar dat is vooral haalbaarder op plekken in gemeenten waar krimp en ontgroening plaatsvinden. Anders denk ik dat het niet perse meerwaarde heeft.

Toch, die vraag die jij stelt heb ik mezelf ook wel eens gesteld, en de vraag naar jongeren en studentenhuisvesting houdt wel een keertje op. En ik zou het ook wel eens leuk vinden om een project te doen dat er anders uit ziet, zo heb ik ook wel eens nagedacht over zelfbouw en stathouders, je eigen wereld maken. Maar ja met welk budget, dus dat roept allemaal vragen op. En zo wil ik ook wel eens nadenken over andere doelgroepen. Maar ik ben daar nog niet zo heel veel verder mee.

Zie jij bouwtechnisch nog grote obstakels of successen?

Bij de screening van de inzet van gebouwen nemen we dat wel altijd mee, dus sommige gebouwen zijn gewoon niet geschikt en dan kijken we er niet meer naar.

Hoe zit het dan nu eigenlijk met de taakstelling en de planvoorraad die jullie voor deze doelgroep hebben liggen, als je dit al planvoorraad mag noemen. Gaan jullie het dan halen?

Ja ja ja, we kunnen onze doelstelling zeker halen, door die drie verschillende lijnen. Dus bestaand bezit, tijdelijke dorpen en transformaties; waarbij transformaties getalsmatig een relatief kleine bijdrage levert maar wel weer zorgen voor een best goede integratie in de stad.

Laatste vraag nog, hoe ziet het over een jaar eruit?

Dan is het dus april 2017, nou dan moeten de bouwvergunningen wel een keertje verstrekt zijn. En dan heb ik weer een volgend voorraadjie gebouwen waar ik weer over na moet denken en waar ik dan weer mee bezig ben. Waar ik dan wel heel benieuwd naar ben, is hoe zit het dan met de vluchtelingenstroom, the ontwikkelingen gaan allemaal zo rap. Ergens najaar 2015 werden we overspoeld , maar hoeveel mensen blijven er komen, want in Syrië zijn er ook weer ontwikkelingen, maar het zijn zeker niet alleen maar Syriërs die hier naartoe komen, ik weet het echt niet joh. Als de vraag maar blijft toenemen...

Stel de huidige lijn van vluchtelingen - hoe die nu dan ook is - die blijft hetzelfde. Hoe blijven de verhoudingen hier intern dan verdeeld? Doe jij over een jaar nog steeds dit werk?

Ik denk dat je gelijk hebt dat het van de vraag afhangt en het zou heel stom zijn om de expertise die we nu aan het opbouwen zijn weg te gooien. Dus: waarschijnlijk wel, en dan hebben we geleerd van de praktijk, dus zullen onze projecten beter en sneller worden.

INTERVIEW GEMEENTE B

In eerste instantie zou ik je graag willen vragen hoe lang je al bij de Gemeente B zit, een beetje activiteit hier zijn?

Ik werk al circa 8/9 jaar bij de dienst stedelijke ontwikkeling, dat is een onderdeel van de Gemeente B, ik heb daar diverse functies vervuld. En in het afgelopen jaar, ben ik nu projectleider bij de afdeling projectmanagement Gemeente B. In mijn huidige functie, ben ik projectleider huisvesting statushouders, wat inhoudt dat ik samen met een andere collega alternatieve woonvormen zoek voor het huisvesten van statushouders. We hebben als Gemeente B voor 2016 de taak om 2100 personen, statushouders, te huisvesten. Hierbij willen we woningcorporaties niet meer onder druk zetten, dus vandaar dat we kijken naar creatieve oplossingen. Denk hierbij aan transformatie van woon-zorgcomplexen, transformatie van kantoren, maar ook het plaatsen van modulaire woon units braakliggende gronden, wij noemen ze containers maar dat is misschien niet zo netjes. Ze zien er echt heel goed uit. Insteek is snelheid en de bouwaanvraag de veelal op basis van de tijdelijke vergunning. De reden hiervoor is dat we snelheid willen maken middels een tijdelijke bouwvergunning kunnen we heel veel gedoe wat tijd in beslag neemt, omzeilen. Dat is eigenlijk wat in een notendop, hoe ik te werk ga.

En wat is dan jouw specifieke rol, want de gemeente is natuurlijk een meer koppig monster, en jij zit meer aan de operationele kant?

Ik doe samen met een collega de acquisitie van nieuwe locaties dus we hebben contracten met woningcorporaties, particulieren, eigenaren van vastgoed, zorgcomplexen, het is heel divers.

Dus jullie staan eigenlijk met een been in de markt?

Ja, we proberen zegmaar zo locaties los te maken bij verschillende partijen?

Hoe doe je dat?

Geld speelt natuurlijk een enorme rol, als je praat met derden willen ze er uiteraard wat voor terug, dus de pluspunten die wij dan bieden is dat we het gebouw vullen. Dus er worden inkomsten gegenereerd en we geven ze een klein zakje mee voor de verbouw. Dus dat is eigenlijk een grote plus.

Dus de gemeente neemt best wel veel verantwoordelijkheid?

Ja enorm veel verantwoordelijkheid.

En het initiatief ligt dan dus ook bij jullie?

Dat is afhankelijk van welke afspraken te maken met de partijen, als ze voldoende kennis en expertise hebben dan kunnen ze het zelf doen, het tekenen, ontwerpen een zelfde realisatie of transformatie realiseren. Maar wij hebben ook de power om dat door een extern bureau te laten doen. Zoals ████████.

Dan zijn jullie wel heel faciliterend in een heel brede zin, dat jullie dus ook expertise aanbieden.
Ja dat moet, want we moeten die taakstelling halen.

En wat is dan de grootste uitdaging daarin in het acquireren van nieuwe locaties?

Wat ik zelf vind is het gezamenlijk komen tot een goed vraag/aanbod. Wat externe partijen vragen is af en toe niet reëel, soms wordt er de hoofdprijs gevraagd. Met name met kantoorgebouwen zie je wel een wezenlijk verschil.

Is dat heel anders bij zorginstellingen? Want in principe moeten die ook gewoon hun rendementen halen?

Ja eens, maar ik ondervind dat het met commerciële partijen, dat die er meer gehaaid in zijn en die vragen gewoon wat meer. Het is echt van; wat levert het me op?

Kijken jullie ook in jullie eigen vastgoed?

Ja, dat is eigenlijk het eerste waar we naar gekeken hebben - helemaal vergeten te vertellen. Om ons eigen gemeentelijk vastgoed, omdat dat in ons eigen eigendom is, is dat vrij gemakkelijk te transformeren, en daarbij je hebt zelf de touwtjes in handen en je bepaalt wat er gebeurt.

En lukt het?

Ja, [REDACTED] dat is een heel actuele, check de site en dan zie je een kopje 'statushouders uitgelicht'. En platform opnieuw thuis, ken je dat?

Waar zijn jullie in dat project?

Het pad bestaat uit een hoofdgebouw en daarachter 3 barakken, paviljoentjes. Voor de paviljoentjes hebben we inmiddels een bouwaanvraag ingediend, de aannemer heeft de sleutel dus een dezer dagen start de verbouw.

Wat goed, hebben jullie nog moeite ondervonden met de buurt?

Ja dat is wel een punt van aandacht, want nobody wants it in his back yard, dus sleutel hierbij is wel goed communiceren met de omgeving.

Hoe hebben jullie dat aangepakt?

In de eerste lichting, eind vorig jaar, hebben we het grote aangepakt, middels grote informatiebijeenkomsten. En nu omdat we meer op maatwerk willen functioneren, doen we het kleinschaliger, en afhankelijk van de locatie en het aantal te huisvesten statushouders kijken we hoe de locatie eruit zien, hoe hoeveel mensen daar komen te wonen en vervolgens kijken we of we het groot of kleinschalig aanpakken.

Voor hoeveel mensen realiseren jullie dit project dan nu?

Voor de [REDACTED] worden circa 75 personen gehuisvest. Daar heeft al een informatiebijeenkomst voor plaatsgevonden.

Wat voor een units zijn dit dan? Zijn het kleine woningen?

Het is een combinatie in the paviljoens worden alleenstaanden gehuisvest en in het hoofdgebouw gezinnen. Dus we kijken echt naar een mengelmoes.

Er zitten dan geen Nederlanders bij in dit project?

Nee, dat noemen ze co-housing, daar is ook eerder over gesproken, maar wanneer we co-housing gaan toepassen, gaat onze taakstelling niet omlaag. Voor een pand hebben we zegmaar 150 statushouders, maar als we daar 75 Nederlanders in zouden plaatsen, halveert dat het effect van onze activiteiten. Dus we komen dan niet aan onze taakstelling.

Dus het is meer omwille van efficiëntie dat jullie dat nu dus niet doen?

Ja dat klopt, maar we sluiten het niet uit.

En hebben jullie er zorgen over dat het in de toekomst misschien problemen op gaat leveren?

Nee, het zijn gewoon inwoners van Gemeente B zodra ze een verblijfsvergunning hebben en hier komen wonen. Dus het zijn gewoon normale mensen als jij en ik. De eerste paar maanden moeten ze integreren, op cursus...

Wordt dat ook gefaciliteerd door de gemeente?

Even kijken hoor, vluchtelingenwerk doet heel veel in samenwerking met sociale zaken, de dienst van de gemeente, en onderwijs.

Als we kijken naar het proces van het huisvesten van statushouders, hoe ziet dat er volgens jou uit? Als je ook het bouwproces erbij neemt?

Ik ben voornamelijk verantwoordelijk voor het voortraject en zodra we een deal hebben met een partij, of de plannen worden concreet, dan dragen we het over naar een projectleider, die dan echt de ruimtelijk/technische fase in gaat zoals bestek, vergunningen, bouwaanvragen en dat soort dingen.

Op welk moment gaat het naar het college of naar de raad?

Afhankelijk van wat het kost, eventjes voor jouw beeldvorming, iedere locatie die wij aandragen als potentiële locatie voor het huisvesten van statushouders gaat door een zogenaamde driehoek. De veiligheidsdriehoek. Dat is de burgemeester, politie en het OM volgens mij, die toetsen of een locatie geschikt is, ze kijken naar leefbaarheid en toegankelijkheid, en dat is een belangrijke voorwaarde voor ons om dan verder gaan met het project.

Is dat overal zo in elke gemeente?

Dat weet ik niet dat is volgens mij de "B-aanpak".

En is dat ook met andere kwetsbare groepen zo want het is voor het eerst dat ik zo iets hoor.

Ja want we hebben in Gemeente B een aantal kwetsbare buurten, en we willen voorkomen dat we het erger maken dan het misschien al is.

Dat zijn in ieder geval al drie actoren die ik bij andere nog niet heb gehoord. Zijn er nog andere actoren die hier een rol spelen?

Nou op een gegeven moment is het fysieke klaar en dan hevelen we het over naar het sociale domein, dat is zegmaar onze even-knie, ik noem het de softe kant, maar dat zijn sociale zaken,

dienst onderwijs en welzijn zegmaar. Die zorgen ervoor dat statushouders goed integreren en dat ze wegwijz worden gemaakt in Gemeente B.

En in het bouwkundig proces zelf, zijn er nog andere partijen die meedoen?

Ja aannemers, onderzoeksbureaus voor asbest, architecten, meer van dat soort partijen.

En het COA? Hebben jullie daar een relatie mee?

Het COA. De afdeling wonen die coördineert de contacten met het COA, dus de toewijzing van de statushouders. Daar hebben wij dus indirect contact mee.

Dat is wel grappig want ik ben nog niemand tegengekomen die echt direct contact heeft met het COA.

Onze afdeling wonen heeft echt contact met het COA, zodat we goed op maat kunnen inhuizen.

Hoe gaat dan de relatie tussen de verschillende diensten van de gemeente zelf?

We hebben zegmaar een taskforce waarbij alle vakdisciplines bij elkaar komen eens per week en waar we diverse punten op tafel leggen. Dat is zegmaar een hoger niveau, en een niveau lager, vak afdelingen, daar gaan we specifiek in op de projecten zelf, daar wordt het meer een trechter.

En jij zit in beiden?

Ja ik zit overal in.

Hoe werkt dat, gaat dat goed? Of zijn er nog tegenstrijdigheden binnen de gemeente zelf?

Meningsverschillen, laat ik het zo formuleren. Op het gebied van financiën, budgetten en zo. De ene afdeling vindt het stofferen van eigen gemeentelijke panden onzin, terwijl een andere afdeling juist zegt dat je daar de statushouders heel erg mee help. Dus dat soort discussies.

Want jullie doen eigenlijk alles via transformaties, en niet via dat versnellingsarrangement?

Nee, dat arrangement kennen we, maar er schijnen enorme haken en ogen aan te zitten, misschien dat we dat toepassen als pilot van een van onze locaties. Ik ben benieuwd hoe dat in Gemeente D is gegaan.

Ben je bij die werkconferentie van het VNG geweest, want daar vertelde iemand van de Gemeente D daar wel over. Voor de gemeentelijke budgetten is het wel heel voordelig want die mensen kunnen geen aanspraak maken op bijstand, maar het kan zijn dat je het probleem opschuift, omdat ze na twee jaar weer geherhuisvest zouden moeten worden.

Ja inderdaad, dat knelpunt is ons bekend.

Als deze stroom aanhoudt of toeneemt, dan stel je het probleem alleen maar uit.

Ja precies, maar de prognose is wel, ook als je de media volgt, dat vrede niet op korte termijn plaats zal vinden.

Wat voor knelpunten ondervind je nog in het proces?

Intern! Voornamelijk intern, omdat het een heel belangrijk dossier is wil iedereen er iets van vinden en dat vind ik af en toe best wel frustrerend. Dat neemt soms heel veel tijd in beslag, tijd die we soms niet hebben.

Is dat ook echt alleen maar dat mensen er wat van willen vinden of wil iedereen ook daadwerkelijk aan tafel zitten?

Ja heel veel overleggen.

Dat is sowieso wel iets wat de gemeente niet vreemd is, denk ik.

Nee precies. Daar kan ik niet zo goed tegen, het moet wel productief zijn en nuttig.

Heb je nog andere knelpunten ondervonden? Extern of procesmatig?

Ja financiën blijven een ding. Er moeten wel genoeg middelen zijn om dingen te blijven realiseren, en aan de voorkant weet je dus niet wat het uiteindelijk gaat kosten. Dus je kan van tevoren wel een inschatting maken, maar de praktijk moet uiteindelijk uitwijzen of het daadwerkelijk zo is.

En bijvoorbeeld bij [REDACTED], daar hebben jullie zelf ook naar gekeken om daar actie in te nemen. Wat is daar dan mis gegaan, aan de voorkant leek dat al niet heel goed te gaan?

Kijk het [REDACTED] pand is van het rijksvastgoedbedrijf, het is gewoon hun eigendom en dat maakt het heel lastig omdat het niet van jou is.

Maar kan je hen dan benaderen als een derde, zoals andere private partijen?

Ja, ze zijn vrij commercieel in hun berekeningen, dus ik beschouw ze echt als een niet publieke partij. Dat ligt aan vraagprijs en methodiek en de aanpak en strategie.

Hebben zij daar nog een bepaalde strategie achter zitten? Om financiële tekorten misschien op te lossen?

Dat vermoed ik, maar ik weet niet wat er nog meer achter zit.

En andere projecten, met andere partijen?

Even hardop denken hoor, voor een kantoorpand heeft de desbetreffende eigenaar een bod gedaan en dat toetsen we dan door een extern ingeschakelde makelaar het pand ook te laten taxeren. Dus je wil zegmaar een soort van leverage hebben. Zo gaan wij de onderhandelingen in. Dus wij kunnen dan aan tafel zeggen: 'jullie zeggen dit, maar dit zegt de onafhankelijke taxateur.' we laten dat wel door een onafhankelijke taxateur doen, we hebben wel de kennis in huis, maar we denken dat het beter is voor onze onderhandelpositie om dat extern te laten doen.

En hoe zit dat dan in de onderhandelingen? Zijn de mensen bereid om in te geven?

Diverse gesprekken zijn nog gaande, maar het is niet reëel als je 3 miljoen vraagt en het taxatierapport zegt dat het niet meer dan 1 miljoen waard is. Dan moet je je wel even achter je oren krabben waar het dan mis gaat.

Ja dat snap ik. Met welke kosten rekenen jullie eigenlijk? Ik bedoel het budget vanuit de gemeente die toegeschreven kunnen worden aan de kosten van de transformatie per unit of per

m2? Want er gaat dus heel veel geld naar die projecten toe, want er moet dus wel iets van een 'range' zijn van wat een transformatie dan mag kosten?

Dat is ook iets wat bestuurlijk wordt afgewogen, het is niet zo dat de afdeling dat zelf bepaalt. We schetsen de mogelijkheden en we hangen daar een kostenplaatje aan en dat leggen we voor aan het bestuur.

Maar jullie hebben wel een bepaald niveau wat jullie in ieder geval aanhouden of scheelt dat nog heel veel per project?

Ja dat verschilt heel erg, want zo'n [REDACTED] pand, dat kost echt miljoenen, ik weet niet meer hoeveel precies, maar echt miljoenen.

Maar daar zitten ook nog andere eisen aan toch? Want daar zitten ook nog mogelijkheden voor reguliere huisvesting?

Ja dat klopt, maar dat is ook veel te groot, het is een stad op zich.

En als je kijkt naar succesfactoren in het proces?

Ehm succesfactoren. Je hebt ook wel burgers die echt wel van toegevoegde waarde willen zijn. Die dan het nieuws of de media volgen. Die vragen of ze wat kunnen doen, vrijwilligers werk of die kleding inzamelen of zo. Dat is wel echt de andere kant, je hebt ook mensen die positief bijdragen. Hoe kunnen we ze helpen met integreren.

Maar dat is ook weer de zachte kant die later van start gaat, in het proces daarvoor? Juridisch of bouwkundig.

Nou, nee, dat is vrij stapsgewijs, kort en zakelijk.

In hoeverre is dit proces heel anders dan andere bouwprocessen?

Enorme druk, tijdsdruk, politieke druk, alles moet snel. En er hangen natuurlijk heel veel risico's aan vast met deze doelgroep, je weet niet wat het in de omgeving teweeg brengt.

Kijken jullie dan ook naar specifieke plekken waar jullie het liever wel of juist niet doen?

Nee gemeentelijk beleid is kleinschalig en verspreid over alle stadsdelen van Gemeente B. Dan komt iedereen aan de beurt.

Maar kleinschalig, ik vind 75 nog best wel veel.

Ja, kleinschalig was de insteek, maar de praktijk is anders, omdat die druk gewoon zo hoog is.

En dat wordt wel door iedereen gedragen? Door de raad en het college?

Er zijn partijen wisselend over, PVV en Groen Links zitten daar wel echt anders in.

Want wat is het politieke klimaat hier?

Het is wel een mengelmoes moet ik zeggen, we hebben een coördinerend wethouder en die is van de Gemeente B stadspartij, dus echt voor de stad en die is vrij links en staat er vrij open voor. Maar we hebben natuurlijk ook de VVD en dat is soms nog wel lastig.

Is dat iets wat dan ambtelijk nog wel aan te sturen is?

Dat is lastig te sturen vanuit ambtelijk niveau. Dus het wordt allemaal naar de wethouder doorgeschoven. Uiteraard voeden we hem met informatie, maar de draagkracht zit dan dus wel echt bij de wethouder.

Wordt dat ook echt in het ambtelijke doorgevoerd, die politieke kleur?

Nee dat blijft wel neutraal.

Dus de NIMBY gevoelens is eigenlijk meer persoonlijk dan politiek?

Ja, anders dan zou je niet naar behoren je werk kunnen uitvoeren. We hebben gewoon in ons hoofd dat we de taakstelling moeten halen, punt.

Hoe ziet de prognose voor de taakstelling er nu voor jullie uit voor dit jaar, want je hebt een doel van 2100 mensen.

We hebben nu op papier circa 1500, op papier gerealiseerd, dus we moeten nog wel een flinke bups.

Wat bedoel je met op papier?

Als de huidige projecten lopen en goed gaan dan hebben we circa 1500 mensen gehuisvest.

En zitten er nog wel voldoende dingen in de pijplijn?

Ja ik hoop het, het is lastig hoor.

Als je van de huidige situatie zou uitrekken naar volgend jaar..

Je bedoelt de prognose van 2017? Dat durf ik niet te zeggen, we zijn enorm afhankelijk van het COA, zij bieden ons de mensen aan. Dat klinkt raar, maar dat is wel hoe het gaat. We krijgen een lijst met namen.

Zijn er nog meer afhankelijkheden?

Politieke afhankelijkheid, de wensen van het bestuur, afhankelijkheid van het COA, financiële afhankelijkheid, er moeten wel middelen beschikbaar zijn. Maar dat zijn politieke keuzes, dus dat hangt samen.

Zouden verkiezingen weer heel veel invloed hebben op dit dossier?

Ja ik kan me voorstellen dat het inderdaad invloed heeft.

Want nu is het zo dat er heel veel input vanuit de gemeente komt, maar het kan dat die middelen gekort worden op een gegeven moment, en wat zou er dan gebeuren?

Alles kan, maar dan gaan we lobbyen. Wat zijn dan andere financiële bronnen waar we geld uit kunnen putten, maar dat is absoluut niet wenselijk.

Denk je dat het probleem voornamelijk politiek is? Of denk je dat we nu gewoon moeten denken, we hebben dit probleem nou eenmaal, schouders eronder en gaan?

Nou het is een landelijk probleem, maar de politiek heeft daar een enorme stempel op gedrukt.

Ik heb in een ander interview gehoord dat diegene hoopt dat iedereen gewoon accepteert dat dit probleem bestaat, en dat er meer een mentaliteit komt van 'niet lullen maar poetsen', we gaan nu gewoon aan de slag.

Ja dat onderschrijf ik en daar hoop ik eigenlijk ook op.

Hoe reëel schat je dat?

Niet, dat is heel idealistisch, maar..

Als je ongelimiteerde middelen zou hebben vanuit de gemeente, wat voor een andere rol zou de gemeente dan hebben in dit proces?

Dan zouden we zelf bouwen, dat kan gewoon. Maar het beheer is wel een puntje.

Hoe doen jullie dat nu?

Dat besteden we uit, je hebt diverse organisaties zoals ██████ of ██████ die dat voor hun rekening nemen. Wij hebben niet de expertise in huis om het beheer op ons te nemen.

En de relatie met die partijen?

Goed. Ja tuurlijk, die zien daar gewoon geld in.

Hoe worden die projecten dan toebedeeld aan die verschillende leegstandsbeheerders?

Afhankelijk welke programma's ze hebben. Dus afhankelijk van pand dat wij hebben, schrijven zij een voorstel uit. Daar maken wij dan weer de keuze in welke partij wij het beste vinden passen. Een soort van mini aanbesteding.

Volgens mij heb ik wel alle vragen behandeld.

Nou dank je wel, ik vond het hartstikke leuk, en hou me op de hoogte, want ik wil sowieso wel lezen wat je gaat doen.

Dat zal ik doen, dank je wel voor je tijd.

INTERVIEW GEMEENTE C

[...] Introductie [...]

In mijn afstudeeronderzoek zoek ik voornamelijk naar zelfperceptie van de verschillende actoren en dan kan ik dat naast elkaar leggen. Dus wat vind je dat je rol is als gemeente zijnde in het hele dossier, dus daarom wil ik je graag vragen om het zo eerlijk mogelijk te beantwoorden en je helemaal niet...

Dus niet politiek of zo?

Nou ja, misschien wel, want de gemeente is politiek natuurlijk.

Ja maar omdat dit zo'n gevoelig dossier is, zeg ik maar meteen, heb je meerdere politieke antwoorden. Ik zal het melden als dat in dit geval aan de orde is. De ambtelijke lijn is nogal iets anders dan de politieke lijn.

Maar uiteindelijk wordt er bestuurlijk wel een bepaalde voorkeur gegeven.

[VERDERE INTRODUCTIE].

In eerste instantie zou ik graag van je willen wat je precies doet bij de gemeente, hoe lang je hier al zit.

Al heel lang. Al 13 jaar en toevallig heb ik sinds kort een andere functie, maar ik dacht die functie sluit ook wel aan bij je onderwerp. Ik ben heel lang beleidsmedewerker wonen geweest en een van mijn onderdelen was het huisvesten van statushouders, maar meer in beleidsmatige zin. Dus vooral de afspraken maken met de woningcorporaties over de te leveren aantallen en vervolgens dat dan richting uitvoering brengen. De personen koppelen aan de woningen die we geleverd kregen. Dus dat was eigenlijk nooit zo veel werk totdat de hele instroom toenam en we als uitspraak hebben gedaan dat we de sociale huurwoning markt zo min mogelijk willen belasten. Dat betekent dat je moet zoeken naar alternatieven. En die zoektocht naar alternatieven kost heel veel tijd. Het project C is daar één van, maar we hebben er wel meer. Dus daar was ik als beleidsmedewerker heel druk mee bezig, om dit ook te stimuleren en daar ook afspraken over te maken zodat het ook daadwerkelijk zou leiden tot huisvesting van vergunninghouders zou kunnen leiden. En sinds 1 maart ben ik programmamanager vluchtelingen en vergunninghouders, dus dat zit in dezelfde hoek. Ik ben nu mijn andere werkzaamheden bij wonen aan het loslaten, behalve de huisvesting van vergunninghouders omdat ik daar als programmamanager nog steeds bij betrokken ben. Ik neem het niet mee, uiteindelijk moet daar ook een nieuwe beleidsmedewerker op komen, maar om het nu helemaal los te laten zou ook zonde zijn, daar hebben we dan alleen maar last van, het moet wel wat gestimuleerd worden om uiteindelijk de taakstelling te halen dit jaar.

Wat houdt het dan nu in om programmamanager te zijn?

Die is meer coördinerend, dus ik moet vooral zorgen dat er afstemming komt tussen de verschillende sectoren binnen de gemeente maar ook met externen. Het gaat over alles wat speelt

op het gebied van vergunninghouders en vluchtelingen, en het begint met de opvang in noodopvang of azc, een speciaal programma, taallessen, onderwijs, maar ook huisvesting. Dus eigenlijk is ons doel dat we zoveel mogelijk mensen willen laten integreren, of het er nou 400 of 500 zijn dit jaar. Die hebben we te integreren, en wat hebben we daarvoor nodig? Daar is natuurlijk huisvesting voor nodig, maar nog veel meer. En omdat vooral vanuit dat denken, we willen gaan werken, in plaats van ieder voor zich zijn eigen dingetje te gaan doen. Want prima onderwijs zorgt voor onderwijs, en vooral voor volwassenen is er nogal wat meer nodig voor nodig om mensen te laten integreren.

Dus dat wordt dan ook meteen meegenomen in het hele proces? Dus huisvesting is een onderdeel van de integratie?

Ja zo moet het gaan worden, maar zo was het nog niet. En zo is het nog steeds niet, het is nog steeds ieder voor zich. En we zijn heel erg druk met de corporaties om huisvesting te leveren, en daar zit dan een stukje maatschappelijke begeleiding van vluchtelingenwerk aan vast, maar eigenlijk moet je daar veel meer aan koppelen wil je uiteindelijk zorgen dat die mannen of vrouwen daadwerkelijk integreren in Nederland, dus het is maar een schakeltje maar het moet wel verbonden worden met de rest van de keten.

Dus je bent nu een beetje de keten aan het vormen?

Ja dat probeer ik. Om in ieder geval een beeld te krijgen van de keten en dat is al een taak op zich, want er speelt heel veel.

Wat heeft op het moment de meeste prioriteit in die keten?

Dat moet je niet vragen aan een beleidsmedewerker wonen, want dan zeg ik natuurlijk wonen, maar dat is onzin. Eigenlijk, als samenleving, moeten we echt prioriteit stellen op taalbeheersing, dat is het eerste. Als je dat niet hebt, nou of je moet goed Engels kunnen spreken, dan kan je je ook nog wel redden, maar als je beide niet spreekt.. Eigenlijk ligt daar nog veel meer de basis dan met huisvesting, maar huisvesting is natuurlijk een heel belangrijke tweede. Zonder huisvesting, als je nog in noodopvang of in een azc zit, daar zijn de omstandigheden nou niet zodanig dat je goed kan inburgeren, dus dat is wel een heel belangrijke in het proces.

En als we dan kijken in het proces van huisvesting, je noemde net dat er wordt gekeken naar alternatieven, heb je daar voorbeelden van?

Ja, we hebben sloopwoningen ingezet, en dan specifiek voor alleenstaanden die nog na-reizigers hebben aangevraagd. Dus we plaatsen nu een alleenstaande in een sloopwoning en op het moment dat die familie dan in Nederland is en de bescheiden heeft die hij moet hebben, moeten ze in zijn geheel herplaatst naar een definitieve woning. Dus dat doen we. We hebben een zorgcomplexje ingezet, dat waren onzelfstandige eenheden voor een zorggroep, dat stond leeg dus daar hebben we 7 jonge Eritreeërs in gezet.

Zijn dat AMV's?

Nee, dat waren geen AMV's, ze waren iets ouder, tussen de 18 en 25. We zijn nu ook bezig met het ontwikkelen van units op braakliggende gronden, drie locaties aangewezen en die worden als het

goed is 5 april door de raad vastgesteld. Met het doel om uiteindelijk dit jaar nog de units op te leveren. En anders begin volgend jaar, misschien wel begin volgend jaar, want het zal nog wel pittig worden qua tijdsplanning, maar dat is het idee. Dus dat zijn een beetje de dingen die we aan het doen zijn, en we hebben ook nog een school in beeld, dus we hebben nog wel wat maatschappelijk gemeentelijk vastgoed die we eventueel ook nog gaan inzetten voor het omzetten naar woningen. En dan Project C natuurlijk.

En Project C, daar is Woningcorporatie C de initiatiefnemer, zijn jullie dan in de andere projecten initiatiefnemer?

Nee, we hebben een werkgroep geformeerd van de gemeente en corporaties. Er zitten 3 corporaties in, de drie grootste. Woningcorporatie C is natuurlijk de allergrootste en dan hebben we nog Woningcorporatie CC en Woningcorporatie CCC. En die zitten er gezamenlijk in en dat is een soort werkgroep die eigenlijk alle initiatieven initieert en vanuit daar ontstaan dan de losse projecten. In die werkgroep wordt dan de eerste scan gedaan van interessant of niet en moeten we het verder onderzoeken ja of nee. En dan gaat het vaak naar een corporatie, dus wordt er gekeken bij welke corporatie het het beste past, en welke het slimst is om erbij te betrekken en dan wordt het eigenlijk gewoon een project.

En wat is dan de rol in die werkgroep van de gemeente? Is dat faciliterend?

Nee we trekken wel, ik ben daar zegmaar de voorzitter dus ik verzorg de agenda en dergelijken. Dus het trekken en duwen zit wel bij de gemeente. En vervolgens heb je in de projecten een faciliterende rol, in de zin dat je een vergunning moet verlenen of een aanpassing van bestemmingsplan procedure moet verzorgen. Dat soort dingen. In de eerste fase is het vooral ja trek- en duw-werk. Dus om ervoor te zorgen dat de mensen überhaupt bij elkaar aan tafel komen te zitten. En dat de locaties worden onderzocht of worden besproken.

Want hoe zit dat, ik heb zelf bij de gemeente A stage gelopen gedurende de opkomst van het hele probleem. En toen waren we bezig met het aanwijzen van locaties, en daar zaten ook een aantal locaties tussen die niet van de gemeente zelf waren. Hoe gaan ze daar dan mee verder?

Ja, die hebben we uiteindelijk laten vallen. Want het moet snel. We hebben nog wel een paar locaties waar ik nog wel contacten heb met de eigenaar, maar we hebben wel gezegd dat wij daar niet aan gaan trekken, het moet wel van de eigenaar komen, want anders is het trekken aan een dood paard.

Dus eigenlijk neemt de gemeente bijna geen initiërende rol op zich?

Nee niet richting de marktpartijen. En hoe komt dat ook, dat zal in Gemeente A ook zijn. Er zijn heel veel marktpartijen bereid om in vastgoed te investeren de afgelopen twee jaar, maar die zitten wel echt in een ander segment te werken. Wij vragen wel elke keer op het moment dat we voor een projectontwikkelaar een bestemmingsplanprocedure moeten voeren, dan geven wij wel aan dat er een deel sociaal in moet en een deel vergunninghouders. En dat is een heel moeilijk traject. Dus daar richten we onze pijlen niet heel hard op, we doen het wel, en als het dan een paar woningen oplevert, dan is dat mooi meegenomen. Maar het staat niet in de verhouding die we bij corporaties kunnen vragen, dus bijvoorbeeld 1/3 van de woningen bij de alternatieven. Ik ben nu bij particulieren blij als daar 5% voor de vergunninghouders is. Het is ook.. De prijzen die zij hanteren, die zijn over

het algemeen gewoon niet betaalbaar voor vergunninghouders, dus hoeveel energie moet je daar dan in steken?

Maar je hebt wel op zich een middel om zoiets te bewerkstellen, bijvoorbeeld via het bestemmingsplan.

Als er een bestemmingsplanwijziging nodig is wel.

Dus dat is dan alleen voor permanente ontwikkelingen, maar voor de rest eigenlijk niet.

Ja, en vooral sommigen, die al eerder in gang waren gezet, nog voordat deze hoos aan vluchtelingen ontstond, daar zijn gewoon de afspraken al vastgelegd over het programma. Dat was in tijden van crisis op de woningmarkt, dus toen waren we überhaupt blij als er al woningen gebouwd werden, dus toen hebben we ook veel minder eisen gesteld aan ontwikkelaars. Omdat we überhaupt al blij werden dat er werd gebouwd, los van dat we dan ook nog 25% sociaal wilden. Uit die tijd dateren ook gewoon nog afspraken die je nu niet meer kan doorkruisen. Dus de onderhandelpositie is daar beperkt.

Als we kijken naar het proces van het huisvesten van statushouders in bestaande bouw, hoe ziet dat proces er dan volgens de gemeente uit?

Ehm... Nou dat hangt een beetje er van af wie de eigenaar is. Want eerste vereiste is dat de eigenaar bereid is om er vergunninghouders in te zetten, maar stel nou dat dat zo is.

We kunnen er ook van uit gaan dat het gemeentelijk vastgoed is, hoor.

Ja, dus als wij bereid zijn.. Wat we dan eerst doen, dat we kijken of het gebouw geschikt is of geschikt te maken is, dus een quickscan. Wat zit er nu in, wat zijn de verwachtingen voor de toekomst, kunnen we op de lange termijn – daar kijken we wel naar hoor – is de tijdelijke huisvesting van vergunninghouders niet frustrerend voor de woningen die we over 5 jaar zouden willen, of over 3 jaar. Een beetje een quickscan waarin we kijken of het kansrijk in of niet. En dat doen we overigens.. Als het een gemeentelijk pand is, doet de gemeente het. Als het een corporatiepand is, doet de corporatie het zelf als eerste. De eigenaar checkt eerst in hoeverre het haalbaar is. Een eerste basis van de haalbaarheid. Dan checken we het bestuurlijk, omdat we ook moeten kijken of het past in de wijk en het ook politiek en maatschappelijk moet passen. Dus naast de meer technische en financiële haalbaarheid ook de maatschappelijke haalbaarheid toetsen, dat doe je dus onder andere door aan het bestuur te vragen of je verder kan met deze locatie. Als dat ook akkoord is, dan wordt het feitelijk het verder uitwerken van de plannen. En daar moet ik eerlijk zeggen dat we daar verschillende wegen in hebben bewandeld. Waarbij de variant Project C het meest extreem is, namelijk een zeer uitgedetailleerd plan en dat vervolgens met de buurt bespreken en in procedure brengen, waarbij we aan de andere kant – maar dat gaat dan niet zozeer om maatschappelijk vastgoed maar om de braakliggende gronden – waarbij we eigenlijk geen plan, nou dat is niet helemaal waar, maar daar gaan we met twee varianten werken, waarbij we de klankbordgroep vanuit de buurt erbij willen betrekken. Eigenlijk om draagvlak te ontwikkelen, draagvlak ontwikkel ook gewoon door a. Goed te communiceren, maar b, ook door ruimte te geven aan hun meningen zegmaar en dat ze het gevoel hebben gehoord te zijn en invloed hebben op het plan. En in Project C was die ruimte minimaal, maar hij wordt nu wel iets aangepast, maar hij is eigenlijk minimaal. Nou goed, daar leer je al doende weer van. Want wat we wel doen, want bij tijdelijke omvorming, ik weet

niet op doelt, maar bij tijdelijke omvorming heb je ook geen bestemmingsplanwijziging nodig, dus formeel kan het allemaal theoretisch snel, maar omdat juist op dit dossier het draagvlak in de buurt wel belangrijk is, hebben we gezegd dat we wel iets moeten met de buurt. We moeten wel een klankbordgroep hebben. En daar blijft dit dossier dus.. Daar ga je in samenwerking met de klankbordgroep dus komen tot een concept-plan, en dan gaat het wel hopelijk vrij snel. In de zin dat we dan gewoon snel de vergunning verlenen en afhankelijk van beroep en bezwaar starten wanneer het kan. Bezwaar valt dan nog wel mee, maar bij de rechter zou het nog wel langer kunnen duren.

Want nu is net de bezwaarperiode voor Project C afgelopen.

Ja, er zijn 485 bezwaren ingediend, waarvan een deel wel hetzelfde is, gewoon hetzelfde formuliertje dat door iedereen ondertekend is, de petitievariant. Maar goed, niettemin, het zijn er veel en die moeten allemaal individueel antwoord krijgen?

En wat is dan verder de verwachting daarvan?

Nou, weet je, de verwachting is eigenlijk, daar is zo'n loopgravenoorlog ontstaan tussen Woningcorporatie C en de gemeente aan de ene kant en de klankbordgroep aan de andere kant – of nee niet de klankbordgroep, maar een groep verontruste bewoners, een deel van de klankbordgroep – die zijn nu zo negatief, dat wat je nu ook doet als Woningcorporatie C zijnde.. Het zijn er altijd te veel. Het zijn te veel woningen, bedoel ik dan he. Het is te weinig van wat zij willen. Dus ik denk dat je dit niet meer rechtgebred krijgt met een planaanpassing. Je moet wel gehoor geven hoor aan een massale oproep vanuit de buurt dat het te veel en te klein wordt ervaren. Dus daar moet je wel een gebaar in maken, maar het gebaar zal niet zodanig zijn dat je deze groep tevreden stelt.

Hoe is dat zo ontstaan?

Ik denk ook niet dat het anders had gekund hoor. We hadden een iets globaler plan kunnen voorleggen ter inzage, maar er is enkel geredeneerd vanuit de druk van de woningmarkt, er is behoefte aan kleine woningen en we kunnen dit makkelijk en snel doen. Weet je, uit alle goede bedoelingen is dit zo gebeurd, en..

Is het dan te laat gecommuniceerd naar de bewoners? Nee, dat denk ik niet. Maar met de kennis van nu, zou je zeggen dat je misschien toch meer twee varianten had kunnen neerleggen.

Dat je altijd nog het gevoel hebt dat je op een hebt kunnen schieten en dat die ander dan dus acceptabeler is.

Ja dat lijkt nu beter, maar goed, dat is met de kennis van nu. Want bij een aantal anderen, waar we dus veel minder gecommuniceerd hebben, bijvoorbeeld bij die 7 Eritreeërs, het zijn er ook maar 7 dus dat scheelt wel, dus het is ook de massa, daar hebben we helemaal niet gecommuniceerd. Er is een brief naar de bewoners gegaan toen ze er gingen wonen, de dag ervoor of erna, van nou, we hebben weer een huurder gevonden voor het zorgcomplex en daar is geen enkele vraag op gekomen vanuit de buurt en dat was ook van Woningcorporatie C. Dus het is ook, ja, op dit dossier creëer je soms ook je eigen weerstand. En als je niet communiceert, zal het met de weerstand ook wel meevallen. Maar met Project C zal dat niet zo zijn, want daar moest je over communiceren, maar bij kleinere projecten is het misschien nog wel handig om gewoon minder te doen. Je hoeft niet overal maar draagvlak te hebben.

Want er is gedurende het proces gekozen om toch wat meer de buurt er bij te halen, toch?

Nee, eigenlijk was het plan klaar, en toen bedachten we dat we de buurt moesten gaan informeren.

Lag het toen al bij de raad?

Nee, nog niet. Maar wel bij het college, dus het college had al wel kennis van het plan. En toen hebben we gezegd dat we een informatiebijeenkomst houden, uitleggen waarom het nodig is in de buurt, en toen is er eigenlijk ook besloten – en achteraf gezien.. Er was wel heel veel commotie in de wijk, al heel snel. En toen is dus ook besloten dat er een inspraakprocedure moest komen, want eigenlijk wilden we.. Nu hebben we alles gedaan, er is eerst met stakeholders gesproken door Woningcorporatie C, vervolgens een inloop bijeenkomst, klankbordgroepen zijn er geweest, en nu nog een inspraak. Dus dat is wel heel veel inspraak. En dat is niet in verhouding met de ruimte die er is om het plan aan te passen. Dus ik denk wel dat je goed moet nadenken over de relatie tussen de ruimte die er is om een plan aan te passen en de mate waarin je met bewoners gaat praten. Als dat er niet is, moet je dat ook niet suggereren. En dat hebben we wel gedaan met de inspraakprocedure en de klankbordgroep.. Maar goed, al doende leren we. En het is gewoon een heel gevoelig punt. En dat maakt het gewoon lastig, het huisvesten van vergunninghouders. En bij Project C wordt daar niet zo veel over gesproken, maar het gaat daar natuurlijk wel om, want een deel van de angst zit wel in het feit dat het mannen zijn, en dan voornamelijk allochtone mannen. Dus de vraag... er wordt heel erg ingespeeld op dat het er te veel zijn, en dat de woningen te klein zijn, maar in hoeverre zit daar ook nog de angst voor het onbekende onder? En onder die vlag presenteren ze het nu niet, maar dat zit er wel onder. En als je dan weer terug gaat van 70 naar 60 woningen, dan is die angst er nog steeds. Dus je kan nooit een gebaar maken wat groot genoeg is voor de bewoners.

En waarschijnlijk als je het helemaal afblaast, zullen ze ook bezwaar hebben.

Nee maar dan kan je geen enkel project meer doen, want daarmee zeg je dat als je maar hard genoeg roept, het gewoon niet door gaat. Dus in elk project creëer je je eigen weerstand. Dus dat moet je niet doen. Dat kan ook gewoon niet.

Merken jullie dat die andere approach, van dat je 2 verschillende plannen voorlegt, bij bijvoorbeeld die braakliggende terreinen, heeft dat effect?

Zo ver zijn we daar nog niet. Nee, want de raad moet een beslissing nemen over de locaties en dat is 5 april, 6 april gaat er dan een brief uit naar de omwonenden. Maar het proces erin, hoe we dat schetsen, dat er ook een klankbordgroep wordt opgericht waar mensen zich voor kunnen aanmelden.. De eerste klankbord bijeenkomsten zijn ergens in de derde week van april en dan zullen we gaan ervaren hoe dat gaat. Dus dat weten we nog niet.

Maar de verachting is?

Ja de verwachting is wel goed, maar het zijn ook wat minder gevoelige locaties, in die zin, het zijn braakliggende terreinen, naast een industrieterrein of ze maken deel uit van een industriegebied, of een plek waar de omwonenden toch wel een stukje verder af zitten. Dus ik denk dat de gevoeligheid van de locaties gewoon een stuk lager ligt.

Ja want Project C ligt wel midden in een woonwijk. Zijn er bepaalde acties nog die door jullie uitgevoerd moeten worden waarbij jullie een grote afhankelijkheid van andere actoren ervaren?

Ja we zijn natuurlijk echt hartstikke afhankelijk van de corporaties vooral. Wij hebben als gemeente de wettelijke taakstelling opgelegd gekregen, dus wij moeten huisvesten, maar we hebben geen enkele woning. Dus we zijn compleet afhankelijk van de bereidwilligheid van de corporaties. Daar ervaren we nu geen enkele problemen in zegmaar, dus bij de woningcorporaties uit Gemeente C is bij bijna alle corporaties een gevoel van urgentie, dus dat gaat hartstikke goed, maar we zijn natuurlijk heel erg afhankelijk. En de woningwet geeft wel iets meer ruimte in die zin dat als wij in onze beleidsvisie opnemen, dat corporaties dan met prestatieafspraken daar een bod op moeten doen en als ze dat dan niet doen, dan kan je naar de minister om aan te geven dat ze zich niet naar vermogen inzetten, maar dat is een weg die je helemaal niet wil bewandelen. Dus de samenwerking is gewoon goed op dit punt, dus we hebben in die zin de woningwet niet nodig om hier nou stappen in te maken.

Want die prestatieafspraken, wanneer zijn die gemaakt?

Nou we hebben geen specifieke prestatieafspraken op vluchtelingen zegmaar, we werken namelijk thematisch in Gemeente C, dus in 2014 hebben we afspraken gemaakt over betaalbare huisvesting en woningverdeling, dus de woningtoewijzing. En dit jaar over zegmaar de ontwikkeling van de voorraad, dus hoeveel woningen komen erbij, ook tijdelijk en daar zitten vergunninghouders wel in. Maar meer in de zin van dat we het met elkaar een urgent probleem vinden waar we prioriteit aan willen geven.

Maar er staat dus niet dat er minstens zoveel woningen voor vergunninghouders moeten worden gemaakt?

Nee, maar dat is bijna niet te doen, want elk half jaar in ieder geval verandert de prognose en dus de taakstelling. We hebben meer met elkaar afgesproken dat we deze groep als gemeente en corporaties ook, als gemeente hebben we de wettelijke taakstelling en de corporaties vinden het een van hun doelgroepen die zij hebben te huisvesten.

Stel nou dat de corporaties zouden zeggen, we hebben wel genoeg gedaan, het is eigenlijk niet ons probleem. Wat zou er dan gebeuren?

Ja dan hebben we wel een probleem zegmaar, want het enige wat je dan hebt is dat je kan terugvallen op je formele rol via de woningwet, dus dat jij moet aangeven in je beleidsvisie dat je de huisvesting van statushouders prioriteit geeft in de sociale huur. Dan moeten de corporaties daar formeel een bod op doen en als je dat dan onvoldoende vindt, dus dat ze zouden zeggen dat ze er 10 leveren in plaats van 100, dan moet je bij wijs van spreken naar de minister. Dan kom je in een soort commissie, daar is een commissie voor – ik ben even de naam kwijt – daar kan je voorleggen dat je eigenlijk vindt dat woningcorporaties onvoldoende hun maatschappelijke verantwoordelijkheid pakken. Maar dat pad wil je echt niet belopen.

Zijn er ook private partijen die nu een beetje opkomen om dit probleem op te pakken?

Je ziet in Gemeente C dat het toch vooral.. Nee de private partijen die in Gemeente C actief zijn, die zitten in het duurdere segment, omdat de woningmarkt in Gemeente C zodanig is dat het interessant is om te bouwen tussen de 800 en 900 euro. Dus weinig onder de 700, laat staan onder de 580 die eigenlijk voor deze doelgroep betaalbaar is. Dus nee, private partijen zijn heel erg beperkt.

Ook geen leegstandbeheerders of dergelijken?

Die beginnen, maar ik vind dat – hoe ga ik dit netjes zeggen – die zien gewoon een nieuwe doelgroep. Die denken, “oh als we ons hierop specialiseren dan krijgen we nog meer panden die we mogen beheren”, die vind ik een beetje opportunistisch.

Maar het kan wel een uitkomst bieden toch? Want op een of andere manier hebben zij vrij weinig moeite om deze casus door te rekenen, wat ik wel interessant vind.

Ja het kan wel, maar dat kunnen zij omdat zij over het algemeen gewoon betaald worden door de eigenaar. En als ze al niks betaald krijgen dan is het inderdaad zo dat er uit de gebruiksovereenkomst dekken, maar ze doen – met alle respect – ook niet zo veel. Een paar wandjes. En dat kan, maar is dat dan een goede start voor vergunninghouders, voor studenten vind ik dat niet zo erg, die kunnen nog naar hun ouders en zo. En vergunninghouders hebben dus geen keus of geen wachttijd opgebouwd waarmee ze snel kunnen doorstromen dus die zitten er snel een jaar of 5. En wij kiezen vooralsnog niet voor de lijn die het ministerie nu kiest voor de onzelfstandige bewoning van gebouwen. Dus met subsidieregeling maar ook naar buiten toe, het moet sober en doelmatig. Doelmatig is prima, en sober is ook op zich prima, maar we zeggen wel in het kader van integratie, zien wij wel echt voordelen in zelfstandige bewoning en we zien echt problemen ontstaan met onzelfstandige bewoning. Misschien is dat koudwatervrees, dat kan, maar op dit moment is het nog de lijn om niet mee te gaan vanuit onze gemeente met de lijn vanuit het ministerie en de corporaties zitten daar hetzelfde in.

Er is nog een mogelijkheid dat je wel als gemeente zelf gaat ontwikkelen, met het versnellingsarrangement, hebben jullie daar ook over nagedacht?

Ja, maar dat doen we niet. Dat doen we vooralsnog niet in ieder geval. Waarom niet? Omdat die mensen, die blijven dan eigenlijk wel COA verantwoordelijkheid, die krijgen geen uitkering en leefgeld. Dus om een goede start te kunnen maken, zijn wij er in ieder geval van overtuigd dat deze mensen het beste regulier gehuisvest kunnen worden, en ook gewoon meteen moeten participeren zoals ieder ander dat zou kunnen. En niet door een soort halve situatie waarin je wel huisvesting als gemeente regelt, maar eigenlijk val je nog onder het COA en daarmee dus ook valt onder de regels die het COA hanteert. En bovendien is het maar voor maximaal 2 jaar, dus je moet ze na 2 jaar herhuisvesten. Ik weet niet hoe die instroom over 2 jaar is, maar als die nog steeds hoog is, hebben we dan een dubbele opgave. Dus het is uitstel van het probleem. Dus we zeggen eigenlijk, zolang het nog enigszins mogelijk is om de taakstelling op een gewone manier te halen is, doen we dat liever. Maar als je dat ook niet meer redt, dan moet je wel. Maar tot nu toe ziet het er naar uit dat we het op deze manier halen. Het is meer een paardenmiddel. Het is een noodsprong, die op zich prima is als je echt niet anders kan, maar het is uitstel van executie, want je moet ze over 2 jaar toch weer herhuisvesten.

Maar het heeft wel een grote invloed op je bijstandsbudgetten.

Ja, maar daar is in het bestuursakkoord afgesproken dat alle kosten voor vergunninghouders, die gewoon gecompenseerd worden. Dus dat is niet zo'n probleem.

Dus dat is bestuurlijk gewoon beslist?

Ja, dat moet nog wel geregeld worden hoor, maar het is wel de uitspraak dat de gemeente daar verantwoordelijkheid neemt en dat daar geen belemmering zou moeten zijn.

Oké, want wat is de politieke kleur van jullie college?

Rechts, rechts-midden. D66, VVD en dan zitten er nog een paar lokale partijen bij maar die zijn rechts georiënteerd.

Wat dat betreft, zou de tendens wel anders kunnen zijn?

Ja, als ik luister naar mijn ambtelijke invulling, zou ik verwachten dat we meer mee zouden gaan met rijksbeleid, maar dat gebeurt niet. Dus dat is misschien ook wel omdat onze verantwoordelijk wethouder van D66 is, en dat die zich niet heel erg heeft te houden aan de rijkslijnen. Maar goed, hij is verantwoordelijk voor huisvesting in het algemeen, het huisvesten van vergunninghouders en ook is hij coördinerend wethouder van vergunninghouders, dus daar zit het denk ik ook een stukje in. Dat we net met de portefeuilleverdeling aan de middenkant zitten.

Zijn er nog andere actoren waar je in het proces rekening mee moet houden?

Nou inderdaad naast de gemeente, de bewoners, de corporaties en de eigenaren heb je natuurlijk nog vluchtelingenwerk, het COA, dat is meer indirect, maar daar krijgen wij kandidaten van. Ehm.. Ja binnen de gemeente heb je een veelheid aan actoren. De gemeente is wat dat betreft een meerkoppig monster. Als wij in de huisvesting iets regelen, betekent dat ook dat we iets in de onderwijs kant moeten regelen. Dat we – specifiek voor deze doelgroep – ook uitkeringen moeten regelen. Binnen de gemeente zijn er dus veel actoren, maar dat zijn ze wel.

En bij vluchtelingenwerk, zit er bij aan de voorkant van het huisvesten ook al een rol voor heb in het proces?

Ja zij zijn natuurlijk al in beeld bij de azc's, maar dan hebben wij er nog niet zo heel veel mee van doen vanuit huisvesting, maar de gemeente vanuit een ander belang natuurlijk wel. Maar zij komen meteen in beeld op het moment dat de woningen of tijdelijke woningen klaar zijn en verhuurd gaan worden. Dus ze hebben een rol bij.. Er gaat een aanbod van een woning naar een vluchteling in een azc, maar direct ook naar vluchtelingenwerk. En dan begint vluchtelingenwerk, vanaf dat moment, om de vluchteling te begeleiden om het huurcontract te tekenen, om te helpen met de inrichting van de woning, om hem wegwijs te maken in de stad waar hij terecht komt. Om hem in te schrijven bij de huisarts, dat soort dingen allemaal.

Schrijven zij ook een PVE?

Nee, ze hebben wel een rol gehad bij die alternatieve zoektocht. Dus op het moment dat je zo'n zorgcomplexje in beeld hebt en je zegt, nou dit is het, wie is ervoor geschikt? Dan denken zij mee vanuit hun expertise vanuit cultuur, denken zij mee van wat is handig, wat moet je regelen. Is internet handig om te regelen, nou ja een aantal dingen die je gewoon moet regelen vanuit vergunninghoudersperspectief, en daar hebben zij gewoon kennis van.

Dus zij zijn gewoon de experts die jullie kunnen inschakelen. En het COA? Het lijkt mij een eenzijdige relatie, of zie je dat anders?

Ja, het is een eenzijdige relatie.. Hoewel, omdat wij nu ook een azc in de gemeente hebben, althans we hebben nu noodopvang en we krijgen een azc, wordt het wel steeds meer een tweezijdige relatie. Want we hebben er gewoon belang bij dat die mensen hier al beginnen met taal en dat ze dan ook gekoppeld worden aan Gemeente C. We hebben er bijvoorbeeld al eentje die stage loopt bij de Gamma, en die was niet gekoppeld aan Gemeente C. Dat is zo zonde als het maar zijn kan, want die moet dan naar Lutjebroek of hij word misschien wel in de buurt geplaatst worden, maar dat zou gewoon zonde zijn. Dus in die zin, ze leveren, maar we hebben ook wel steeds meer belang bij hoe zij leveren. En de gesprekken daarover gaan wel goed.

Dus er wordt wel gehoor aan gegeven als jullie dus aankarten dat iemand al een stage heeft bij de gamma.

Ja zolang het binnen de taakstelling blijft. Want op dit moment lopen we al tegen het feit aan dat we al veel te veel mensen gekoppeld hebben gekregen aan onze gemeente. En het COA heeft ook belang aan de uitstroom en die moet natuurlijk ook andere gemeenten van kandidaten voorzien, zodat zij ook aan hun taakstelling kunnen voldoen. Dus ik snap ook dat COA ook zegt dat we mensen aan andere gemeenten moeten gaan koppelen. Dat snap ik ook.

Dus het is niet het resultaat van gewoon veel te veel werk en daardoor chaos.

Nee, dat was het wel eventjes, maar dat is nu wel redelijk op de rit. Nu worden er bewust afwegingen gemaakt, dat vinden we niet altijd even fijn, maar we hebben wel begrip voor de afweging.

Zoiets kan je dan natuurlijk wel begrijpen. Dat zou ook weer iets voor jullie betekenen, je wil ook niet dat iedereen aan Gemeente C gekoppeld zou worden.

Nee, maar andersom, toen wij nog geen azc hadden, toen kregen wij ook kandidaten ook overal vandaan. Maar als iedereen toen had gezegd dat ze wilden dat iedereen in hun regio zou blijven, dan zouden wij niet kunnen voldoen aan onze taakstelling. Wij moeten daar ook aan voldoen, want anders krijgen we weer vanuit de provincie vragen waarom we onze taakstelling niet halen omdat we geen kandidaten hebben, want dat is ook wel eens voorgekomen?

Hoe zit dat? Die rol van de provincie?

Die toezichtsrol bedoel je? Nou die ligt dus bij de provincie, we hebben als gemeente de wettelijke taakstelling om het te doen en daar controleert de provincie op.

Is er ook al veel van gebleken? Ik vind het een vrij theoretische rol.

Nou wij krijgen om het half jaar een brief met de stand van zaken. En zij hanteren een of andere ladder van interventie en afhankelijk van de grootte van je achterstand wordt je op een bepaalde tree geplaatst. En het uiteindelijke dwangmiddel is dat zij zeggen dat zij het op de kosten van de gemeente zouden gaan doen. Dan zouden ze theoretisch woningen kunnen kopen en daar vergunninghouders in kunnen huisvesten. En de kosten volledig doorrekenen naar de gemeente, is volgens mij nog nergens gebeurd, dus het zit veel meer in het brief schrijven, in gesprek gaan over de oorzaken, er achteraan zitten vanuit de provincie om hun achterstand in te lopen.

Denk je dat het echte motivatie is? Ik denk dat het gewoon een kwestie is van geen tijd geen plek geen woningen.

Er zijn allemaal inhoudelijke redenen waarom het niet lukt zeg maar, de motivatie is het niet op een enkele gemeente na. Maar de meeste gewoon niet. Maar het is wel zo, daar schermt in ieder geval de provincie mee, als ze een gemeente hoger op de ladder plaatsen, dus meer gaan interveniëren of in ieder geval meer er mee gaan een bemoeien, dan zien ze wel dat het verbetert. Dus dan komt er toch bestuurlijk meer druk op, wat wel leidt tot meer woningen. Dus dat is wel gewoon effect eigenlijk, maar verder staat de provincie heel erg op afstand en krijgen we dus elk jaar een brief met taakstelling. Wij vinden overigens dat de provincie daar best een rol in kan hebben hoor, want de provincie Gelderland heeft een stimuleringsregeling voor tijdelijke woningen, €2000 per woning om het stimuleren dat soort dingen kan een provincie ook doen.

Dat staat nog los van de Nationale regeling?

Ja, onze provincie heeft een aantal jaren geleden toen de woningbouw crisis eigenlijk pas net begon, toen hebben ze een regeling gehad dat wanneer iemand een huis koopt, een nieuwbouwhuis, en hij krijgt zijn woning niet binnen 2 jaar verkocht, dan koopt de provincie woning tegen taxatiewaarde aan. Heel erg goed dat ze dat doen maar waarom doen ze deze regelingen niet in het kader van deze crisis, nou misschien is het geen crisis maar wel een grote maatschappelijke vraag. Dus provincie kan ook naast die toezichthoudende rol best een andere rol spelen, een stimulerende rol. Maar dat doen ze op dit moment niet, dat is wel jammer vind ik. Alleen al dat zij die woningen nog hebben uit de crisis periode, waar nu denk ik gewone huurders in zitten, nou daar nemen we dan nu vergunninghouders in op, dat alleen al. Maar dat gebeurt niet.

Dat is dus nog een rol of een actor die eventueel het verschil zou kunnen maken?

In ieder geval een kleine bijdrage kan leveren, het verschil maken weet ik niet, maar ze kunnen het wel stimuleren. Ze zouden stimulerende kunnen zijn dan dat ze op dit moment zijn, eens.

Als het over alle actoren aan tafel hebben, is er een probleem eigenaar?

Ja de gemeente is over het algemeen, in ieder geval in het begin stadium probleemeigenaar. Hangt ook een beetje af van het moment. Want hoe meer je naar projectniveau gaat, hoe meer de eigenaar of de initiatiefnemer probleemeigenaar wordt. Maar we hebben eigenlijk wel afgesproken als gemeente en corporaties, dat we er gezamenlijk in blijven staan, dat dit onze gezamenlijke opgave is. Dus we proberen daar samen wel een oplossing in te vinden.

Dus het is een soort balans waar de gemeente eerst meer verantwoordelijkheid neemt, die naarmate van tijd afloopt en meer bij de woningcorporaties komt te liggen?

Ja, alhoewel ik moet wel zeggen indien nodig trekken we wel samen richting externen.

Is dat ook vastgelegd of is het een gentlemen's agreement?

Nee ik moet even denken is het een officieel ondertekend stuk? Ik denk het niet. Het is meer een gentlemen's agreement, misschien dat het ergens een keer in een verslag staat ofzo, maar niet een formeel ondertekend manifest nee.

En als we weer terug gaan naar het proces, wat van knelpunten ondervind je? We hebben de knelpunten bewoners al benoemd.

Dus het draagvlak, de financiën zijn een knelpunt.

Is dat een knelpunt wat meer algemeen is of wat voor jullie specifiek Verschil maakt?

Nou wat je ziet al deze projecten is dat de financiën wel echt een ding is, en de ene keer is het makkelijker op te lossen dan andere keer, maar het is wel altijd een hobbel in het proces. Uiteindelijk gaat natuurlijk altijd alles over geld. Maar bewoners en draagvlakontwikkeling is er een. Technisch zijn er natuurlijk ook een hele hoop dingen, maar die zijn casus afhankelijk en dat ik ook denk dat we daar natuurlijk wel gewoon uit komen, het duurt alleen af en toe een beetje, dan moet er weer een bouwinspecteur naar kijken, of komt de brandweer langs. Dat soort technische dingen krijg je continu, in het begin en ook op het eind nog. Maar daar zijn wel allemaal mouwen aan te passen.

En juridisch?

Als je eenmaal heb uitgevonden hoe het juridisch werkt met een tijdelijke ontheffingen zeg maar, dan is het ook geen probleem meer. Maar je moet het wel echt een keertje doen en ervaren en dan vervolgens ook het proces uitlijnen. Want je hebt wel keuzes die je kan maken, afhankelijk van draagvlakontwikkeling wat ik zei. Het kan ook zijn dat iemand gewoon een vergunning aanvraagt, dat we hem verlenen en dat je er bij wijze van spreken eigenlijk helemaal niet over communiceert. Je kan het heel enkelvoudig bekijken, maar gezien de gevoeligheid van het dossier, kiezen wij daar nu anders in. En we kijken nu wat dan de juiste en het meest handige proces is, want juridisch is het op zich niet heel spannend, je moet het even uit denken en keuzes maken. Je kan het dus heel enkelvoudig en makkelijk doen.

Kan je een voorbeeld geven van die keuzes?

Nou dat is bijvoorbeeld of je met een klankbordgroep gaat werken of niet. Ga je inloopbijeenkomst organiseren of ga je het gewoon op een andere manier doen? Als het een heel klein projectje is hoef je dat ook eigenlijk niet te doen. Dus in hoeverre betrek je de buurt erbij, Maar ook hoe kom je tot een concept plan, doe je dat als initiatiefnemer op zich, of doe je dat samen met gemeente en de initiatiefnemer samen, of doe je het met de gemeente, initiatiefnemer en Vluchtelingenwerk samen? Dat is ook allemaal afhankelijk van de grootte van het project, proces wel aan. En daar zijn we aan het leren, dat is het enige wat we aan het doen zijn. Wat we in ieder geval zien is dat ook de maatschappelijke gevoeligheid, of de weerstand eigenlijk, heel erg toeneemt, hij neemt maand na maand toe. Dus wat we vorig jaar nog deden zonder te communiceren, bedenken we nu of we dat überhaupt nog kunnen doen. Dus vanuit dat perspectief kijk je ook continu hoe we het eerst deden, en hoe we dat nu moeten aanpassen gezien de maatschappelijke situatie.

Zou je daar als gemeente een andere weg in kunnen vinden? Om meer draagvlak te kunnen creëren?

Nou dat is wel iets wat belangrijk is maar dan praat ik meer vanuit mijn nieuwe functie, en dat is nog een beetje onbekend, maar wat volgens mij essentieel is: onbekend maakt onbemind. Zolang je er geen gezichten aan verbonden hebt, is er weerstand angst en dat soort dingen. Ik denk dus ik denk zelf, als we een andere weg zouden kunnen bewandelen, maar dat is maar een losse flodder. Dat we veel sneller de mensen in beeld zouden kunnen hebben, en bij wijze van spreken niet beginnen met

een plan maar met een groep mensen. Dan kan je ook aan de buurt vertellen: nou dit is nou waar we het voor doen, maak maar kennis, bij wijze van spreken maar dat is een heel ander proces, en heel erg out of the blue denken.

Maar dat is wel wat je nodig hebt Want dat kan zijn maar een crisis situatie om vraagt. En onder de noemer en pilot, kan je veel meer bereiken dan anders.

Ja maar het gevaar daarvan is wel, Bijvoorbeeld wat er in Oss is gebeurd dat er ruiten zijn ingegooid, bij woningen waar vergunninghouders in gehuisvest zouden worden. Dit kan niet misgaan, stel dat je dat doet en het gaat mis, dat zou ook desastreus zijn.

Daar kom je als gemeente ook niet meer heel gemakkelijk van terug.

Nee en wat heb je dan ook die mensen aangedaan? Op basis van een experiment of een pilot.

Hoe zou zo'n proces eruit zien als je in het begin inderdaad de groep mensen al in beeld hebt. Hoe zou zo'n proces dan anders ingericht kunnen worden? Welke actoren zouden eerder in beeld moeten komen, en welke later?

Dat is nog heel moeilijk, want het is leuk dat ik dat nu zo roep, maar we hebben ook gewoon de wettelijke taak om mensen binnen 12 weken te huisvesten. Dus op het moment dat wij ze in beeld hebben, moeten wij ze 12 weken later een woning aanbieden. Dus zo'n proces van Project C, dat zouden we helemaal niet halen. Dus dan zouden ze nog een jaar langer AZC moeten blijven, dus het is niet altijd een optie. Eigenlijk alleen maar op het moment dat er een kant-en-klaar iets is, zo als zo een zorgcomplex, waar je eigenlijk niks meer hoeft te doen. Dus daar heb ik nog onvoldoende over nagedacht In welke situaties dat iets zou zijn, en welke actoren je daar dan bij nodig zou hebben. Maar dan zit je veel meer te denken aan bijvoorbeeld welzijnsorganisaties, want dan gaat het meer over het zorgen dat er contacten over en weer ontstaan tussen die vergunninghouders en de omwonenden. Dan heb je een heel andere insteek dan die we nu hebben. Maar daar heb ik dus nog niet echt over nagedacht.

Zijn er ook succesfactoren? Dingen waarvan je denkt "Hey dit gaat eigenlijk best goed".

De samenwerking met corporaties, die is heel goed en essentieel. Een succesfactor is ook wel hoe je politiek draagvlak is, daar valt of staat het ook wel mee. Als je iets niet goed doet in het voortraject, en je krijgt dat vervolgens via de raad terug, dan ben je ook weg. Maar ook wel maatschappelijk draagvlak, dat zie je nu bij Project C dat dat ontbreekt. Dat zijn ze denk ik wel, de belangrijkste. En wat ook wel echt belangrijk is, is dat je urgentie op alle niveaus voelt. Dat je op alle niveaus urgentie hebt voor het probleem, binnen alle lagen van de organisatie. Want wat je ziet, het wordt soms spannend, in zo'n proces, dus er gebeurt iets, iets van weerstand of iets anders. Wat je dan ziet is dat organisaties of onderdelen van organisaties terugtrekkende bewegingen maken. Dus dat ze voorstellen om te stoppen, en wat je daarvoor dus moet hebben is urgentie, niet alleen bestuurlijk, maar ook binnen de organisaties, dat die echt wel gevoeld wordt. Dat is een basisvoorwaarde. En dat gaat binnen de gemeente, moet ik zeggen, best wel goed. En ook bij de corporaties gaat dat best goed, maar daar zie je wel bij de ene corporatie dat die niet sneller terugtrekkende bewegingen maakt dan de ander. Maar over het algemeen gaat dat ook wel goed. Maar het is wel essentieel, Want je ziet het wel. Op het moment dat het spannend wordt gaan mensen twijfelen, en hun handen er vanaf trekken als het even kan - beetje negatief Misschien.

Succesfactoren? Verder nog juridisch of bouwtechnisch?

Nee dat moet gewoon geregeld worden denk ik. Natuurlijk moet het wel goed gaan, maar het is meer een checklist, daar kom je wel uit.

Maar bijvoorbeeld die 12 weken, Dat zou natuurlijk iets kunnen zijn, wat je zou kunnen omvormen waardoor het Juridisch wel haalbaar wordt. Of dat het in ieder geval sneller kan. Als je bijvoorbeeld niet die eis hebt van 12 weken, dan moeten er natuurlijk wel weer voorwaarden gesteld worden dat ze niet te lang alsnog in een AZC blijven.

Ik denk wel dat het rijk op dit moment open staat voor alternatieven, voor pilots om het maar even zo te noemen. Dan moet het natuurlijk niet 3 jaar worden, maar stel dat je zegt ik wil met een groep vergunninghouders een project in maar bij het driekwart jaar duurt, want veel langer er mag het echt niet duren - dat moet je ze ook niet aan doen want in een AZC, daar word je ook niet echt vrolijk van, dus je moet wel een beetje een redelijke termijn hebben, maar dan denk ik best dat je daar medewerking op krijgt. We worden ook op die 12 weken niet heel hard aangesproken vanuit de provincie of het rijk. Maar we moeten het eigenlijk wel doen.

Dus dat is ook de rol van de provincie?

Nou de provincie houdt toezicht, de provincie op dit moment doet is vooral kijken naar voldoen jullie aan de taakstelling, veel meer dan kijken per individuele gemeente voelde jullie aan die 12 weken waarin je die de vergunninghouders moeten huisvesten. Daar kijk ze eigenlijk helemaal niet zo naar. Maar we vinden wel dat je mensen niet te lang op de taakstellingslijst moet laten staan.

En als we de huidige situatie zouden doorzetten in de toekomst, Hoe ziet de toekomst er vanuit?

I don't know, Nee echt niet. Op dit dossier is gewoon niet de toekomst te voorspellen. Wat je nu ziet met het akkoord met Turkije, Dat zou best effect kunnen hebben. Ik denk niet dat de instroom heel veel lager wordt, want de situatie in Syrië met name is gewoon niet opgelost. Dus daar blijven vluchtelingen komen ze blijven voldoen aan onze normen voor het aanvragen van asiel. Dus het kan zijn dat we ze in de toekomst veel meer gaan halen, vanuit Turkije. En dat geeft in die zin wel rust dat het allemaal wat gecontroleerder wordt, en veel minder diep paniek situaties, van crisisopvang en noodopvang. In het huisvestingsproces zou dat wel iets kunnen gaan betekenen, op het moment dat ze gehaald worden, zijn ze al erkend vluchteling, dus die moeten dan sneller worden gehuisvest. Je vraagt naar de toekomst maar ik heb eigenlijk geen idee. Op het moment dat het akkoord met Turkije niet werkt, of er ontstaan weer andere brandhaarden of andere vluchtroutes... en er zijn nog steeds brandhaarden Dus dat die stroom groot blijft, daar ga ik wel van uit. Maar het zou in het huisvestingsproces wel kunnen gaan veranderen. En in de opvang en huisvesting.

En is er een actor die het proces nu in die zin zou kunnen gaan veranderen in de toekomst?

Het rijk denk ik, maar het rijk is meteen ook een politiek dier. Wat ze nu bijvoorbeeld naar buiten brengen dat het lang duurt om hier asiel aanvragen, dat het 2 jaar kan duren voordat je een vergunning hebt, dat je sober wordt gehuisvest, weet ik het allemaal. Dus ze zijn eigenlijk een beetje afschrikwekkende teksten aan het roepen, in ieder geval naar de doelgroep toe. En dat snap ik volledig, ik snap dat dat politiek is en dat je dat doet. Aan de andere kant op het moment dat ze meer financiën ter beschikking zouden stellen om tijdelijk wonen te financieren, want je hebt ook in de praktijk nog heel veel regels voor corporaties die belemmerend zijn voor dit dossier, de

passendheidsnorm bijvoorbeeld. Als ze bijvoorbeeld daar iets soepeler mee om zouden gaan, Zouden ze echt wel wat bereiken. Of de verhuurdersheffing loslaten, überhaupt stoppen met de verhuurdersheffing. Dan krijgen corporaties meer investeringsruimte en heb je allemaal andere situaties. Dus het Rijk heeft wel veel invloed, en niet zozeer op de instroom, dat geloof ik allemaal niet, want het rijk heeft geen invloed op de brandhaarden in de wereld en bovendien hebben we gewoon een vluchtelingenverdrag, dus we hebben ze gewoon op te nemen als Nederlandse samenleving.

En de omgevingswet gaat die nog iets veranderen?

Dat weet ik niet Daar weet ik te weinig van. Maar de snelheid waarmee de nieuwe woningen moeten leveren, ook al zou de procedure versneld worden, wil je toch zorgvuldig met de buurten omgaan, dan blijft het even lang duren.

Jullie zitten nu eigenlijk al op de toppen van jullie kunnen?

Ja en ook wat ik maatschappelijk nog redelijk vind, want Je kan wel alles snel doen maar je moet de mensen nog wel serieus nemen. Want als mensen op de ene dag een vergunning aanvragen en de volgende dag al een vergunning krijgen, het zou misschien wel kunnen maar het lijkt dat niet of je ze serieus neemt.

Als je ongelimiteerde middelen zou hebben om als gemeente zelf dingen te veranderen in het proces?

Of dat zou helpen? Ja natuurlijk, maar als we nu even naar de unit op de braakliggende grond kijken, daar krijgen we al een zak met geld van de gemeenteraad, die daar gelden voor beschikbaar stellen. Dus we hebben geld en financieel is het anders opgelost, dan nog kunnen we niet sneller. Ja als je echt ongelimiteerde middelen zou hebben dan zouden we woningen kunnen gaan opkopen, maar dat is wel heel extreem. Maar dat is niet realistisch. Waar we wel naar kijken is naar een evenwichtige spreiding over de wijken, en je ziet dat in wijken waar veel koopwoningen zitten, dat daar relatief weinig vergunninghouders zitten. Dus als je dat soort middelen beschikbaar zou hebben, dan kopen we wel eens een keer een pand op en kan daar wel een vluchtelingengezin in wonen, want in het kader van spreiding is dat ook prima. Dat soort keuzes zijn wel kunnen maken met ongelimiteerde middelen.

Ik wil nog even terugkomen op de actoren, want het rijksvastgoedbedrijf is een heel grote eigenaar, Hebben jullie daar ook contact mee gehad?

Ja daar hebben we uitgebreid mee gesproken, maar ze hebben in Gemeente C eigenlijk geen vastgoed dat geschikt is. Ze hebben wel iets, hier vlakbij, maar dat is in de gewone verkoop. Ze hebben een lijst gemaakt van panden, die zij een soort van goedkoper wilde verkopen of beschikbaar stellen of iets, nou op die lijst staat geen pand van Gemeente C, en de panden deze dus wel hebben, stoten ze niet af, of stoten ze tegen marktwaarde af. Ja dat staat nu te koop of is al verkocht. En daarmee is het niet zo interessant voor ons, dan zijn de aankoopkosten te hoog om daar vergunninghouders in te huisvesten. Ook los van de verkoopprijs, moesten we er heel veel voor doen. Het is een toplocatie, Daar kan je betere functies voor verzinnen.

Ik vind vooral ook dat zij, en dat hebben ze onvoldoende gedaan, en panden ook gewoon voor opvang ter beschikking hadden kunnen stellen. Want voor opvang heb je niet zo heel veel nodig. Als

je kijkt toe die noodopvang eruit ziet dat is ook alleen maar - nou heel basaal, alles wordt gedeeld. Je het echt niet veel nodig in zo'n opvang. Die kan je prima in een kantoor kwijt eigenlijk, en daar is weinig gebruik van gemaakt. Ook in die tijd dat er crisisnoodopvang was van 72 uur, daar vind ik... In de huisvesting zouden ze een actor kunnen zijn, maar lang niet alle gebouwen zijn daarvoor geschikt, maar voor opvang zou het prima kunnen zijn en die rol hebben ze niet gepakt.

Nou duidelijk, dank je wel in ieder geval.

Graag gedaan.

INTERVIEW GEMEENTE D

In eerste instantie zou ik je graag iets kortst over jezelf vragen, hoe lang zit je al bij de Gemeente D, en hoe lang dit onderwerp al bij jullie speelt?

Om bij het laatste te beginnen, het speelt eigenlijk sinds de zomer van 2015 echt serieus. Op het moment dat de internationale vluchtelingencrisis ontstond, toen is er ook op de politieke agenda gekomen en op dat moment is het in Gemeente D ook een uitgangspunt geworden waar ook ambtelijk hard aan is getrokken. Vanaf dat moment, ik werk hier sinds 1 juli 2015, dus vanaf dat moment ben ik dus met mijn neus in de boter gevallen. Ik heb al een behoorlijke ambtelijke carrière daarvoor doorgemaakt, dus het werken bij een overheid en de vraagstukken die zich daarbij voordoen is natuurlijk niet nieuw voor me, maar dit onderwerp, de vluchtelingencrisis en de statushouders dat is wel nieuw voor me. De gemeente waarbij ik hiervoor werkte, daar was het eigenlijk al die jaren zo, alle jaren dat ik daar gewerkt hebt, 15 jaar, was dit onderwerp eigenlijk hoegenaamd geen item. De taakstelling die toen gold, was binnen die gemeente nooit een probleem om binnen de bestaande kernvoorraad op te lossen. Wat ik zeg, toen ik hier per 1 juli startte, kreeg ik dit dossier in mijn maag gesplitst en op dat moment ontstond ook de grote hype. Gemeente D had toen al een forse achterstand in het huisvesten van statushouders, en toen die vluchtelingencrisis ontstond, toen ontstond dus ook meteen het grote besef dat we het niet zouden redden zonder aanvullende maatregelen, zonder onorthodoxe oplossingen en dus is er op dat moment ook al meteen gesproken over transformaties van kantoorpanden en op zoek gaan naar andere mogelijkheden om statushouders te huisvesten, want de wettelijke taakstelling, die wilde de politiek hier eigenlijk wel gerealiseerd hebben en dus moest die achterstand weggewerkt hebben.

Wat is jouw specifieke rol dan binnen het proces van het huisvesten van statushouders?

Mijn taak is om zorg te dragen dat de wettelijke taakstelling wordt gerealiseerd, punt. En daarvoor alles in het werk te stellen om dat te realiseren.

Doe je dat alleen?

Nou daar ben ik wel het enige aanspreekpunt voor, maar op het moment dat je met oplossingen aan de slag gaat, ben je natuurlijk niet meer alleen. Dus om een voorbeeld te geven, toen in de zomer van 2015 het besef ontstond dat we iets extra's moesten gaan ondernemen – en ik ben ook al heel snel na 1 juni aan het rekenen geslagen, waarbij ik eruit kwam dat we binnen de bestaande woningvoorraad het niet zouden redden om aan de taakstelling te voldoen, zonder extra maatregelen - toen is er in september of oktober een ambtelijke taskforce ingesteld onder het voorzitterschap van een van de drie directeurs van de Gemeente D. Daar zijn alle disciplines ook in vertegenwoordigd geweest, van communicatie, veiligheid en handhaving, projectontwikkeling, ruimtelijk beleid, dan mis ik er nog een paar, want het was wel een forse taskforce van om en nabij 10 man. Die kreeg de opdracht om voor 1 november met een rapportage te komen op welke manier en met welke middelen die taakstelling gerealiseerd zou kunnen worden en met die taskforce zijn we aan de slag gegaan om een hele scan van de gemeente te maken om te kijken waar mogelijkheden lagen qua braakliggende terreinen en leegstaande panden. Het maakte niet uit wat voor een panden dat waren, kantoren, zorgthuizen of scholen. Dat hebben we allemaal in kaart gebracht en al die mogelijkheden, al die opties hebben we gescoord op een aantal items.

Was het dan alleen gemeentelijk vastgoed of ook privaat?

Ja, ook privaat.

Kan je me wat vertellen over hoe je vanaf dat moment verder gaat? Want via gemeentelijk vastgoed kan ik het me voorstellen want je bent zelf eigenaar en je hebt dan een goede onderhandelpositie, maar wat als het een pand is van een private eigenaar?

Nou het in kaart brengen is een kwestie van know-how in die hele groep. We kennen met elkaar de stad door en door, dat durf ik gerust te zeggen. Dus als er een pand een aantal maanden leeg staat, en dat heeft enig volume, dan weten we dat. En we hebben natuurlijk ook gegoogled, en op funda en op bedrijfsmakelaarssites gezocht. Dus ik denk dat we alles wel echt goed in kaart hebben gebracht. En op het moment dat wij het idee hadden dat er enige sprake van kansrijkheid bestond, hebben we contact gezocht met de eigenaar en gewoon erop afgestapt en gebeld en voorgelegd wat voor een onderzoek er gaande was en op welke manier zij aan dit probleem tegemoet zouden kunnen komen en of die private partij interesse zou hebben om daarin mee te denken?

Hoe is de reactie daarop geweest?

Het bijzondere is ook wel, dat is ook nog wel goed om te vertellen, toen we bezig waren, merkten we ook dat het een enorme spin-off had. Dat had ook wel te maken met de aandacht die het in de massa media kreeg, het effect daarvan is in onze samenleving natuurlijk enorm, maar we werden dus ook wel verrast door private eigenaren die ons uit eigen beweging gingen bellen. Die zeiden; hoor eens, ik heb een pand van zoveel vierkante meter, dat staat al 1,5 jaar te koop. Ik hoor via via dat jullie opties zoeken om dit probleem tegen te gaan, ik ben graag bereid om mijn pand daarvoor aan te bieden en om daarover in gesprek te gaan. Dus naast het feit dat we zelf actief op zoek zijn gegaan, merkten we dat ook, en dat is niet 1 of 2 keer geweest, maar meerdere keren voorgekomen. En dat is wel bijzonder voor een aantal eigenaren gold dat het puur commercieel belang was, want ze raakten hun pand aan de straatstenen niet kwijt en zagen hier de gelegenheid om het pand eindelijk te gelde te maken, en voor een deel werden we ook wel verrast door eigenaren die een bepaalde maatschappelijke verantwoordelijkheid voelden en die daardoor gedreven werden.

Dus dat is wel echt een verschil dat er zit in die eigenaren?

Ja, dat merk je wel hoor.

En dat merk je denk ik ook in de onderhandelingen?

Dat klopt, je hebt echt met verschillende soorten eigenaren te maken en dat heb je snel in de gaten.

Zijn er nog meer categorieën dan?

Nee je kunt ze eigenlijk wel in die twee kampen verdelen, en natuurlijk heb je grijs, donkergrijs en zwart, dus je hebt er wel gradaties in. En er is geen enkele eigenaar geweest die heeft gezegd dat hij het voor niks aan ons zou verstrekken voor dit doel, dat geldt zelfs ook voor onze collega's van het rijksvastgoedbedrijf. Dat is ook een van de eigenaren waarmee we in conclaaf zijn gegaan, en daar merken we dat er aan de ene kant sprake is van een politieke drijfveer, een opdracht van hogerhand, maar ook echt wel een commercieel en financieel belang, wat niet uit het oog verloren wordt. En dat is ook gezond, dat vinden wij ook vanzelfsprekend.

Zijn zulk soort projecten dan ook haalbaarder dan van een reguliere eigenaar?

Nee niet vanzelfsprekend, je merkt toch dat dat van zoveel factoren afhankelijk is. Dat zei ik net ook al, dat we alle opties gescoord hebben op een aantal criteria waarvan wij van mening waren dat dat van belang was. Opties in de zin van wat de financiële situatie is, de boekwaarde, de grondprijs die geldt voor dit project. Hoe ziet de bestemming er uit, de ruimtelijke kaders, hoe zit het met kabels en leidingen, is er sprake van asbest. Dat hebben we wel heel grondig gedaan. Toen we daarmee

klaar waren, en dat hebben we echt in een razend tempo gedaan, want dat hele proces wat ik je nu beschrijf van opdracht tot oplevering van het rapport was 6 weken. Dus dat is in een razend tempo voltooid. Toen we daarmee klaar waren hebben we inderdaad de conclusies per pand tot uiting gebracht. Rood was dan volslagen kansloos voor het doel waarop wij het op beoordeeld hebben, oranje is niet bepaald makkelijk, maar ook niet strikt onhaalbaar, en hebben we knalgroen gebruikt voor de kansrijke opties. Daar zaten nog wel wat meer 'verkeerssituaties' tussen. En de aller kansrijkste optie die kwam ook beschikbaar, 2 januari 2016, en daar hebben we toen de eerste groep van statushouders meteen op 14 januari kunnen huisvesten. En in dat project komen er uiteindelijk 80. Dus om 11 uur straks hebben we de oplevering van de volgende verdieping die in dat pand opgeleverd gaat worden, de overdracht van de commerciële verhuurder die daarin zit. En dan zullen er over een 14 dagen tot 3 weken weer 30 statushouders gehuisvest worden. Dat is in dat provinciale pand, dat grote vierkante gebouw wat ik toen op de VNG presentatie gepresenteerd heb.

Ik wil daar zo meteen wel heel graag over doorpraten, een interessante casus, dus daar komen we zo op terug.

Als je meer tijd had gehad, had ik je graag uitgenodigd om mee te komen naar de oplevering, dan had je het kunnen zien.

Helaas heb ik straks nog een interview in Gemeente A.. Maar om terug te komen op de vragen, de gemeente staat bekend als een meerkoppig monster, hoe zitten de verhoudingen binnen de gemeente op dit dossier?

Ja.. Ik heb wel eens gezegd, die taskforce die binnen 6 weken zijn taak heeft voltooid, dat is echt fantastisch. Het is een soort van SCRUM methodiek, je haalt inderdaad vertegenwoordigers van de verschillende koppen van het monster bijeen, en daar was ook een soort chemie tussen. En ik denk dat de selectie van die verschillende vertegenwoordigers daar wel gericht op is geweest, maar je merkte dat er echt een grote saamhorigheid was, en dat iedereen uit zijn eigen deskundigheid en professionaliteit wilde bijdragen aan het grotere doel dat we met elkaar hadden te voltooien. Dus de stroperigheid en de lange lijnen die we in zo'n grotere organisatie normaal kennen, die hebben we weten te omzeilen. Zo'n constructie van een SCRUM team, wij hebben het dan een taskforce genoemd, dat heeft wel echt gewerkt. Ik merk nu ook wel dat, nu die constructie er niet meer is, en de slagkracht die zo'n directeur ook heeft, je die ook niet meer hebt, merk je wel ook dat je weer in die stroperigheid terecht komt. Dat je weer te maken krijgt met dat iedere afdeling ook zijn eigen habitat wel erg – soms hoor, niet altijd – beschermt. Daar moet je wel rekening mee houden, in uitvoering van de zaken waarmee je bezig bent.

Dus nu merk je weer dat het een soort van ieder voor zich is?

Ja, dat is wel een beetje onaardig gezegd, maar dat maakt het wel duidelijk ja. Dus zo'n SCRUM team of een taskforce onder leiding van iemand die slagkracht heeft, dat is wel een heel bepalende succesfactor.

Maar met het opleveren van het rapport was het nog niet klaar, waarom is de taskforce dan toen opgeheven?

Nou omdat zo'n taskforce de functie heeft dat ze een enorme versnelling kunnen aanbrengen. En dat moet je niet te lang laten duren, dat heeft ook een mandaat voor een beperkte termijn. Je merkt dat ook in de lijn, de hiërarchie zou ik maar zeggen, merkte je toen ook dat mensen dachten; wat gebeurt er allemaal en waarom weet ik hier niks van? Dat kan toch niet dat dat allemaal maar buiten ons om gaat?!. De mensen van de taskforce zitten op dat moment ook in een heel vrije rol, omdat ze

echt uit de lijnorganisatie getild worden en in een projectteam gezet worden. En onze organisatie is er in ieder geval niet zo op gericht dat we een complexe matrixorganisatie zijn, waardoor die taskforce of die SCRUM teams een vast gegeven zijn. We zijn een vrij ouderwets en hiërarchisch opgestelde organisatie werken. Dat is gewoon beperkt houdbaar.

En dat rapport is wel gemaakt met als doel om dan de langere termijn te dienen?

Ja, dat is natuurlijk wel een van de dilemma's waarmee we tot de dag van vandaag en morgen en overmorgen mee zullen worstelen, hoe ontwikkelt dit vraagstuk zich? 2 dagen geleden zag ik op Nieuwsuur, dat op de hoogtijdagen van de vluchtelingen crisis, september 2015, er in Nederland per week 4200 vluchtelingen per week binnen kwamen. Op dit moment is dat gedaald naar 300. Dus dat is nog wel een verschil. Wij hebben tot een aantal weken geleden, dat heb ik ook op die presentatie bij de VNG aangegeven, nog rekening hebben gehouden dat die taakstelling nog wel eens kon gaan verdubbelen, gezien de stromen vluchtelingen die nog naar west Europa kwamen. Niet lang daarna kwam de deal tussen de Europese Unie, Griekenland en Turkije, waarbij niemand nu ook nog weet hoe dat precies uit zal pakken, maar je ziet wel op dit moment al een enorme daling vluchtelingen. Dat zal uiteindelijk ook ongetwijfeld gevolgen hebben voor het aantal mensen dat een verblijfsvergunning krijgt en dus de taakstelling bij de gemeenten om statushouders te huisvesten. Dus onze scope is dus eigenlijk 2016 geweest, taakstelling 2016, we hebben wel doorkijk naar 2017, maar wel met een groot vraagteken erbij, omdat we op dit moment nog steeds niet weten hoe het wordt. We hebben op dit moment een taakstelling van 400 personen, gaat dat in 2017 600 worden > 200? Niemand die het kan zeggen. Dus we hebben er wel oog voor gehad en we houden er rekening mee met de uitwerking van onze plannen, maar we zijn er ook zeer van bewust dat we op een gegeven moment misschien weer zeer flexibel moeten zijn en moeten aanpassen.

En in dit project is de gemeente heel erg trekkend geweest. Zijn er andere projecten geweest waar dat ook het geval is, of zijn de woningcorporaties daar ook actief in of juist andere partijen?

We hebben twee sporen gevolgd, het eerste is het spoor van die taskforce en het zoeken naar onorthodoxe oplossingen voor het probleem. Het ander spoor is dat wat al eerder was ingezet, het spoor dat al begin 2015 was ingezet om inderdaad het opnamevermogen van de bestaande voorraad te vergroten. Dus we zijn inderdaad met onze 3 corporaties in gesprek gegaan en hebben hen gewezen op het feit dat er voor deze groep voldoende sociale huurwoningen aangeboden moesten worden, meer dan dat er op dat moment werden aangeboden. In dat stadium is ook bestuurlijk de uitspraak gedaan dat we streven naar een maximum van 20% van de huurwoningen die per jaar beschikbaar komen, toe te wijzen aan statushouders, om daarmee ook het maatschappelijk draagvlak niet te verliezen. Dus 80% wendden we aan voor de reguliere woningzoekende, die hier al jaren soms op een wachtlijst staat en 20% wendden we aan voor de statushouders. En dat kan omdat ze natuurlijk nog steeds van rechtswege een urgentieverklaring hebben en dus eerste voorrang op alle woningzoekenden hebben. Dus daar zijn we over in gesprek gegaan met de corporaties, maar ook daarvoor geldt dat bij hen dus ook het besef ontstond in de zomer van 2015 dat het wel echt een heel hoge prioriteit heeft. En dat ook zij hun steentje bij moesten dragen aan het opnemen van die groep die Nederland binnenkomt en hier een verblijfsvergunning krijgt. Dus je ziet in de loop van het jaar, dat het aantal woningen en het aantal statushouders dat we hebben gehuisvest in de reguliere voorraad, dat dat steeg. En daarop hebben we bijvoorbeeld ook, het zijn kleine dingen, waarvan je ziet dat het toch belangrijk is. In oktober hadden we een topmaand en toen heb ik ook een mailtje aan de wethouder aangeleverd, dat zij het

vervolgens uit haar naam naar de bestuurders van de 3 corporaties kon laten weten dat we zo goed bezig zijn geweest, als we op deze manier doorgaan, zullen we geen problemen vinden om aan de taakstelling te voldoen, hartstikke bedankt voor jullie inzet en dat werkte ook. Je moet niet altijd maar met afspraken en straffen en negatieve maatregelen komen, maar je moet ook je successen vieren en mensen daar ook een pluim voor geven. Dat is ook een succesfactor. Want je ziet dat afgelopen maand, februari, hebben we een nieuw record weten te huisvesten in de reguliere voorraad, 60 personen in een maand. Dat is voor Gemeente D echt super. Als je er 400 in een jaar moet en je hebt er 60 in een maand, dan ben je snel thuis, dat is geen moeilijke rekensom. Dat is dan zo'n exceptionele topmaand geweest, ook weer dankzij het GVA project, maar in de reguliere voorraad weten we ook steeds meer mensen te huisvesten gelukkig.

Zijn woningcorporaties dan ook zo dat zij ook gaan kijken hoe zij hun overig eigen bezit zouden kunnen gebruiken?

Nee, dat doen de woningcorporaties zelf niet. Voor zover dat aan de orde is, is het een onderdeel van de taskforce geweest, want dat wisten wij ook, welke panden van de corporaties leeg stonden.

Dus jullie hadden een heel trekkende rol daarin?

Ja, we zijn wel echt heel erg leading geweest.

Veel andere gemeentes zijn weer veel meer faciliterend, bijvoorbeeld dat er binnen no-time een vergunning klaar ligt of door werkgroepen op te richten met de markt.

Dat hebben wij wel echt anders gedaan, wij hebben echt wel de leiding daarin genomen. Het is ook een taakstelling waar wij op afgerekend worden. Als de gemeente er niet aan voldoet, loopt de gemeente risico dat de provincie het overneemt en de rekening dan bij de gemeente neerlegt. Dus wij hebben wel zoiets gehad dat wij daarin het eerst verantwoordelijk waren en dat we het niet konden overlaten aan de markt. Het is wel een ingewikkeld schaakspel, aangezien je zelf die taakstelling hebt, maar zelf geen enkele woning beschikbaar hebt. Dus je moet dat inderdaad in het samenspel – en dat is letterlijk een spel – met je maatschappelijke partners weten te organiseren. Nou dat voorbeeld dat ik net geef, van de mail naar de wethouder dat het zo goed ging, dat is onderdeel van het spel, waarmee je inderdaad draagvlak probeert te creëren, maar dat je er ook grenzen aan stelt. Bijvoorbeeld die 20%, daarmee zeggen we dat we het belangrijk vinden maar dat het niet zover door moet schieten dat onze eigen bewoners totaal niet meer aan het bod komen. Dat is echt aan de gemeente om dat spel te spelen en te leiden.

Ik heb het gevoel dat het ook best wel ambtelijk getrokken wordt, in hoeverre is het ook bestuurlijk of politiek een issue?

Nou het is absoluut en/en hoor. Ja, de ambtenarij wordt wel als vierde macht beschouwd, maar zeker dit soort grote vraagstukken kan je onmogelijk als ambtelijke organisatie doen los van het politieke draagvlak en de politieke besluitvorming. De opdracht tot de taskforce werd letterlijk vanuit het college van B&W gegeven, het resultaat van die taskforce is gepresenteerd aan het college en het is ook vastgesteld. Het is niet een ambtelijk document, nee het is echt een rapport, of een besluit van burgemeester en wethouders. Dat besluit is uiteindelijk ook voorgelegd aan de gemeenteraad. Het is geen bevoegdheid van de gemeenteraad, maar omdat het een dermate groot politiek/maatschappelijk item is, heeft de politiek gezegd dat het zeker aan de raad ter agendering moest worden voorgelegd en er is een stevige discussie over gevoerd, die als conclusie had dat de raad ook in overgrote meerderheid zijn steun uitsprak voor het besluit dat het college had genomen.

En dus zijn het niet per se hamerstukken?

Oh nou en of, reken maar. Volkshuisvesting, sociale huur.. In Gemeente D en in de hele randstad is er een enorme spanning tussen vraag en aanbod, het is enorm in onbalans. Dus alles wat je daarin verandert of in doet, wordt meteen onder een vergrootglas gelegd. En daar wordt ook een stevige politieke discussie over gevoerd. En terecht. En ook in de discussie daarover heeft de portefeuillehouder gezegd dat die 20% een belangrijk uitgangspunt is. Een ander belangrijk uitgangspunt is dat daar waar we streven naar het snel uitbreiden van de kernvoorraad, dus de sociale huurwoningen in Gemeente D, daar waar we dat redden, zal 50% naar statushouders zal gaan en 50% naar de reguliere woningzoekenden. Daar merk je wel dat in de gemeenteraad veel steun voor was, zowel aan de linker- als de rechterzijde.

Ja, begrijpelijk wel. Zijn er nog ander actoren in het geheel

Rijksvastgoedbedrijf, commerciële verhuurders, corporaties, dat zijn qua stenen, qua huisvesting wel de spelers.

Beheerder?

Leegstandsbeheerder? Jawel, maar in beperkte mate.

In het versnellingsarrangement kan je gewoon als gemeente zijnde zelf beheren?

Dat zou kunnen, maar voor ons project hebben we wel een leegstandsbeheerder ingeschakeld. Om als verhuurder op te treden, dus de gebruiksovereenkomst worden gehandhaafd door [REDACTED]. De contracten hebben wij dan weer zelf opgesteld, maar zij ondersteunen dan met het ondertekenen, het archiveren, het voorlichten van de huurders en de dagelijkse zaken zijn zij ook het eerste aanspreekpunt voor. Dus als er iets met een bewoner is, dan is het niet zo dat ik een belletje krijg. Daar is [REDACTED] voor ingeschakeld. Daarnaast hebben we ook [REDACTED] gevraagd om een sociaal beheerder op dit project te zetten omdat dit project zich richt op alleenstaande statushouders waarvan we wisten dat dat niet soepeltjes en probleemloos verloopt. En dat is ook gebleken dat dat niet het geval was, dus daar zijn we achteraf ook heel blij mee. We hadden een sociaal beheerder van [REDACTED] op het project gezet voor 10 uur per week, maar dat is eigenlijk al heel snel omgezet naar 20 uur per week, en dat is echt noodzakelijk gebleken.

Kan je daar wat meer over vertellen?

Nou dat staat natuurlijk los van het huisvestelijke verhaal, dan komen we in de zachte kant en daar spelen veel meer partijen een rol. Maar specifiek over dit project is gebleken dat deze jonge statushouders die wij met zijn 38en hebben gehuisvest in studentenkamers, de verschillende etniciteiten bleken lastig met elkaar overweg te kunnen. De verschillende achtergronden, de verschillende culturen, de verschillende opvattingen over wanneer een keuken of badkamer netjes is. Dat levert verschillende spanningen op. En het verwachtingspatroon van een groot aantal statushouders was anders dan wat wij ze hier aanboden. De verwachting was dat ze allemaal een eigen inkomen en een eigen huis zouden krijgen, met een tuin op het zuiden zeg ik er altijd enigszins sceptisch bij, maar wij zijn wel verrast door de opstelling van een aantal statushouders. Waar wij dachten dat ze hier kwamen om veiligheid en vrijheid te winnen, werden we geconfronteerd met een aantal andere drijfveren. Ook dat leverde spanningen op, ook onderling en daar heeft die sociaal beheerder een cruciale rol in gespeeld om dat te beheersen. Als die er niet was geweest, weet ik niet of het ze er zonder kleerscheuren van af waren gekomen.

Dus dat zijn dan ook nog wel de angsten die dan nog wel bij veel mensen, omwonenden bijvoorbeeld, leven. Voor een gedeelte is dat wel gegrond? Dat je er wel in ieder geval rekening mee moet houden dat zulk soort dingen kunnen gebeuren.

Het is niet een heel makkelijke groep, en nogmaals, in al mijn naïviteit ging ik er van uit dat als zij hier opnieuw konden beginnen in alle veiligheid en vrijheid waar ze voor gevluht zijn, dan kan er niks meer mis. Zo is het niet, er zijn ook andere drijfveren, ook bij de mensen die dus een verblijfsvergunning hebben gekregen van de IND. En daar kun je heel over discussiëren waar dat nou precies uit voortkomt of de traumatische ervaring die ze hebben gehad en de psychische invloed die de vlucht met zich meebrengt die nog verwerkt moet worden, etc. etc.. Het verwachtingspatroon, en de social media spelen daar ook wel een rol in volgens mij, was erg hoog. En voor de groep die wij hier in het GVA project hebben gehuisvest, dus dat staat even los van alle tientallen statushouders die we regulier in de wijk hebben gehuisvest, daar zit natuurlijk van alles tussen, gezinnen, vrouwen, mannen, alleenstaand of met kinderen, maar deze groep, tussen de 18 en 25 jaar, die kwamen hier met het beeld dat zij een eigen huis en een eigen inkomen zouden krijgen en dat hun kostje daarmee gekocht zou zijn. En in plaats daarvan kregen ze een onzelfstandige kamer, waarbij ze een keuken moeten delen met 5 anderen, met z'n 6en hebben ze een keuken en een badkamer. En ze maken dus geen aanspraak op een bijstandsuitkering, dus ze blijven hun zak- en kleedgeldregeling houden van het COA, 58 euro per week. Dat is voor een aantal van deze groep, bleek dat onacceptabel te zijn. Zo noemden ze dat echt. Ze vonden dat ze er recht op hadden. Toen zijn wij voor de groep gaan staan en hebben gezegd dat het voor hun leeftijd, zelf ook voor Nederlandse adolescenten al heel ongebruikelijk is om over een eigen woning te beschikken en een eigen volledig inkomen te beschikken. En daarnaast geldt ook dat er nu zulke grote aantallen vluchtelingen ons land binnenkomen, dat het ook voor ons onmogelijk is om dat soort faciliteiten voor iedereen kant en klaar beschikbaar te hebben. Dus we moeten sober maar wel rechtvaardig voorzieningen faciliteren. En dat doen we in deze vorm, dus dat is waar jullie het op dit moment echt mee moeten doen. In hetzelfde gebouw wonen ook tal van Nederlandse studenten en die moeten onder exact dezelfde omstandigheden leven. Dat ging er niet echt in hoor. Daar hebben we echt moeten praten als Brugman, en we kwamen inderdaad emoties tegen van maar we hebben 'recht' op een eigen woning en inkomen. Daar zijn we ook nog niet mee klaar.

En nu komen er dus weer nieuwe mensen bij, pakken jullie het nu dan ook anders aan? Jullie hebben daar wel van geleerd neem ik aan?

Gelukkig hebben we er wel van geleerd ja, absoluut. En dat was ook de belangrijkste drijfveer om aan die conferenties van het VNG deel te nemen, om ook aan andere gemeenten aan te geven, dat als je GVA projecten opstart, zorg er dan voor dat je de verwachtingen van tevoren goed managet. Zorg er voor dat de mensen die worden uitgenodigd, weten waar ze terecht komen. Dat hebben we nu beter geregeld, ook in directe samenwerking met het COA. We zijn nu ook direct betrokken geweest bij de selectie van de kandidaten en voordat ze hier naartoe komen, in fysieke zin, zorgen we ervoor dat ze heel goed weten wat ze aantreffen, wat de randvoorwaarden zijn van een GVA project en dat er dus echt geen verrassingen meer zijn. En dat ze dan ook weten dat als ze daar ja tegen zeggen, dat dat dan ook het kader is waar ze binnen moeten leven. Een termijn van 24 maanden maximaal, inclusief hun tijd in het AZC, daarna is er een doorstroming naar de reguliere definitieve huisvesting, maar dat moet echt duidelijk zijn.

Zo'n type project, is dat dan tijd kopen?

Voor ons? Dat is tijd en geld kopen ja, dat klopt. Het 24 maanden geen aanspraak kunnen maken op

bijstand, dat rekensommetje heb ik ook getoond op de conferentie, dat levert ons veel verlaagde uitgaven op. Uitgaven die we normaalgesproken als mensen hier gehuisvest worden, meteen vanaf dag een dat ze bij sociale zaken gemeld zijn, wel hebben. Bij het GVA stellen we dat moment 24 maanden uit, dat scheelt heel veel geld, terwijl we wel aan de taakstelling voldoen.

Wordt dat dan ook meteen weer gebudgetteerd naar andere projecten voor definitieve huisvesting?

Nee dat niet, BUIG gelden, bijstandsgelden die kan je niet aanwenden om nieuwe projecten mee te financieren, macro gezien werkt dat natuurlijk mentaal wel zo in het gemeentebestuur door.

Doordat we er nu in slagen deze kosten te beperken, kunnen we een onrendabele top bij een project elders in de stad wat makkelijker dicht rekenen.

Dus over zeg 2 jaar zijn er 80 statushouders die regulier in de stad gehuisvest moeten worden, bovenop de bestaande taakstelling. Komen zij dan eigenlijk weer bij de taakstelling?

Nee.

Nu zijn ze Inwoners van Gemeente D, en daarna zijn ze..

Nu zijn ze tijdelijk gehuisveste Inwoners van Gemeente D inderdaad, en na die tijd weten we dat ze door moeten stromen naar definitieve huisvesting en omdat we dat weten, hebben we behalve dit GVA project ook nog 3 braakliggende gronden aangewezen waarvan wij denken dat het goed haalbaar is om het binnen die 2 jaar tot uitbreiding van onze sociale huurwoningen te komen.

Moet ik dan denken aan permanente woningen of tijdelijk?

In principe zijn dat containers, die daar vervolgens 10 jaar mogen blijven staan, en we rekenen er ook al stiekem een beetje op dat die 10 jaar nog uitgebreid gaan worden. Daar zijn al onderhandelingen over gaande om dat uit te breiden naar 15 of misschien zelfs 20 jaar. Want we zijn er inmiddels ook achter dat het realiseren van zo'n containerwoning-project en containerwoning is helemaal geen goede benaming als je hebt gezien hoe het er uit komt te zien. Dat zijn echt prachtige gevels en vanbinnen ziet het er ook heel netjes uit. Als we dat voor 10 jaar moeten gaan neerzetten en dus in 10 jaar moeten afschrijven, want de restwaarde is heel beperkt en voor zover die er überhaupt is, raak je die weer kwijt met het ontkoppelen en het vervoeren naar een andere locatie. Dus we rekenen met een nulwaarde als restwaarde na die 10 jaar, dan krijgen we het project niet dichtgerekend. De investeringen die je moet doen, verdien je in die 10 jaar niet terug met de huren die je gaat ontvangen, en zeker niet als je dat met een woningcorporatie doet, want een woningcorporatie is aan allerlei voorwaarden, rentepercentages en zekerheden gebonden. En die business cases die opgesteld zijn, daar blijkt het echt onmogelijk te zijn om dat in 10 jaar sluitend te krijgen. Nou hebben wij nog een project aangeboden gekregen van zehands woningen. Die hebben 5 jaar dienst gedaan als verzorgingstehuis en de investeringsprijs is ongeveer 40% lager dan de nieuwprijs van containerwoningen, en zelfs met dat project redden we het niet om in een periode van 10 jaar de business case rond te krijgen. En ook niet, dat moet je ook nog weten, dat we dat berekenen op een locatie waar de grond ons eigendom is, waar we dus als grondwaarde van nul in brengen. Dus de gemeente stelt om niet de grond beschikbaar, we zetten er tweedehands complex aan woningen op en desondanks, de investering wordt dan via de corporatie gedaan, en de verhuur en exploitatie ook, en we krijgen het onmogelijk rond.

Hoe gaan jullie dat dan nu doen? Hoe proberen jullie dat dan voor die 15 of 20 jaar te regelen? Want dan moet je volgens mij een echt bestemmingsplanwijziging indienen?

Nee, dat doen we dus niet. We doen het weldegelijk tijdelijk.

Hebben jullie een maas in de wet gevonden?

Nee het is niet een maas in de wet, maar wel een grote gok, bestuurlijk lef hebben. We gaan er dan toch van uit dat die periode verlengd gaat worden. Daar gaan we een risico in lopen en daar zijn we ons van bewust. Maar als je een regulier ruimtelijke procedure moet voeren, ben je een jaar of 2 verder. Die tijd hebben we niet, want we moeten het dus binnen die 2 jaar realiseren. En de verkorte procedure is binnen 8 weken rond, en dat is dan toch de procedure waar we gebruik van gaan maken. Waar we ook rekening mee houden, is dat na die 10 jaar, als het echt niet anders kan en onze gok toch verkeerd uitpakt, dat we het project moeten oppakken en elders weer voor een volgend project moeten gebruiken. Zo hebben we dan die 20 jaar in ieder geval en kunnen we daarmee wel rondkomen.

Dan heb je wel weer een extra tussentijdse investering voor transport en ontkoppeling.

Ja, dat klopt, en dat zijn nog aardige kosten ook. Dus dat doen we liever niet, maar als het echt niet anders kan, zou het nog een oplossing zijn om 10 plus 10 jaar te exploiteren. Maar dit is waar wij enorm tegenaan lopen en waarvan ik overtuigd ben dat het voor het hele land geldt.

Dat het financieel en juridisch niet met elkaar te rijmen is.

Ja, die investering in de containerwoningen, iedereen denkt dat het een habbekrats is, het zijn 6 metalen platen en dan ben je klaar, dat valt enorm tegen. Als je daar nette woningen van wil maken, waar mensen jaren lang in kunnen wonen. Ook al zijn het flexibele bouw-woningen, dan is die investering gewoon fors. En de huur die het oplevert die kun je niet mateloos omhoog laten schieten.

Ja dat scheelt inderdaad, want als je 600 euro voor zo'n ding kan vragen, dan lukt het misschien nog wel.

Ja, maar we kunnen niet hoger dan 300 euro, dat scheelt nogal. Je zit ook nog aan het puntensysteem vast, en het puntensysteem is sterk gerelateerd aan de WOZ waarde. Wat is de WOZ waarde van zo'n woning? Dat is ook iets waar we fors mee worstelen?

Heeft de gemeente dat niet zelf in de hand een beetje, de WOZ waarde wordt natuurlijk intern berekend?

Ja maar je kunt natuurlijk niet zomaar zeggen dat het ons hier wel uit komt dat we huren van 500/600 euro kunnen rekenen, dus laten we hier de WOZ waarde maar flink opschroeven. Als de bewoners of andere belanghebbenden daar lucht van krijgen, dat kun je onmogelijk doen. Als overheid werken we natuurlijk in een enorm glazen huis, moeten we 100% transparant zijn, dus alle kaders die wij in ons land kennen, daar moeten we ons gewoon aan houden.

Jullie zijn daar heel secuur in. Omdat het toch onorthodox is, de alternatieven die jullie nu zoeken, hoe ga je daar dan mee om? Dat zijn dan onorthodoxe maatregelen, maar binnen de lijntjes?

Ja binnen de lijntjes, maar het is nogal onorthodox dat we nu een perceel hebben liggen in Gemeente D-Noord, en waar we dan nu zeggen dat we in een periode van 8 weken er een vergunning voor willen los krijgen en vervolgens in een razendsnel tempo daar ruim 100 woningen willen gaan realiseren. Dat is echt onorthodox, zeker voor de mensen die er omheen wonen.

Dat is nog wel een puntje dat je daar noemt, de mensen die er omheen wonen. Hoe reageren zij op zowel het GVA project als zo'n project in Gemeente D-Noord?

Over het algemeen zijn we ons ervan bewust dat Gemeente D een ontzettend gastvrije stad is en een heel groot hart heeft voor nieuwkomers. Dat merken we aan alle kanten. We hebben ook een groot project noodopvang vluchtelingen in [REDACTED]. Als je ziet hoeveel burgerinitiatieven er zijn ontstaan om deze mensen een warm onthaal te bieden en een prettig verblijf te wensen. Als je ziet wat een activiteiten die mensen wordt voorgeschoteld waarvoor ze uitgenodigd worden, dat is echt wel bijzonder. Ik denk dat er weinig steden zijn waar ze dat nadoen. Dus over het algemeen genomen is er een grote gastvrijheid voor Nieuwe Inwoners van Gemeente D, zoals we ze graag noemen. Kijk de omwonenden die geconfronteerd worden met zo'n bouwproject. Dan durf ik zelfs nog wel te stellen dat het helemaal niet uitmaakt of er statushouders of gewone Nederlanders zullen komen, die hebben wel zoiets van wat gebeurt hier opeens? We kijken nu uit over een lap grond, groen met een voetbalpoortje en een aantal stadstuinen en nu komen daar opeens 100 woningen, daar zijn we niet blij mee. Daar ontmoeten we dus oppositie, maar ik durf te stellen dat dat niet met de doelgroep te maken heeft.

En in die 100 woningen, zijn dat dan 100 woningen voor statushouders?

Nee 50-50. Dus die 20% van de bestaande voorraad en de 50-50 van de nieuwe voorraad, dat zijn de kaders waarbinnen we maatschappelijk draagvlak proberen te houden. En dat vinden we ook echt eerlijk. Het is ook echt heel oneerlijk dat er jonge mensen in Gemeente D nog bij hun ouders wonen en ook heel graag hun eigen weg willen vinden en die worden geconfronteerd met een snel oplopende wachttijd. Dat is gewoon het geval, die wachttijd is nu 6, 7, 8 jaar aan het worden. En als je dan ziet dat al die statushouders – de een na de ander – die woningen dan in beslag neemt, dat moet je wel eerlijk verdelen.

Zijn er verder nog andere knelpunten, misschien in de relatie of de communicatie met de andere actoren?

Nou we hebben zoveel knelpunten..

Daar ben ik allemaal in geïnteresseerd!

Een groot knelpunt is ook dat de corporaties in het algemeen met andere dingen bezig zijn dan de oplossing zoeken en het bijdragen aan deze crisis. De corporaties zijn erg bezig met de veranderde regelgeving en de eisen die worden gesteld, wat nu wel DAEB en niet-DAEB is, wat ze wel en niet mogen. Daar is natuurlijk heel veel in veranderd. De verhuurdersheffing moeten ze ophoesten, de prestatieovereenkomsten moeten weer vernieuwd worden, het passend toewijzen er nog eens bij. Ze hebben het razend druk met het herpositioneren van hun bedrijf binnen de nieuwe wet- en regelgeving en daar lopen wij ook wel tegen aan. Ze zijn zo druk met hun eigen besognes dat ze nauwelijks kunnen bijdragen aan dit probleem. Geldt voor de ene corporatie wat meer dan voor de ander. We hebben ook een corporatie die zich aan het oriënteren is op wat nou hun primaire aandachtsgebied is, gaan wij ons bezit in Gemeente D en omstreken nog wel aanhouden of gaan wij ons focussen op het primaire aandachtsgebied Gemeente A en Gemeente X? Dat is een corporatie die op dit moment niks gaat investeren in Gemeente D, dus daar hebben we niks aan. De economische groei heeft ook weer tot gevolg dat de prijzen stijgen, de grondprijzen stijgen, vastgoedprijzen stijgen in een behoorlijk razend tempo. Dus op het moment dat je dit allemaal wil realiseren word je daar wel mee geconfronteerd. Ja.. Kijk, de snelheid die de oplossing van dit probleem ook vereist, staat op gespannen voet met de wet- en regelgeving die wij in ons land van oudsher kennen. En we hebben gelukkig nu de 10 jaar vergunning via de crisis- en herstelwet, die die

mogelijkheid biedt. Maar nog eens even de schets van de business cases die we op 10 jaar niet rond krijgen en dat we dan naar 15 of 20 jaar moeten gaan, op dat moment kijken we elkaar ook in de ogen en zeggen; voor 20 jaar gaan we flexibele bouw realiseren, waarom gaan we dan in vredesnaam niet voor definitieve bouw, is dat niet veel economischer. Die flexibele bouw is na 20 jaar toch echt waardeloos, en regulier vastgoed is na 20 jaar nog minstens de waarde heeft die het bij de totstandkoming had. Maar ja, als je dus naar blijvende oplossingen, snel wil streven, dan moet je alle ruimtelijke procedures door. Dan moet je het archeologisch, milieukundig en geluidstechnisch en wat hebben we met elkaar niet allemaal verzonnen om dit soort processen niet snel te kunnen doen. Dat is eigenlijk het grootste knelpunt waar we nu mee worstelen. En daarmee zien we ons op dit knelpunt dus toch genoodzaakt om met flexibele bouw aan de slag te gaan op basis van die snelle vergunningverlening.

Ja het is gewoon geenszins interessant om ook maar iets van permanente bouw nu te gaan doen?

Nou ja, dat is een van de dilemma's waar we op dit moment mee zitten.

En hebben jullie bijvoorbeeld nog andere planvoorraad, waar dit nog in gefietst kan worden?

Nee, te weinig. En gisteren hebben een collega van ruimtelijk beleid en ik ook een gezamenlijke presentatie gegeven over dit onderwerp aan ons management. En daar ontstond ook de discussie waar we in hemelsnaam mee bezig zijn, als we miljoenen in flexibele bouw gaan investeren, die naar 10 of hopelijk 15 jaar dan volledig zijn afgeschreven, terwijl we er tegelijkertijd voor gaan om definitieve oplossingen te realiseren. Waarom gaan we dan toch niet meteen definitief? Het kost gewoon 3 jaar om dat te doen, en die drie jaar hebben we simpelweg niet. Dat dilemma, daar worstelt iedere gemeente van Nederland mee.

We hebben het er al heel even kort over gehad, als je de huidige situatie zouden uittrekken naar volgend jaar. Stel we zitten hier op 1 april 2017, hoe zou dat er dan uit zien?

Oh ik ben wel optimistisch hoor, in de zin dat ik er in ieder geval van uit ga dat we de hele taakstelling van 2016 gerealiseerd hebben en ik hoop werkelijk ook dat de internationale politieke situatie zodanig zal zijn dat die hele vluchtelingenstroom beheersbaar zal blijven. De snel verlaagde aantallen die we nu zien, dat gebeurt op een manier waarvan ik denk dat ik niet weet of het humaan is hoe dat er nu aan toe gaat in Turkije of Griekenland, dus we moeten er wel rekening mee houden dat dat toch weer gaat veranderen en dat vluchtelingen ook andere routes gaan zoeken en vinden. Maar ik hoop dat de situatie in Syrië en Eritrea, daar heb ik wel wat minder kijk op, vind ik wel lastig om te voorspellen hoor, hoe dat land zich gaat ontwikkelen als een van de leveranciers van de vluchtelingenstroom. Maar ik hoop toch dat dat binnen de perken zal kunnen blijven, want op het niveau van eind 2015, als het op dat niveau eindeloos was door gegaan, dat hadden wij ook niet gered. Dus op zich is het wel heel verstandig dat alles op alles wordt gezet om het op EU verband in ieder geval overzichtelijk te houden. Ja er zijn maar een paar landen die uiteindelijk de grootste aantallen opvangen, Duitsland, Nederland, Zweden, en die kunnen niet eindeloos doorgaan met deze mensen in zulke grote aantallen opnemen. Dat zou ook leiden tot grote spanningen binnen de EU.

Is dat dan een samenwerking tussen nationaal beleid en gemeentelijk beleid wat dan meer positief zou kunnen uitwerken?

Ik zeg altijd, wij zitten aan het eind van de hele internationale vluchtelingenproblematiek. We moeten er uiteindelijk voor zorgen dat de mensen die hier zijn binnengekomen en die dan ook een

verblijfsvergunning hebben gekregen, dat die op een humane, nette en goede wijze onderdak krijgen en ook onderdeel van onze samenleving zijn gaan vormen, dat is onze taak. Wat ons opgedragen wordt, zijn wij als gemeente natuurlijk grotendeels afhankelijk van de landelijke en de Europese politiek. Daar hebben wij weinig tot geen zeggenschap over, wat dat betreft moeten we onszelf ook niet groter maken dan we zijn. Onze opdracht is, datgene dat ons wordt gedragen op een zo goed en snel mogelijke wijze tot uitvoering te brengen. Daar hebben we onze handen vol aan.

Ik denk dat dat een mooie afsluiter is van dit interview. Dank je wel in ieder geval voor je tijd!

Graag gedaan!

TRANSCRIPT WONINGCORPORATIE A

Ik zou graag een introductie willen van jou, hoelang je al bij Woningcorporatie A zit, misschien de filosofie daarachter en hoe het dossier van statushouders bij jullie terecht is gekomen en wat jullie gedachte daarbij is.

Ikzelf ben van huis uit socioloog. Ik heb planologie en sociologie van de gebouwde omgeving gedaan, en ik ben al heel snel de volkshuisvestingskant uitgegaan. Ik kom nog uit de generatie die actievoerde in stadsvernieuwingsgebieden. En mijn eerste baantje, toen ik studeerde, was dat ik alle krakers in Groningen die in monumentale panden zaten, te verleiden om met gemeenten en corporaties te gaan praten om te kijken of die panden opgekocht konden worden, en opgeknapt konden worden om naar een woongroep of iets dergelijks in te ontwikkelen. Want die krakers wilden het ook allemaal in hun eigen beheer hebben. Dat vond ik hartstikke leuk, partijen bij elkaar brengen in de dynamiek van de stad. Ik ben wat dat betreft wel een socioloog, maar ik heb wel dezelfde fascinatie met gebouwen als jij, soms denk ik ook wel eens had ik niet architect moeten worden, maar daar zou ik helemaal niet goed in zijn. Maar ik loop ook de hele dag om me heen kijken door de stad heen. Ik kijk naar gebouwen, naar de mensen die er omheen lopen, hoe ze het gebouw gebruiken, dat vind ik heel interessant. Ik heb de 10 jaar daarna bij de ██████ gewerkt. Ik was de eerste directeur van ██████, dus ik zat aan de consumentenzijde in eerste instantie. Ik heb toen via korte tussenstappen, nou ja kort. Ik heb 5 jaar bij een Adviesbureau gezeten, toen even bij gemeente en de laatste bijna 20 jaar werk ik bij corporaties. Waarvan de laatste twee jaar bij Woningcorporatie A in Gemeente A als bestuurder. Mijn drijfveer is dat ik hoop dat mensen zichzelf kunnen ontwikkelen dat is het enige wat ik belangrijk vind. Als ik maar één iemand een stapje in het leven verder kan brengen waardoor het verder vrolijk het leven doorgaat of zoiets dan ben ik tevreden. Wat mij betreft kan het heel klein zijn, daar gaat het om daar word ik blij van. En ik ben iemand die ervan overtuigd is dat je alleen maar dingen verder kan brengen door helder te zijn in wat je waardes zijn wat je keuzes zijn en de richting die je kiest. Bestuurder zijn is vooral richting geven en besturen is daarmee nog meer zelfs kiezen. En kiezen is... mensen vinden het helemaal niet moeilijk om te zeggen wat ze leuk vinden en wat ze belangrijk vinden, maar mensen kunnen heel slecht zeggen wat ze dan gaan laten. Dat is besturen meestal. Toen ik hier 2 jaar geleden in een sollicitatie dat of is daarvoor dus een half jaar ervoor, toen heb ik in het sollicitatiegesprek gezegd als je een bestuurder zoekt die focus geeft en wat deze organisatie doet dan moet je mij kiezen. Als je dat niet wil dan moet je mij niet kiezen, en ze hebben voor mij gekozen, Wat ik als een opdracht hebt beschouwd; dat wat Woningcorporatie A de komende jaren gaat doen, daar wordt focus in aangebracht. We hebben een half jaar achterover zitten hangen. De manager strategie kwam bij mij binnen en zei, de strategie verander om de 4 jaar, dus we moeten nu de strategie even updaten want we zitten er toevallig nu net in. Dus per 1 juli kunnen we onze nieuwe strategie implementeren. Toen heb ik gezegd dat gaan we niet. We gaan een half jaar niks op papier zetten en we gaan alleen maar praten en luisteren een kijker filosoferen en achterover hangen - whatever- want de enige manier om te bedenken wat nou goed is, is loslaten. Loslaten en opnieuw kijken. En ik heb daarbij ook gezegd dat ik ervan uitging dat ik niet wist wanneer die strategienota er ligt, misschien over een half jaar misschien pas over twee jaar, dat interesseert me niet. Ik weet alleen dat er op het eind een product ligt waarvan iedereen zegt dat je dat niet wat ze willen kunnen doen? Want dit past heel logisch bij Woningcorporatie A. Het is helemaal uitgekomen, van tevoren weet niet of het uitkomt, Hoewel mijn ervaring is dat het altijd uitkomt. Na een half jaar zat ik met dezelfde manager van

strategie aan tafel. We hebben toen gezegd we hebben zoveel gesprekken intern en extern gevoerd en we hebben zoveel opgehaald we hebben zoveel beelden een kans gegeven we hebben zoveel brillen opgezet, we kunnen het nu waarschijnlijk wel opschrijven in twee of drie a4tjes, wat eigenlijk de essentie van Woningcorporatie A is, en hoe we de toekomst in willen gaan. Zullen we het nu opschrijven? Toen zei diegene "Ja dat lijkt me uitstekend maar ik ga nu op vakantie dus dat moet nog even wachten." Waarop mijn reactie was, "Dat is geen probleem ga maar, ik schrijf die 3 a4tjes op en als je terugkomt, mag jij het lezen en kan je me vertellen of dat weergeeft wat ze allemaal hebben gehoord". Toen ze terug kwam was ze het er wel mee eens en is het daarna in de directie besproken, hebben we er een uur over gepraat en was de conclusie dat we het met iedereen gingen delen en kijken of iedereen zich er in kon vinden. Op enig moment zouden we het dan vaststellen maar dat is volstrekt irrelevant omdat het dan hopelijk al tussen de oren zit bij iedereen. Wat we hebben gezien is dat Woningcorporatie A een bijzondere club is, heeft zelfs in de statuten staan dat ze wenst te vernieuwen. Is studentenhuisvester en heeft zich altijd op specifieke groepen gericht. Ze heeft veel van haar bezit in de binnenstad van Gemeente A, had wel de ambitie om in heel Nederland actief te zijn en heeft ook nog overal grondposities in het land. Het is een landelijk toegelaten instelling, Maar tegelijkertijd zie je dat er in Gemeente A enorm veel verdringing plaatsvindt. En toen hebben we gezegd gegeven de ontwikkelingen die plaatsvinden gaan wij ons specialiseren in toetreders op de woningmarkt, sec, dus dat zijn inderdaad studenten maar ook net werkende jongeren, in ieder geval zullen het mensen zijn die niet zo oud zijn. Daar gaan we ons 100% op richten. En dat doen we binnen de ring plus 1 kilometer daarbuiten, waarde verdringing het grootst zal zijn. Onze doelstelling is dat we wensen de dynamiek van de stad te helpen. Onze bijdragen aan de dynamiek van de stad is dat wij toetreders een kans geven om hier, gedurende een bepaalde tijd te wonen. Dus iedereen die toetreedt op de woningmarkt krijgt bij ons de kans om een paar jaar in het meest aantrekkelijk stukje van Nederland te wonen en dan moet hij opsoedemieteren. En dan moet hij het maar zelf redden. Dus wij willen eigenlijk het liefst met alleen maar tijdelijke contracten werken, want iedereen die een vast contract krijgt, die gaat hier nooit meer weg. En dan voldoen wij niet aan onze maatschappelijke bijdrage die we willen leveren namelijk de dynamiek van de stad. Dus de dynamiek van de stad is onze belangrijkste doelstelling. En dat doen we door toetreders op de woningmarkt tijdelijkheid te faciliteren. Iedereen kan wel bedenken dat dat de studenten zijn maar het zijn ook werkende jongeren maar voor ons dus ook statushouders, want die komen nieuw op de woningmarkt en die willen wij ook in de tijdelijkheid voorzien van een woning. Maar het zijn bijvoorbeeld ook tienermoeders of jongeren criminelen, het kunnen makkelijker groepen zijn maar ook moeilijke. En wij hebben dus gezegd dat wij die gaan helpen en wij ons daarop specialiseren. En alle andere vraagstukken die spelen, die vinden wij niet interessant. Leefbaarheidsvraagstukken, die zijn niet interessant. Want daar gaat het helemaal niet om, binnen de ring word de leefbaarheid elke dag beter, dus daar gaan we geen energie in stoppen. En Woningcorporatie A heeft al zowat alle woningen in de binnenstad, heeft veel relatief kleine woningen en de komende jaren Zullen we voor al onze grotere woningen of de woningen buiten de ring verkopen en we zullen alleen maar kleine woningen bijkopen en blijven bouwen in welke vorm dat dan ook is.

En wat is dan klein? 60 vierkante meter?

Nee het mag niet groter zijn dan 40. 40 is eigenlijk al te groot. Als je grotere biedt dan maak je zijn geschikt voor shared housing, woning delen, dat soort concepten. En het liefst zoeken we ook nog wel naar mogelijkheden om zelf niet meer eigenaar te zijn, we willen eigenaarschap bij mensen

organiseren. Dat ze eigenaar worden van het leven, van het wonen en wat mij betreft zelfs letterlijk van het gebouw waarin zij wonen.

Maar dan kan je dat tijdelijke niet meer zo goed vasthouden?

Oh jawel hoor, maar dat interesseert mij eigenlijk niet, want die tijdelijkheid zit dan in de tijd dat wij erbij betrokken zijn. Hier voor heb ik bij een corporatie gewerkt, 12 jaar, en onze hoogste doelstelling was een heel lange tijd om een vastgoedloze woningcorporatie te worden. Omdat betaalbaar wonen, daar heb je helemaal geen huizen voor nodig, het grootste probleem is geld namelijk. Dus we hebben tegen woningzoekenden gezegd, wil jij wonen goed ga maar naar een makelaar, zoek een woning uit, wij kopen die woning en verkopen hem aan je door met een arrangement dat ervoor zorgt dat je de komende 10 jaar betaalbaar kan wonen en daarna zoek je het zelf maar uit. Dan ben je dus een vastgoedloze woningcorporatie, dan ben je geen vastgoedbeheerder maar een vermogensbeheerder. Dus onze meest primaire activiteit is vermogensbeheer en niet vastgoedbeheer. Dit proberen we nu ook in Gemeente A toe te passen, wat mij betreft gaan we ons ook veel meer inzetten om initiatieven van mensen te faciliteren. We hebben heel veel woongroepen want we komen voort uit die traditie, gekraakte panden. Dat waren toen allemaal wereldverbeteraars en nu zijn dat mensen die je zo snel mogelijk het liefst kwijt wil zijn omdat het allemaal gearriveerde mensen zijn die alleen maar profiteren van het geld dat niet voor hen bedoeld is. Dus het liefst hebben we ook dat we die panden verkopen. Dan mogen die mensen het zelf verder uitzoeken en gebruiken bij het geld weer voor andere mensen. Maar statushouders vinden we natuurlijk ook geweldig en dat we nu met het Project A bezig zijn is voor ons ook een geweldige kans om de doelgroepen bij elkaar te brengen en daar communities te bouwen en daarna in de tijdelijkheid die mensen hun weg te laten vinden, zonder ons.

Hoe ziet u uw rol dan daarin? Want jullie faciliteren in ieder geval de units. Maar hoe zien jullie je rol verder dan in het proces van het huisvesten van statushouders? Voelen jullie je zodanig maatschappelijk betrokken dat statushouders dus vanaf het begin af aan al doelgroep waren? En was de rol als trekker daarmee dus een logische keuze?

Dit is ongeveer de grootste vragen van hoe zorgen we ervoor dat we dit organiseren zonder dat bij eigenaar worden van een probleem van een ander? En dat is heel breed. Van het probleem van een zeker persoon en zijn integratie en natuurlijk ook van andere instanties, want de taakstelling ligt bijvoorbeeld niet bij ons. En het bijzondere eraan is, is dat wij nu alleen maar partijen bij elkaar aan het halen zijn. En dat lukt hier heel erg goed want dit project organiseert ontzettend veel energie. Ook binnen de gemeente, er zijn misschien al wel 7 verschillende rve's mee bezig, resultaatverantwoordelijke eenheden, hoe verzint iemand het. Maar goed. Die is dus heel dodelijk, want ze zijn allemaal resultaatverantwoordelijk voor een dingetje en daardoor zijn ze niet verantwoordelijk voor het geheel. Dat zie je dus bij dit soort projecten. Wij moeten dus de coördinatie binnen die rve's gaan verzorgen, want de mensen zijn alleen maar met hun eigen ding te bezig en niet met elkaar. Ze houden het geheel nooit in de gaten, daar worden ze ook niet op afgerekend, ze worden op iets anders afgerekend. Dus het is logisch dat ze niet dat geheel in de gaten houden. Nou doe ik daar de mensen die binnen de gemeente hieraan werken echt geen recht toe want ze gaan er allemaal als een gek voor. Dat is ongelooflijk leuk om te zien, en dat is ook waar we nu veel mee bezig zijn, dat is echt co-creatie, je probeert een gezamenlijke ervaring te organiseren, waardoor mensen zich verbonden voelen aan het hogere doel. Dus eigenlijk zijn we vooral bezig met co-creatie, die ervoor zorgt dat het geheel van iedereen is. En zich daar ook vanuit

het hogere doel blijft acteren. En In die zin proberen we het ook steeds op een lager niveau te brengen. Een van de dingen die we dus nu georganiseerd hebben samen met anderen, binnenkort gaan al die mensen daar wonen. De jongeren zijn er al, er hebben zich vier keer zoveel jongeren en studenten aangemeld dan er kamers beschikbaar zijn. En de statushouders zijn nu ook bijna allemaal bekend. En het eerste wat we doen is een statushouder in contact te brengen met een maatje, dat is een student of een jongere, en een coach die uit het bedrijfsleven komt. We zijn woongroepen aan het organiseren en ook zelfbeheer van die eenheden. We zijn ook mensen aan het opleiden zodat die verantwoordelijk worden voor het sociale gebeuren in hun eenheid. Dus we zijn alleen maar de randvoorwaardes aan het creëren waarbinnen mensen zelf een eigen verantwoordelijkheid nemen. Ik denk een beetje dat dit project zijn weerga niet kent en dat eigenlijk alle dromen die je hebt uitkomen. Wij willen alleen maar 4 muren leveren, wat meer is dan je je eigenlijk kan voorstellen, waar je alleen naar de randvoorwaardes creëert waarin binnen dit zich kan ontwikkelen. Dat is faciliteren. In die zin ben ik uitermate benieuwd, want opeens is alles zichtbaar en komt alles bij elkaar en dat gaat ons ook straks helpen bij allerlei vraagstukken, want het grootste deel van de statushouders komt gewoon in onze reguliere woningvoorraad. Dus die komen ergens in een woning, Dus dan moet je nadenken over wat die mensen straks dan nodig hebben en wat onze rol daarbij dan nog is?

En misschien ook hoe je de filosofie van daar mee kan nemen binnen de stad?

Ja. Het meest bijzondere is ook dat wij een community organiseren. Misschien kunnen we straks ook andere communities organiseren, een digitale of gewoon een wijk. Maar wij denken dus vanuit communities, die soms ook wel degelijk en fysieke spreiding hebben. Dat interessant. De gemeente is bijvoorbeeld bezig met alleen maar in stadsdelen denken, of delen van stadsdelen, en die moeten allemaal nog hetzelfde zijn ook. Om gek van te worden. Het organiseren probeer je te doen vanuit een hoger liggend beeld. En probeer dat hoger liggende beeld maar eens te vangen, dat is super moeilijk. Gedeeltelijk kan je het niet verzinnen gedeeltelijk ontstaat het gewoon en moet je het ook laten ontstaan.

En gedeeltelijk wordt het ook gelimiteerd door wat je denkt dat wel kan en wat niet kan.

Mega. Dat is het allerergste. En dat merk je in alle gesprekken ook, dat iedereen al gelijk iets heeft van 'Ja dat mag niet'. Maar dat vind ik niet relevant. Ik vraag dan wat willen we, en als dat dan niet op die manier kan, dan moeten we die omstandigheden maar veranderen en niet ons denken.

Dat is grappig dat je dat zegt, je bent inmiddels mijn tiende interviewen en ik kan wel zeggen dat wet en regelgeving de meest limiterende factoren lijken te zijn. En dat zou eigenlijk helemaal niet moeten. Natuurlijk zijn wet en regelgeving dingen die er zijn om te helpen om bepaalde structuur te bieden en chaos buiten te sluiten, Maar in dit soort piek vraagstukken zou dat toch echt ondergeschikt moeten zijn aan de urgentie van de vraag.

Maar hij is nog anders, wat ik merk.. Woonruimte verdeling is het meest onderschatte ordende element in de sociale volkshuisvesting, dat heeft zo'n grote impact. Kijk wat je ziet is dat we 'short stay' facilities hebben, dat houdt in dat mensen uit de hele wereld daar voor korte tijd kunnen wonen. Dat zijn bij ons ongelooflijk grote aantallen, die mensen komen vanuit de hele wereld hier aanvliegen, soms wel duizend per dag. We hebben dan dus duizend kamers die we op een dag opleveren. Vroeger lieten we ze heir ook een contract tekenen, maar dat gaat tegenwoordig allemaal digitaal. Als je dan praat op het gebied van woonruimteverdeling, we huisvesten op 1 dag

net zo veel mensen als hier alle corporaties bij elkaar in de hele stad. En dat is maar één element. Terwijl bij de gemeente wordt gezegd dat ze niet kijken naar de short stay facilities. Studentenhuisvesting hebben we ook al apart gezet, airbnb, daar verzet iedereen zich tegen dat het niet mag, terwijl het wel gewoon gebeurt. We zijn nu bezig met gedeeld wonen, in de vrije sector.

Dat zijn denk ik ook gewoon dingen die ondergronds gewoon gebeuren, ik ken heel veel mensen die gedeeld wonen in de vrije sector.

Uiteindelijk is dat inderdaad zo. Woonruimteverdeling gaat dus bijna nergens meer om en dat betekent ook dat je rol als woningcorporatie totaal anders wordt. Je moet gaan nadenken over waar willen mensen op enig moment, een klein stukje van hun leven wonen. En daarna maken ze weer een volgende stap en welke dat is, dat kan niemand voorspellen. In die zin is dit een stukje oefening in loslaten, maar mensen denken.. Zoals je het net al beschreef, het is een hype waar we nu op moeten kunnen inspringen, maar het is dadelijk de hele samenleving. Alle ontwikkelingen leiden ertoe dat je elke keer weer vraagstukken hebt waar naar we moeten kijken hoe we die kunnen faciliteren in de woonruimte en welke oplossing daarbij past. Dit gaat de norm worden en niet de uitzondering. Een andere manier van denken en handelen en daar moeten dus hele systemen voor opgeblazen worden.

Is dat nu het moment daarvoor?

Ja

Waar komt dat door? Wordt dat door de huidige vluchtelingenstroom geprikkeld of is het een andere ontwikkeling?

Ja het was natuurlijk allang bezig, maar het wordt nu pas echt zichtbaar door de vluchtelingenstroom. Wat in mijn hoofd de hele tijd bezig is, is hoe ik dit momentum kan gebruiken om het systeem echt te veranderen. Wat je ziet, wij werken dus voornamelijk met tijdelijke contracten. Je moet eens zien hoe panisch ze worden bij de gemeente. "Jullie gaan alle woningen verhuren met tijdelijke contracten? Maar dat mag helemaal niet! Dat kan toch niet?" Alle argumenten komen dan naar voren. Onze reactie is dat wij dat dus gewoon gaan doen. "Maar dat mag niet bij de wet!" Toch gaan we het doen. En dat moet je dus naar mijn gevoel een jaar lang volhouden, totdat het wel toegestaan wordt. Het risico dat je loopt is dat je een persona non grata wordt, en niks meer kan veranderen. Of mensen gaan op een gegeven moment bedenken dat het idee erachter wel goed is, dus laten we dan toch maar eens kijken hoe we dat kunnen gaan vormgeven.

Ja de winst is dus heel groot, maar het eventuele risico ook.

Ja, hoewel niks doen betekent dat het einde is van de corporatie, daar ben ik van overtuigd.

Misschien vooral in deze competitieve markt.

Ja, er is hier gewoon een partij die vanuit de markt huurwoningen neerzet, waarbij ze alle sociale probleemgevallen bij elkaar zitten tegen een huur beneden de 400 euro. Dat doet gewoon de markt. En in de brochure staat dat ze 8% rendement aan de investeerders beloven. Waar zijn wij dan nog nodig? Het is echt gewoon geschift. Dat heet ████████ of zo. Het is echt geweldig wat ze daar

neerzetten, dat is in [REDACTED]. En het zijn ook allemaal mensen die uit [REDACTED] komen die ze daar neerzetten.

Maar werkt dat dan ook?

Ze hebben het 3 maanden geleden opgeleverd en er is dan ook een ex-kickboxer die daar dan beheerder is, dus dat is gewoon een kwestie van de goede mensen op de goede plek. Twee agenten in opleiding mogen er ook wonen, maar er zitten ook probleemgevallen in.

En het project A, hoe heeft dat proces er voor jullie uitgezien? Want dat loopt nu een beetje op zijn eind, in mei wordt het opgeleverd dacht ik? Hoe heeft dat proces er voor jullie uitgezien, waar is het voor jullie begonnen? Wat is jullie rol daarin geweest en wanneer kwamen de andere actoren erbij?

Het ging heel simpel, wij hadden 8 of 7 honderd verplaatsbare eenheden in de uitverkoop, want die moesten weg. Op die locatie moest nieuwbouw, en we konden ze aan de straatstenen niet kwijt, niemand wilde ze hebben. Dat kan je je nu niet meer voorstellen. We praten dus over een jaar geleden, niemand wilde ze hebben. Dus wij leuren.. We konden er in [REDACTED] nog 160 kwijt, daar was nog wel een plekje over, maar we hadden er alsnog een stuk of 600 over. We konden ze niet kwijt. Dus we hadden al zitten inrekenen dat die dingen ons veel geld zouden kosten, want alleen al het afvoeren van de units kost al 10.000 euro per eenheid. En toen begon er wat te veranderen met de statushouders en toen zeiden we op een gegeven moment tegen de gemeente, "het moet jullie toch lukken om ergens een stukje grond te vinden? Het kan toch niet zo zijn dat het er niet is?". Op een gegeven moment kwamen er een paar locaties in zicht, zo ook deze en zeiden we; nou weet je wat, dan zetten we er geen studenten in, maar statushouders, dan zijn we geholpen. Toen zei de stadsdeelwethouder daar dat hij niet zo'n grote concentratie statushouders bij elkaar wilde op die plek. Want ze hadden er al zo veel, wat volgens mij helemaal niet klopt, het is [REDACTED]. Maar toen hebben we gezegd dat we het 50/50 doen, dan zetten we ze bij elkaar en maken we er een community van. Vind je dat een goed idee? Ja dat vond hij wel goed. Dus toen hebben we een contract getekend dat we die dingen gingen verhuizen, maar tegelijkertijd hebben we tegen de wethouder gezegd dat die mensen daar moeten gaan samenwonen. En alles wat we hier met elkaar afspreken, bijvoorbeeld dat het 50/50 is, dat gaat niet uitkomen. Er zal vast iets anders uitkomen, en het gaat vast fout, en er zullen vast ruzies komen. We hebben ook nog geen enkel idee hoe het eruit gaat zien. Dus het enige wat ik van je vraag, is dat we elkaar vasthouden. Geloven we er in? Willen we er wat van maken? Het was een contract via de ogen. Heb ik er vertrouwen in dat we elkaar gaan vasthouden en er iets van gaan maken? Dus die handtekening op de techniek dat die eenheden verbouwd werden was volstrekt irrelevant. Vanaf dat moment is iedereen uitgenodigd, het bedrijfsleven, vluchtelingenwerk, alle gemeentelijke diensten die met deze locatie bezig waren, noem het maar op. We hebben ze allemaal uitgenodigd om met ons mee te denken, zo ook jongeren. Er zijn 9 jongeren bij elkaar gehaald in een denktank vanuit alle achtergronden, ook uit de buurt daar. Marokkaanse achtergrond, studenten, werkende jongeren. En die hebben ons enorm geholpen. En we hebben er dus een projectleiders op gezet die konden omdenken en die bereid waren om stappen te zetten zonder ze wisten wat er uit kwam. Dus we hebben geen resultaat verantwoorde eenheid gecreëerd, want dan zou er nooit iets uitgekomen zijn. Dan hadden ze moeten opschrijven wat de uitkomst was, en hoe we dat konden meten en welke risico's we zouden lopen en welke beheermaatregelen we hebben genomen. Daar hebben we

dus niks van opgeschreven, en we hebben het laten groeien en co-creatie een kans gegeven. Hiermee hebben we energie laten ontstaan en dat is wat elke dag daar dus gebeurt.

Moet ik het dan zo zien dat er dan vrijwel niks over gedocumenteerd wordt? Of wordt er wel gedocumenteerd, maar dan op een heel vrijblijvende manier?

Elke keer worden er wel dingen vormgegeven naar aanleiding van dingen die geregeld moeten worden. Dan organiseren we dat.

Dus zodra het opkwam, werd het opgepakt?

Ja maar het werd ook niet vastgelegd, maar meer naar aanleiding van simpele vragen die gesteld werden. Bijvoorbeeld, gaan we mensen van dezelfde nationaliteit bij elkaar zetten of mengen we het? Zetten we mannen en vrouwen door elkaar? Zetten we studenten en statushouders door elkaar heen? We hebben ook nog woongroepen, hoe gaan we dat straks doen? Oh ja, we zeggen ook nog dat ze het zelf moeten gaan beheren, dus dat ze zelf mogen gaan verven. Dus we gaan ze betalen daarvoor, betalen ze dan geen huur? Dus gaandeweg is ongeveer alles bedacht, en dat leggen we vast, niet met het idee dat dat het gaat worden, maar dat we daar beweging kunnen blijven houden, dus als het niet werkt, dat het anders kan. Dus we hebben ook nog een heel erg getalenteerd jong iemand op gezet en een heel erg ervaren rot. Die twee hebben we naast elkaar gezet en die inspireren elkaar dus waanzinnig. En die samen iedereen over de streep kunnen trekken, hetzij op basis van hun deskundigheid, hetzij op basis van anders denken. En slimme naïviteit. Dat zie je alleen maar bij jonge mensen, slimme naïviteit. Dus dat is iemand die heel snel moet kunnen denken en heel veel moet kunnen vragen, als je niet vraagt, dan gebeurt er niks. En de voortgang zit hem eigenlijk alleen maar in dit soort dingen [wijst naar powerpoint handout]. Dit zijn de rapportages en dan wordt weer de vraag gesteld, waar komen die mensen dan vandaan. Nou 1/3 deel van de studenten die daar dan willen gaan wonen blijkt uit [REDACTED] te komen. En daar is ook wel een beetje op geselecteerd hoor, door telkens, gaandeweg magic mixes te ontdekken, wat past en waar gaat het het minst? En dan zien we wel, nog niet zo lang geleden bij een ander complex van ons van tijdelijke huisvesting. In de buurt van het complex is een vrouw seksueel misbruikt, de politie is nog steeds die man aan het zoeken. Daar leren we dan ook weer gelijk van. Dus we plaatsen nu overal camera's, aan de voorkant. De gemeente dat we dat niet in de openbare ruimte doen, maar we zeggen nu tegen ze; "als je dat niet doet, en het gaat fout, dan ben jij de lul hoor. Hij hebben je gewaarschuwd, plaats die camera's want er gaat op enig moment iets verkeerd en dan zal iedereen je vragen, heb je het optimale gedaan om dat te voorkomen?" Om ook op die manier het gesprek te voeren, denk eraan, wat ligt er voor je en wat kan er gebeuren en denk dan even terug aan wat je nu kan doen, in feite is dat de essentie van dit nieuwe plannen. Je laat een toekomst zich ontvouwen, en vanuit die ontvouwende toekomst denken we steeds terug, wat moeten we nu daaraan doen. Dat is de nieuwe planning.

En Beheerder X zit er ook bij?

Ja daar hebben we van gezegd dat wij eigenlijk niet in staat zijn om dat sociale proces wat daar ook plaatsvindt voldoende te begeleiden. Dus we hebben Beheerder X ingehuurd, we hebben daar gezegd dat ze het voor 2 jaar mogen doen en daarna moeten wij het kunnen. Want wij kunnen dit eigenlijk helemaal niet, het is een andere manier van werken, en wij hebben een traditionele manier van werken, we zijn eigenlijk projectontwikkelaars. Mensen weten hoe ze een gebouw moeten

neerzetten, en als ik dan aan ze vraag wat het concept is van het gebouw, beginnen ze al vlekken in hun nek te krijgen, dan moet ik ze zeven keer zeggen wat een concept is. En de mensen bij de afdeling verhuur weten alleen maar hoe ze een woning moeten verhuren, en dan kan ik wel tegen ze zeggen dat ze eerst in gesprek gaan en als mensen bij ons komen, komen ze niet zomaar om een woning te huren, maar dan vertel je ze dat ze moeten opsodemieteren na een tijdje. Omdat wij er zijn om mensen tijdelijk te helpen en niet vast.

Dus dat is ook wel een omslag in het werken. Hoe heeft dat zijn weerslag dan weer in jullie organisatie? Dat zo'n nieuwe denkwijze toch in een traditionele organisatie geïmplementeerd wordt? Hoe merk je dat intern? Stuit je op weerstand?

Doordat we zo'n open proces hebben gevoerd op onze missie, met hele grove keuzes daarin, wat ik al eerder zei dat het feit dat als nu huurders bij ons komen die zeggen wij worden oud, we willen een lift, dat wij zeggen dat we dat niet doen. En als we een gebouw hebben met een lift, dan gaan we die lift slopen. Want liften zorgen ervoor dat mensen langer blijven zitten en wij willen dat niet. Rigoureuus. En daar is veel draagvlak voor, dat begrijpen mensen. Natuurlijk lang niet bij iedereen, sommige mensen denken, "oh leuk daar hebben ze weer wat bedacht". Maar daar handelen we op het ogenblik consequent, in- en extern naar. En dat geeft mensen energie en trots en dat maakt hun werk steeds makkelijker. Dus de essentie is dat je dus ook niet meer top-down hoeft te sturen, maar dat je de mensen de ruimte moet geven om daar inhoud aan te geven. Inhoud ergens aan geven kan alleen maar als mensen ruimte krijgen, maar ook weten welke kant we uit moeten. Dus het is heel rücksichtslos een hoofdrichting aangeven, maar hoe je het bereikt, moeten mensen zelf kunnen bepalen. Dat is echt een heel andere cultuur, want in het begin zag je dat mensen vroegen of wij ze even konden vertellen hoe ze het moesten doen. Nee, dat ga ik niet uitspreken, ik heb geen flauw idee. Zoek het even uit met je collega's. We hebben een missie en dat is het. Ga het maar bedenken, doorspreken, doorleven en bedenken. Dus dat is een andere cultuur en dat heb je niet in een keer verandert. Dat duurt tien tot zo jaar.

Merk je dat dan ook in het project A, dat er intern nog frictie is?

We hopen dus dat we straks hier alleen nog maar mensen hebben die een aanstelling hebben in de algemene dienst. Dat zie je hier ook, we hebben alleen maar mensen hier op gezet die dit leuk vinden en die krijgen de kans, en die hebben ook een contract waarin staat; je krijgt zoveel betaald, daar zetten we dan nog bij dat het werk op een bepaald niveau is, want daar hoort dat salaris bij en that's it. En voor de rest zeggen we ook dat ze een contract hebben voor vier jaar en daarna sodemieter je op. Of niet, dat zien we tegen die tijd wel, dat maakt me helemaal niet uit. Het gaat er gewoon om dat jij het werk leuk vindt, dat je je talenten in kan zetten en dat het bedrijf zich in een sneltreinvaart ontwikkelt. Als je het werk leuk vindt, dan bereiken we drie keer zo veel dan wanneer iemand zich verveelt.

Ja, als je een stroperige organisatie wordt, heeft niemand daar wat aan.

Maar goed, dus die verandering.. Dat tegen mensen vertellen helpt niet. Dus in die zin is dit project een van de projecten waar we telkens, als we iets nieuws gaan doen, dan organiseren we dat op een andere manier. En geven we mensen de kans in het bedrijf om hun deskundigheid daar in te brengen, voor een week, een dag, een jaar, voor vijf jaar. I don't care. Daar geven we de ruimte voor.

Is het dan niet juist ook interessant om de processen die jullie al vaker doen, om daar juist dan ook de nieuwe mentaliteit in te brengen? Of is dat iets wat moet doorsijpelen vanuit de nieuwe dingen die jullie aan het doen zijn?

Het grootste dilemma is dat de systeemwereld aan de buitenkant er nog steeds is. En die vraagt van ons steeds meer om alles dicht te timmeren qua risico's en processen. Om proceseigenaren te hebben, weet ik het allemaal. Je wil het niet weten. Dus we zijn in die zin met twee manieren bezig. We proberen op het gebied van compliance en governance en risicobeheersing, een heleboel dingen strak te regelen, maar tegelijkertijd op een manier die wel ruimte voor eigen handelen geeft. Hoe dat bij elkaar gaat komen, is een permanente zoektocht. En het alle moeilijkst is om tegen mensen te zeggen dat ze alle ruimte krijgen, maar die ruimte moet je wel op een verantwoorde manier gebruiken. Je moet het wel in de systemen vastleggen, want als je dat niet doet, dan krijgen wij een bericht van de minister dat wij onder curatele worden gesteld.

Dus de buitenwereld is nog niet klaar voor jullie?

Nee de systeemwereld is er, die is er heel sterk. Sommige bestuurders zeggen dat hun enige taak als bestuurder is om de systeemwereld daar te houden waar de mensen er geen last van hebben. Zo zit ik niet in elkaar, ik vind dat mensen ook moeten weten dat de systeemwereld er is, zo moeten we die twee werelden telkens naast elkaar kunnen laten bestaan. Daar krijgen we een heel andere soort organisatie van, maar hoe die eruit ziet, dat weet ik niet.

Heel interessant om over te praten, [REDACTED] maar ik ben alleen de hele tijd aan het kijken naar mijn vragenlijst hoe ik het gesprek weer terug kan brengen naar het hoofdonderwerp.

Nou, in de tussentijd ben ik je vragen wel een beetje aan het beantwoorden hoor, het gaat de hele tijd over succesfactoren, in feite heb ik hierbij al aangegeven wat succesfactoren zijn. Dat geldt voor Project A, maar ook voor alle oplossingen die we op dit moment vinden voor statushouders. Dat je ruimte voor het idee of voor de droom en de ontwikkeling moet geven. En het is zo hopen dat je ander mensen daaraan bindt, aan het nieuwe beeld dat de samenleving nodig heeft en welke rol wij daarin kunnen spelen. Dat is het enige wat mij de hele dag bezig houdt.

Je hebt nu een heel positieve houding, maar er zijn natuurlijk ook knelpunten. Dat zou bijvoorbeeld kunnen zijn dat je in een systeemwereld leeft en je daar eigenlijk maar aan te houden hebt. Zijn er nog meer dingen die ofwel in het project A ofwel wat meer algemeen echt knelpunten zijn in het proces van het huisvesten van statushouder?

Nou ja, alles wat we doen mag niet volgens de regels. Maar het meest boeiende is wel dit. Ik heb nog niemand, nog niemand horen zeggen dat bepaalde dingen niet mogen volgens de regels. Maar volgens mij, als je goed gaat kijken, maar ik kijk niet eens zo, doen wij heel veel 'fout'. Wij zetten bijvoorbeeld nu ook ruimtes neer waar randstad mag zitten, of vluchtelingenwerk of.. Mag helemaal niet. Als corporatie zijnde mogen wij geen bedrijfsruimte meer maken, dat moeten we eerst aanbesteden. Slaat allemaal nergens op.

Je hebt inderdaad al heel veel vragen beantwoord, dus dat komt gelukkig goed. Maar ik ben nog wel geïnteresseerd hoe je de inzet van de overige partijen ervaart.

Bij dit project is het geweldig!

Waar komt dat door?

Wat je ziet is dat.. We hebben de hele tijd zitten zoeken wat de essentie is van wat we daar willen bereiken. Op een gegeven moment hebben we het woord community neergezet, met welk doel uiteindelijk? Eigenlijk gaat het er om dat je mensen een plaats wil geven in de Nederlandse samenleving en dat beeld is wat iedereen bindt. Dat vindt iedereen prachtig. Ik zag dat er nu een nieuwe ondertitel is voor het project, namelijk 'building the future together'. Langzaam begint het zich ook naar het Engels te vertalen, de website is nu ook in het Engels. En daar zal je ook zien welke partijen er allebei bij betrokken zijn, staan ook logo's overal bij. Maar goed, de Gemeente A is natuurlijk een veelkoppig monster en daar zit bijvoorbeeld ook het UWV bij, jij weet waarschijnlijk beter dan ik welke afdelingen er allemaal bij betrokken zijn. Daar zit het grootste gedeelte natuurlijk, bij de overheids- en semi overheidsinstanties. Maar die stadsdeelwethouder gebruikt nu al zijn contacten. Stadsdeel nieuw west heeft ook het grootste bedrijvenpark van Nederland. Dus hij probeert nu al die bedrijven te betrekken om te kijken of er verbinding gelegd kan worden. Want die coaches die we hebben, die moeten uit het bedrijfsleven komen. Dus VNO-NCW die onderschrijft al onze brieven. Die zijn naar ons toe gekomen en hebben gezegd; 'hier willen we bij zijn'.

Is dat dan toe te schrijven aan bestuurlijk lef of bestuurlijk draagvlak?

Nou, een van die projectleiders. Je ontdekt dus mensen die veel talenten doordat die hiermee bezig zijn. Dus binnenkort gaan al die mensen bij elkaar komen. 500 mensen bij elkaar, moet je nagaan. Eerst gescheiden en dan komen ze bij elkaar. Mensen krijgen dan ook cursussen, van hoe ga je nou om met mensen uit een andere cultuur? Hoe verloopt de communicatie. Al die mensen krijgen dus allemaal cursus, want ze krijgen er allemaal mee te maken. Dat moet begeleid worden. En er is dus iemand die dat heel goed kan, maar die normaal gesproken gewoon heel erg druk is. Hij doet dat op tv en door het hele land, maar we hebben hem opgebeld en gezegd dat we hem weer nodig hadden. Toen had hij gelijk ja gezegd. Drie dagen later kwamen ze elkaar weer tegen en vroeg die projectleider aan hem waarom hij nou meteen ja had gezegd. Waarop hij reageerde dat iedereen er over praat en dat wij het gewoon doen, hij wilde er bij zijn. "Al krijg ik maar 50 euro voor de hele dag, dat interesseert me geen moer, ik wil er gewoon bij zijn." Ik wil het zien. Dus energie organiseert energie. En als je energie gebruikt, dan kan je zoveel bereiken.

Dus dat heeft eigenlijk niks met de positie te maken waarin die energie dan gecreëerd wordt.

Nee, en het enige waarvan ik vanaf het begin al mee bezig ben geweest is aan mensen te vragen wat nou de essentie is, wat is de boodschap. Probeer daar boven te staan. Het enige wat ik uitdaag. Als mensen zeggen, nou de essentie is dit, dan zeg ik; ga nog eens wat hoger. Waarom is dat zo, wat is nou het meest diepliggende doel wat je wil bereiken, want daar moet je mensen op gaan verbinden. Nou dan kom je op waarden, maatschappij visie, doel in het leven. Dat soort dingen. En dat gebeurt hier. Het is echt building the future together.

Ik ben heel benieuwd wat het gaat worden.

Ik ook.

Dank je wel voor je tijd.

INTERVIEW WONINGCORPORATIE B

Voordat we beginnen, vind ik het wel leuk om een korte introductie te doen van Woningcorporatie B en hoe lang je al bij Woningcorporatie B zit. Ik werk 8 jaar bij Woningcorporatie B en ik heb de eerste 6 jaar als ontwikkelingsmanager gewerkt bij Woningcorporatie B. We hadden 2 ontwikkelclubs, ik zat bij BX en we hebben ook nog BY gehad. Die zijn toen op een gegeven moment samengevoegd onder de naam BX. Dat waren 80 mensen die daar werkten en dat moest vanwege de derivaten en zo, kon er niet te veel meer ontwikkeld worden. En moest er meer gefocust worden op de bestaande bouw. Dus we zijn toen van 80 naar 12 personen gegaan. En dat ging dan via het systeem dat er per leeftijdscategorie degenen die het langst bij Woningcorporatie B werkten voorrang kregen op de rest. Maar toen kon ik wel intern solliciteren dus die krijg je dan als eerste. Uiteindelijk had ik 3 mogelijkheden en ben ik bij adviseur strategie en beleid terechtgekomen. Dat is een heel kleine staf, drie mensen communicatie, twee waaresturingen en 5 strategie en beleid en de manager valt rechtstreeks onder het bestuur. Dus we hebben veel contact met het bestuur. Wij kijken als staf naar thema's Woningcorporatie B-breed. Dus als er nieuwe wet- en regelgeving komt, dan gaan wij kijken wat dat betekent voor ons eigen beleid. Dus die statushouders, die komen dan bij ons binnen, en ik ben dan de coördinator van het huisvesten van statushouders.

Woningcorporatie B zit in 137 gemeenten en heeft een heel divers bezit, maar het zwaartepunt ligt in de delta metropool, we hopen dat we daarmee één werkgebied krijgen en onze focus ligt daar.

Dus dat zijn mijn laatste twee jaar als adviseur strategie en beleid en we zijn recentelijk verhuisd, hier naartoe. Dat heeft ook te maken met de reorganisaties. Naast de stafafdelingen zijn er vier poten, Wonen, Onderhoud en Ontwikkeling, Vastgoed (VVE Beheer en verkoop) en B&C (Bedrijfsvoering en Control). We zitten hier vanaf December, ook vanwege de bedrijfsvoering en om de verschillende takken wat dichterbij elkaar te zetten. We hebben her en der nog wat vestigingen, ook voor klanten, maar we zijn in principe veel meer gecentraliseerd. We zijn van 17 vestigingen naar 4 en nu dus naar 1 hoofdkantoor gegaan.

Vanaf wanneer is dit onderwerp eigenlijk bij jullie terecht gekomen?

Als ik het goed uit mijn hoofd zeg oktober. Toen heeft [REDACTED] in interview gehouden. Daarvoor was het natuurlijk al wel langer, want hiervoor hadden we een reguliere taakstelling die we kregen vanuit de gemeenten. Dat hebben we tot nu toe altijd (daar waar mogelijk) in de sociale woningvoorraad gedaan en dat zit vooral bij Wonen en daar heb ik dan een link mee, omdat dat vaak vanuit de prestatieafspraken is georganiseerd. En we merkten vanaf oktober, toen [REDACTED] onze bestuurder bij BNR radio een interview gegeven, en daar is toen de zaak aan het rollen gegaan. Hij heeft toen gezegd dat we een corporatie zijn die volkshuisvestelijke doelen heeft en ook voor statushouders willen we kijken of er alternatieven mogelijk zijn. Daarna zijn we door verschillende gemeenten platgebeld met de vraag hoe we dat voor ons zagen. Zodra een bestuurder zoiets zegt, moet je daar dan ook beleid op gaan ontwikkelen, dan moet je het handen en voeten gaan geven. Dat duurt dan even voordat dat binnen een organisatie vorm krijgt.

Zoals je al zei heb je in het proces verschillende actoren, maar je hebt ook heel veel verschillende gemeenten die allemaal een andere politieke kleur hebben. Dus ik ben zelf in vier werkgroepen in de grote steden bezig, in Gemeente B, [REDACTED], en we delen daar heel veel informatie. Ik zit daar heel veel in wisselende samenstelling, dus bijvoorbeeld met [REDACTED] in

■■■■■, maar ik zit met ■■■■■ en ■■■■■ in Gemeente B en in ■■■■■ weer met anderen. Elke wethouder staat er ook anders in, Gemeente B zegt bijvoorbeeld dat ze er 700 extra gaan doen, waar ■■■■■ aangeeft dat ze niks extra gaan doen, maar alles in de bestaande sociale woningvoorraad willen verwerken, dus daar ligt het heel erg stil. Dan kan je zelf als corporatie van alles willen, maar het blijft lastig om dan daadwerkelijk iets te realiseren. Dus het politieke veld speelt zeker mee. Dat is hoe het vanaf oktober is begonnen, dus echt het zoeken naar alternatieven. En die alternatieven zien wij in zijn algemeenheid, dat is dan een voordeel dat we nu net zijn gaan centraliseren, voornamelijk in ons eigen bestaande en leegstaande vastgoed. En we hebben ooit ■■■■■ overgenomen dus hebben we veel zorginstellingen en daar zijn ook vaak contracten die momenteel aflopen. Dus in den lande hebben we best wat alternatieven, alleen moet dat natuurlijk net goed samenlopen. Dus dat een contract afloopt en dat zo'n pand leeg komt, maar in dat soort mogelijkheden zoeken we het wel. We zoeken het vooralsnog in eigen bezit, omdat we daar toch dan anders leegstand hebben. Dus dat is het eerste deel, dan hebben we ook nog een apart pootje wat ik zelf heel interessant vind, dat hebben we vanaf december gedaan. We hebben 101 AMV's, ze waren eerst AMA's maar dat is nu AMV's geworden, gehuisvest in samenwerking met Jeugdformaat, in ongeveer 24 of 25 woningen, dat zijn 4 of 5 AMV's per woning. En die woningen hebben we gevonden door woningen die in de vrije sector te koop staan terug te nemen en te bestemmen voor deze doelgroep. Omdat we zoiets hadden dat dit heel goed was voor die doelgroep, om aan de slag te kunnen. Dit is dan specifiek door de regio ■■■■■ gevraagd, waarbij de meeste woningen rond december en januari bewoond werden door de AMV's. Dat is nog wel een heel proces, want dan moet je mutatieonderhoud doen. Dan wordt er dus vanuit het COA gevraagd om woningen voor deze doelgroep in de regio ■■■■■, dan kijken wij welke woningen er beschikbaar zijn, in dit geval vanuit de vestiging van Woningcorporatie B. De vestiging kijkt dan of er een adres beschikbaar is, waarbij daarna weer gekeken wordt door de afdeling Vastgoed en Sociaal Beheer of het mogelijk is om deze woningen ook daadwerkelijk voor deze doelgroep beschikbaar te stellen. De vraag die aan vastgoed wordt gesteld is dan: Mogen we deze woning terug nemen uit de verkoop? De vraag die dan aan Sociaal Beheer gesteld wordt is; Er komen hier 4 kinderen wonen tussen de 15 en 17 jaar, die krijgen 4 uur begeleiding per dag, denk je dat dat past in deze buurt? Daar gaat het natuurlijk om he, de sociaal beheerders kennen die buurt en die kunnen wel aangeven of dat dan gaat lukken. Dan komen die adressen naar mij, als coördinator, en ik stuur die adressen weer door naar Jeugdformaat en Nidos. Nidos is weer het contactpersoon van Jeugdformaat en zij kijken of het dan volgens hun voorwaarden ook in de locatie terug te vinden zijn. Iedereen heeft hierin weer andere voorwaarden. Dus stel dat wij 5 locaties beschikbaar stellen, gaan er misschien maar 2 of 3 door. Het is helaas niet zo dat het 1 op 1 lukt.

Dat ligt dus aan de eisen die gesteld worden vanuit die organisaties voor het daadwerkelijk bewoonbaar maken van die woningen? Dat ligt dus niet aan gemeenten of bezwaren van bewoners?

Nee, maar we hebben wel eens gehad dat we een woning hebben teruggetrokken omdat er dan te veel bezwaar was vanuit de buurt. Maar wat we in principe hebben afgesproken is dat Woningcorporatie B, en Jeugdformaat in dit geval, de directe burens een paar dagen voordat de AMV's er in komen informeren. Dan vragen we aan de burens of ze belangstelling hebben om daadwerkelijk kennis te maken. Soms hebben ze helemaal geen interesse en soms hebben ze bezwaar. Een keer hebben we dus besloten om een woning terug te trekken aan de hand van het bezwaar, omdat we op deze manier deze jongeren geen eerlijke kans gaven om rustig op die plek te

gaan wonen. Het is voor Woningcorporatie B dan wel belangrijk om te beslissen hoe we met de bestaande huurders omgaan, want je bent hen ook verplicht om hen hun 'woonrust' te gunnen. Dus dat is nog best wel een afweging. Eigenlijk is dit al wel veel langer bezig en Jeugdformaat heeft hier dus ook wel veel ervaring mee, met dit systeem. Dan kijken ze dus per huis wat nodig is, maar meestal is het zo dat ze aanwezig zijn bij het opstaan en het naar school sturen, wat inhoudt dat er dus iets van vervoer geregeld moet worden, een fiets of iets dergelijks. Dan is Jeugdformaat ook weer aanwezig als ze thuis komen uit school, vragen hoe het op school ging en of ze kunnen helpen met huiswerk, maar ook bijvoorbeeld helpen bij het boodschappen doen. Het idee is wel dat ze uiteindelijk alles zelf gaan doen. Ik ben een keer in zo'n woning geweest, en het is eigenlijk gewoon net zoals in een studentenhuis. Ze hebben gewoon hun eigen kamer en in de woonkamer hebben ze een computer en vaatwasser, wasmachine en droger. Maar dat moeten ze wel leren, dus ze krijgen een bepaald budget en leren hoe ze samen kunnen koken en zo. Dan is het ook nog aardig om te weten dat Nidos dan hun voogd is en Jeugdformaat, daar heb je ook nog andere partijen van, die zorgt er dan voor dat ze integreren en dat ze taallessen krijgen, noem maar op, echt het sociale vlak. En per gemeente is dan nog afhankelijk of er nog een sportprogramma mogelijk is. Dat proberen de meeste gemeenten dan wel, want op zich is het wel een groot doel om zo goed mogelijk te integreren.

En Woningcorporatie B vervult dan de rol van beheerder en exploitant?

Wij doen eigenlijk alleen maar de stenen. We zijn wel van de samenwerking met de partners, want we vinden het wel belangrijk dat het goed gaat. En waar we wel bovenop zitten en dan zorgen we ervoor dat in overleg met de partners, een probleem zo snel mogelijk wordt opgelost. Wij moeten wel weten wat de anderen doen en wat er speelt. Uiteindelijk gaat het toch om de mensen en daar gaat het toch nog niet altijd even goed. Voorheen ging het allemaal best wel smooth, maar de aantallen zijn nu natuurlijk groter dus je hebt nu ook kans dat er vanuit verschillende corporaties, maar binnen onze eigen planvorming, deze mensen dichterbij elkaar komen te wonen dan voorheen. Dus misschien in de zelfde straat, maar dan krijg je van je bewoners weer terug dat deze doelgroep bij hen al in de buurt woont. Dat soort gevoeligheden krijg je nu wel meer.

En Nidos is in dit geval dan voogd, neemt die dan ook de huur voor zijn rekening?

Nee, Jeugdformaat betaalt de huur die we ervoor vragen, van de vrije sector huurwoningen. Die hebben een eigen business model, dus daar hebben we helemaal geen omkijken naar. Dus dat is echt ideaal. Maar normaalgesproken, bij 'gewone' statushouders heb je vaak dat via het COA van alles geregeld is. Maar ook als deze kinderen 18 worden, worden ze reguliere huurder en moeten ze opeens alles zelf betalen. Dus wij maken ons nog wel zorgen over als deze jongeren 18 worden. Dat is nog wel een grote stap denk ik. Dus daar zijn we parallel nog wel naar aan het kijken hoe dat dan werkt. Ga je ze dan laten verhuizen of ga je ze een woning laten delen en welke financiële consequenties heeft dat dan? Dus daar zijn we nu wel over aan het nadenken, want we hebben nog geen cijfers, maar dan de 44 die vlak bij elkaar woonden, had 80% gezinshereniging aangevraagd. Dat heb je ook nog, dat de kinderen dus vooruit gestuurd worden om vervolgens gezinshereniging aan te vragen. Dan heb je nu dus dat deze jongeren op een bepaalde plek samenwonen, maar dat ze daarna toch weer herhuisvest moeten worden omdat ze die gezinshereniging aanvragen. Wat nog wel heel erg is daarvan, dat hebben we recentelijk gehoord. Als het gezin dan binnen komt bij een AZC, wat inhoudt dat het kind ook weer terug moet naar het AZC, en dat ze dan daarna weer in een heel andere plek gehuisvest worden. Dus dan is zo'n kind net gewend aan een bepaalde plek en dan

is hij weer terug bij af. Dat zou toch soepeler moeten kunnen? Dat vond ik ook wel heftig en die had ik nog niet eerder gehoord. Dus we gaan wel kijken of we daar niet nog wat in kunnen betekenen. Maar dan merk je meteen waar het in mijn beleving mis gaat, en daar heb ik binnenkort ook een eerste gesprek over. Want wij hebben als Woningcorporatie B heel weinig direct contact met Nidos en COA. Dat houden zowel de tussenpartijen als de partijen zelf heel erg af. Ze hebben het natuurlijk wel erg druk, maar ik denk zelf in het hele verwachtingen management en hoe je bepaalde groepen kan selecteren, dat het wel handig is om daar rechtstreeks contact mee te hebben. Want je merkt aan het soort mensen die bij elkaar gezet worden dat zowel het COA als wijzelf daar een bepaald beeld bij hebben en dat matcht soms niet. Je kan niet alles willen, maar dit lijkt me toch de basis. Ik hoorde wel dat in Gemeente A mensen zijn van de gemeente die gewoon kijken in het AZC welke mensen goed bij elkaar zouden kunnen passen. Waar we eigenlijk naar op zoek zijn, en dat is ook wel redelijk nieuw, dat is het woningdelen. Dat kan dan vanaf 18, 21 of 23 jaar, zonder dat je bijstandsuitkering daarop gekort wordt. Want eigenlijk is het zo, dat als je dat nu zou doen, zodra er eentje weggaat heeft dat enorme consequenties voor de huurprijs van de anderen. En we zijn dus nu aan het kijken hoe je dat op een andere manier zou kunnen oplossen en hoe je dan ook de match kan maken van de juiste mensen bij elkaar. We kijken nu met verschillende corporaties over het hele land hoe je dat dan kunt oplossen. Per gemeente is het dan weer verschillend hoe dat wordt opgepakt, de ene keer zit er iemand van de sociale dienst bij, maar een andere keer weer heel iemand anders.

Hoe moet ik dat dan voor me zien met die verschillende corporaties samen aan een tafel? Organiseren jullie dat via Aedes of via jullie zelf?

Soms ook wel eens, soms via Aedes of Platform31, maar bijvoorbeeld die werkgroepen waar ik in zit, daar komt dat ook wel eens aan de orde en die worden dan vanuit de gemeenten georganiseerd want die merken ook wel dat de huidige taakstelling noodzakelijk is om te kijken naar alternatieven, anders dan de bestaande sociale woonvoorraad. En ik vind het zelf wel aardig dat ik in vier van die groepjes zit, je kunt heel snel schakelen en je kunt alle informatie dan weer delen. En dan is het inderdaad een beetje zoeken wat dan tot de mogelijkheden behoort, want het is niet overal copy paste, daar is het te ingewikkeld voor. Maar de basis is vaak wel vergelijkbaar. Ik denk dat dat enorm helpt, want voorheen hadden we bijvoorbeeld als we wisten dat een statushouder gezinshereniging ging aanvragen dat we hem alvast in een eengezinswoning plaatsten waar hij dan 1 tot 2 jaar alleen in zat. In die zin is het zoeken naar alternatieven wel goed voor de efficiëntie waarmee we met onze voorraad omgaan. Dan helpt het dus als je dat dan ook daadwerkelijk mag doen, zonder dat dat ook echt financiële consequenties heeft voor de bewoners heeft.

Als we dan nu gaan kijken naar de transformatie van jullie eigen kantoorpanden, hoe ver zijn jullie daar nu mee?

Dat zit nog heel erg in de planvorming. We zijn nu bezig met twee kantoren. Ik heb toevallig net hierover onderlegd, die bekijkt wat de mogelijkheden zijn voor plattegronden bijvoorbeeld. We kijken nu of het überhaupt financieel haalbaar is om het voor 5 of 10 jaar te exploiteren. Iets wat ik zelf wel heel interessant vind is dat we een partij hebben gevonden die het wel van ons wil huren en het ook voor 5 jaar wil beheren en exploiteren en dan ook de investeringskosten wil gaan betalen. Die komen dus met een rekenmodel wat we uiteindelijk naast ons eigen rekenmodel gaan leggen. Dan kijken we dus of de huur die zij kunnen gaan betalen overeen komt met de huur die wij voor ogen hadden. Het is vergelijkbaar met een leegstandsbeheerder, volgens mij doen ze wel meer dan

alleen maar leegstandsbeheer. Dat scheelt wel heel erg voor de haalbaarheid. In die 5 jaar kunnen wij dan dus nadenken over de toekomst van het pand en of we het na die 5 jaar weer willen gaan verkopen. Dan wordt het eerder haalbaar dan wanneer je het alleen maar uit eigen middelen moet gaan doen. Dat was bijna niet haalbaar in 10 jaar die je hebt via het kruimelbestemmingsplan. We hebben een keertje gerekend aan een van onze kantoren en wat een van de issues daar is dat eigenlijk alles er uit moet en dat die wandjes allemaal brandwerend moeten zijn voor 30 minuten. Dus de minimale ingreep die je moet doen is meteen al heel kostbaar.

Voor ons is dan de vraag, ga je dan zelfstandige of onzelfstandige eenheden maken. Per stad en gemeente verschilt dat weer, maar een leuke suggestie is dat je onzelfstandige eenheden maakt waar je de studenten weer koppelt aan andere jongeren. Dan heb je het samenwonen gecombineerd met het buddy-systeem. Dat bevordert die integratie natuurlijk veel meer. Maar niet iedere stad heeft die studentencultuur dus die match kan je niet overal maken. Voor onzelfstandige woningen is dat wel een interessante woonvorm. Voor de langere termijn zijn zelfstandige woningen weer veel interessanter aangezien je die dan weer door kan verhuren aan andere doelgroepen.

En rekenen jullie dan met boekwaarde van die panden of schrijven jullie ze af? Wat is jullie financiële leverage?

Dat weet ik nog niet, ik weet nog niet hoe we hem haalbaar gaan maken. Maar we rekenen sowieso met de marktwaarde, want wij zijn een saneringscorporatie dus aan het begin ligt er altijd een taxatierapport klaar op basis waarvan wij onze business case gaan maken. Hierin wordt dus de marktwaarde en de markthuren opgenomen. Dus dat is het uitgangspunt. Maar wat we daar dan op toe willen geven vanuit onze eigen volkshuisvestelijke doelstellingen, dat is een bestuurlijke beslissing. Dus als een business case niet helemaal haalbaar is, kunnen we kijken hoeveel we daar op toe willen geven, waar je dat doet en of je het überhaupt doet. Daarna kijk je dan ook weer of je dat dan ergens binnen of juist buiten ons kerngebied doet. Dat moet weer passen binnen je portefeuillestrategie.

We hebben wel investeringsruimte om in bestaande gebouwen iets te doen, maar we hebben ook een bepaalde onrendabele top die je mag realiseren, maar ik kan van deze twee voorstellen nog niet zeggen of we bij die top in de buurt kunnen komen. Dus we kunnen als Woningcorporatie B wel zeggen, hebben we het ervoor over om dit pand voor de komende 5 jaar hiervoor huis te vesten, hoe belangrijk vinden we dit eigenlijk? En soms is het in de prestatieafspraken heel belangrijk en is het dan dus toch weer afhankelijk van gemeenten. Ik ben dan natuurlijk niet degene die de beslissing maakt, dat doet het bestuur dan. Maar ik hoop wel dat het een haalbare case wordt, want anders blijf je in je sociale voorraad bezig blijft. Als corporatie probeer je natuurlijk om je wachtlijsten zo kort mogelijk te houden, ook voor onze reguliere huurders, dus je probeert om naast de sociale woningvoorraad te zoeken naar alternatieven die niet drukken op die voorraad en die liever dan ook nog wat toevoegen aan de sociale huurvoorraad.

Wat we dan zeggen van die kantoorpanden, want dat is nog wel interessant, want als je het geschikt wil maken voor lange termijn wonen, dan moet je ook allemaal aanpassingen doen aan je gevel. Dat is een te grote investering dus dat gaan we nu sowieso niet doen, dus in de tijdelijkheid kunnen we dan zoeken naar ruimte die we kunnen creëren binnen de bestaande hoofdstructuur. Dan zou het eventueel haalbaar kunnen worden. Volgens mij hebben beide panden die ik nu heb ongeveer 40 of

50 woningen, maar dat zijn echt kleine units dus het worden er eerder minder dan meer. Dat is ook omdat we het misschien geschikt willen maken voor gezinnen of voor doorstroming of zo dus dan is de ruimte vraag weer anders.

Wat we nu ook leren in de praktijk is dat een te hoge concentratie van statushouders niet wenselijk is. Ongeveer 10-12 is de max, want we hebben locaties gehad van 40-45 en dat is ook op andere locaties al bewezen. Die locaties voelen al snel weer als mini AZC's en het is dus voor alle partijen beter om kleinschaliger en meer gespreid over de stad te gaan plaatsen van huisvesten. In het geval van huisvesting van 10 of 12 hebben ze de AMV's ook dag en nacht begeleiding, dus dan wordt er een ruimte mee ontwikkeld waar dan de begeleider zijn dienst kan draaien.

Zodra er 10-12 mensen bij elkaar komen, vinden wij het wel heel belangrijk dat er in ieder geval dag besteding is. In de vorm van taalles of studie of werk, maar in ieder geval dat er voldoende activiteit is zodat ze niet rond gaan hangen. Bij de AMV's is dat dan geregeld door de scholing, de schakelklassen waar die in terecht komen zijn een voorwaarde voordat ze gehuisvest worden. Dat is nog best een puzzel, vooral omdat er weinig communicatie is vanuit het COA. Voornamelijk met die jongeren is het dus heel belangrijk dat je samen werkt, want de gemeente moet ervoor zorgen dat die scholen op tijd klaar zijn en goed bemand zijn. Bijvoorbeeld waren wij bezig met een locatie voor 40 kinderen, maar er werd door een andere corporatie ook een locatie aangewezen voor 40 kinderen. In dit geval moest de gemeente er dus voor zorgen dat er plek was voor 80 kinderen in eenzelfde schakelklas, omdat dat een voorwaarde is voor huisvesting. Dus daar zie je weer hoe belangrijk communicatie is, want dit was dus gewoon niet doorgekomen door het Nidos/COA, en moesten er dus plots veel plek gemaakt worden voor de kinderen. Tegelijkertijd is het ook wel eens dat een school dan plek heeft en dat er dan geen statushouders zijn om in die klas te stoppen. Dus het soms wel heel erg improviseren. Sommige mensen kunnen wel snel handelen dus over het algemeen vind ik dat het nog wel goed gaat.

En als je nu zou kijken naar echt de knelpunten in het proces? Heb je iets waarvan je denkt dit gaat nu absoluut heel erg mis?

Ja wat ik net dus al vertelde over de AMV met de gezinshereniging, dat lijkt me niet wenselijk. Maar bij ons in het proces, ik merk sowieso voordat er vanuit papier ook een plan ligt en daarna ook echt een ruimte gerealiseerd is. Het is niet zo dat je gewoon een paar bedjes koopt en volgende dag is het klaar. Je hebt toch je eigen besluitvorming en daarnaast nog de besluitvorming van de gemeente en ik denk zelf dat we eigenlijk relatief snel gaan nog. Als het nu lukt met deze partij voor het transformeren van ons kantoorgebouw, dan kunnen we vrij snel aan de slag. De gemeente is er al bij betrokken en de brandweer ook, dus iedereen zit in de startblokken en nu moeten we dus intern nog besluiten of we dit gaan doen. We verwachten dit besluit eind april, en dan is het ook zo gebouwd. Want zo bijzonder is het natuurlijk niet wat we gaan bouwen. Maar juist in de aanloop kost het dus veel tijd.

Want hoe lang hebben jullie dit idee dan al ongeveer?

In [REDACTED] zijn we nu pas net een aantal maanden bezig, en het andere kantoor is wel vanaf ongeveer oktober. Dus dat is al best wel lang. Maar het hangt er een beetje van af per gemeente wat voor een ideeën ze hebben over de doelgroep ook. En de menging van verschillende doelgroepen. De vraag van de gemeente is ook weer wisselend. Want in de andere gemeente willen ze bijvoorbeeld juist

meerdere urgenten doen, dus mensen die gescheiden zijn met kinderen. En dan heb je een andere omvang van kamers, dus daar zitten we nu een beetje in te zoeken; hoe kan je deze doelgroep dan combineren, en effectief maken met zelfstandige of onzelfstandige eenheden.

Vanuit welk niveau wordt er dan vanuit de gemeente bekeken?

We zitten ambtelijk in de werkgroep, maar uiteindelijk wordt het natuurlijk wel in het bestuur besproken. Het is wel heel gevoelig, want zodra locaties en adressen bij de raad liggen, zijn ze openbaar. Zodra het over grotere panden en grotere panden gaat, hebben zijn dus ook wel een heel draaiboek klaarliggen voor bewonersavonden en zo. Dus daar is wel over nagedacht, want het is ook wel langer het geval dat dit op deze manier wordt gedaan. Dat loopt wel heel soepeltjes.

Hoe komt het dan dat het zo soepel loopt? Want er zijn ook voorbeelden waar het niet zo soepel loopt.

Ik heb nu bij gemeente B en ██████████ gezeten en dat verliep eigenlijk heel soepel. Maar dat heeft er ook mee te maken dat ze gewoon strak de regie pakken en de ene avond ging het bijvoorbeeld over een AZC, en daar was een dame die het gesprek leidde, natuurlijk liep er ook politie rond en was er beveiliging want ze van alles hadden verwacht, maar dat verliep heel goed, juist omdat ze er zo strak op zaten. Vanaf het begin was er al iemand die een beetje angstig waren en andere bewoners gingen daarmee in het gesprek en daardoor kantelde het gesprek en werd het heel erg positief. Dus de bewoners losten het zelf eigenlijk al een beetje op, maar het werd wel mogelijk gemaakt doordat de dame met de microfoon er zo strak op zat en zelf ook veel reageerde. Vanuit de gemeente was dit georganiseerd. Er waren twee avonden die allebei heel goed gelopen, zonder al te veel gedoe. Maar voor de andere gemeenten, dan doen ze tafeltjes-avond. Dus dan zorg je eigenlijk voor dat de wethouder de avond aftrapt en daarna zitten alle partijen die ermee te maken hebben aan een tafeltje, waar de bewoners dan over verdeeld worden. Dan heb je dus niet dat mensen elkaar kunnen opfokken. Je bent dan een op een in gesprek en natuurlijk gebeuren daar ook wel eens dingen, maar die kan je dan alsnog goed van dienst zijn.

En op welk moment in het proces komt zo'n avond dan naar voren? Is dat voor de planvorming?

Nee dat is helemaal aan het eind. Stel het komt te vroeg in de media, dan krijg je zoveel weerstand dat ik denk dat het eigenlijk niet gaat lukken. Je word ermee geconfronteerd als buurman of buurvrouw, want het is in de raad beslist. Je krijgt een bewonersbrief en meestal is in dezelfde week dan nog de informatieavond. We weten allemaal dat we als Nederland een bepaalde taakstelling hebben en we allemaal onze verantwoordelijkheid moeten nemen.

Het is wel heel interessant want een andere casus die ik wat intensiever bekijk daar is het dus juist heel slecht gegaan met de informatieavonden voor de buurt.

Ja het is wel heel belangrijk om als gemeente een rechte rug te houden. Maar het is natuurlijk wel een heel lastig veld, ook politiek. Bijvoorbeeld ██████████ is nog helemaal niet naar alternatieven op zoek, maar in Gemeente B zeggen ze we zoeken naar alternatieven voor extra statushouders en in ██████████ naar alternatieven binnen de bestaande taakstelling. Maar dat betekent ook iets voor de wethouders en de burgemeester, dat zij hun rug recht moeten houden, maar ook ambtelijk moet iedereen zoeken naar voldoende massa. Want heel vaak gaan er dingen niet door om wat voor een reden dan ook, omdat het te vroeg in de media kwam, of omdat het contract niet snel genoeg

ontbonden worden voor de realisatie van een nieuw plan binnen een bestaand gebouw. Dus het is heel erg dynamisch dat hele traject en als je zoiets hebt afgegeven, zoals dat je iets extra's wil gaan realiseren, dan kan het zo zijn dat je je eigen beleid tegen spreekt. Bijvoorbeeld als je heel snel wil gaan om zo snel mogelijk deze opdracht te vervullen maar dat het juist door dat tempo dan weer niet lukt omdat het proces te snel gaat, zowel naar de corporaties als naar de bewoners. Maar ik vind dat het tot nu toe best wel smooth gaat. Behalve dan het contact met COA en Nidos, daar heb ik nog te weinig grip op. Wat soms ook niet goed gaat, maar dat is meer de proces kant en de statushouders, dat is dan de IOS, intake opvang statushouders. Dat is een loket binnen de gemeente en het schijnt nog steeds een enorm gedoe te zijn om het dossier van een statushouder op orde te krijgen. Simpele papieren moeten dan weer door een statushouder bij zijn AZC naar de gemeente gebracht worden, je wil het allemaal niet weten. En het duurt gewoon veel langer dan nodig. In het verleden hadden wij dan als corporatie woningen beschikbaar, maar dan waren er om deze administratieve redenen gewoon nog geen statushouders beschikbaar. En op een gegeven moment toen de grootste toestroom kwam, hadden ze gewoon niet voldoende capaciteit dus dat hoopt dan op. Volgens mij is dat ook waarom het contact met Nidos en het COA nu niet goed loopt, omdat ze gewoon overlopen van werk. Ik krijg bijvoorbeeld ook steeds een nieuw contactpersoon omdat iedereen overwerkt is, dat lijkt me ook niet echt prettig, de werkdruk is natuurlijk enorm.

Maar deze krampachtige instelling heeft natuurlijk ook geen voordelen voor het algehele proces. Als je er goed voor gaat zitten denk ik dat je de andere partijen gemotiveerd kan krijgen om hun schouders eronder te zetten.

En als we dan gaan kijken naar succesfactoren. Je hebt al gezegd dat communicatie heel belangrijk is maar dat je de bewoners niet te veel ruimte moet bieden om bezwaar te maken?

Ja wel, maar in de praktijk ook gewoon handelen naar wat je wil bereiken. Dat is wel een leuk voorbeeld van een andere corporatie die zegt dat je eigenlijk je eigen bewoners een beetje moet opvoeden. Want als de burens dan bij ons komen klagen over geluidsoverlast, dan zeggen wij eerst dat ze zelf eens bij de burens moeten aanbellen, zoals je dat ook bij een 'normale' buur zou doen. Dus soms is het een kwestie van de zaak even bij de bewoners terugleggen en vaak gaat dat ook wel goed. En wat we wel merken is als je zo'n woning samen deelt en het wordt niet goed begeleid. Bijvoorbeeld dat de gemeente de woning meubileert en stoffeert. We krijgen dan klachten van overlast van de burens. Wat dan vaak het geval is, is dat de statushouders dan te weinig te doen hebben, waardoor ze hun ritme gaan verleggen en 's nachts meer actief zijn, en dan veroorzaken ze geluidsoverlast omdat ze bijvoorbeeld geen vloerbedekking en gordijnen hebben waardoor alles erg doorklinkt.

Dus dat is dan eigenlijk een gebrek aan PVE?

Ja. En wat je merkt is dat ze natuurlijk gewoon een andere cultuur hebben. Laatst was er een Eritrese vluchteling in [REDACTED] aan het vertellen over zijn perceptie, want hij was gewend om met meerde mensen in een ruimte of zelfs in een bed te leven. Maar voor hen is het dan heel gek dat hij mensen 'kwijt' kan zijn in zijn eigen huis. Hij vertelde ons dat hij door iedereen heel warm ontvangen werd, zelfs door de politie, waar de politie in zijn eigen land voornamelijk gekenmerkt werd door stokslagen.

Wat hij vooral ook aangaf, en daar loop ik ook wel tegenaan, ondanks dat wij alleen maar van de huisvesting zijn, dat is taal. Zijn kind ging naar een Nederlandse school en spreekt nu gewoon snel Nederlands, waar hij zelf nog geen Nederlands spreekt.

Wat ook nog een aandachtspunt is, is dat vele mensen in veel verschillende AZC's zitten. Veel mensen hebben in 4 verschillende AZC's gezeten voordat ze 'permanente' huisvesting krijgen, dus doorstroming is ook wel heel erg belangrijk.

En wat blijkbaar nu dus een trend is, is dat gemeentes of corporaties toch al in die AZC's gaan kijken wie zij bij elkaar zouden willen zetten.

Dat lijkt er op dat ze dan de taak van het COA een beetje over aan het nemen zijn?

Ja, dat lijkt wel, maar ik weet niet of dat inderdaad zo is. Maar dat schijnt voornamelijk in Amsterdam zo te zijn.

Stel dat je een iemand zou moeten aanwijzen die in het hele proces echt het verschil zou kunnen maken, wat voor een type actor zou dat dan zijn?

Ik denk dat er heel veel al is, maar dat mensen elkaar te weinig op tijd weten te vinden. Om een voorbeeld aan te halen, op een gegeven moment waren er vrijwilligers nodig in ██████████ bij het helpen rondom een azc, en daar hadden heel veel mensen zich voor aangemeld. Maar toen er later voorleesavond in een schakelklas gehouden moest worden, konden ze eigenlijk geen vrijwilligers meer vinden. De reactie van een andere partij daarop was dat zij ook nog wel een lijstje met vrijwilligers hadden en dat ze die prima hadden kunnen gebruiken. Dus volgens mij zijn er heel veel Nederlanders die willen helpen, maar om ze echt ingezet te krijgen en dan ook structureel, is heel lastig. En volgens mij zou het enorm schelen, want voornamelijk vanuit taal, zou het enorm schelen. Maar dat heeft dan weer niks met huisvesting te maken.

Maar als je vanuit de huisvesting zou kijken? Bij wie ligt dan het zwaartepunt?

Ja wat je merkt is dan toch dat de gemeentes belangrijk zijn. Want de gemeenten krijgen vanuit het rijk die taakstelling en de gemeente communiceert die taakstelling dan weer naar ons toe. Maar we hebben ook met wetgeving te maken, het passend toewijzen is vanaf januari van toepassing, dus we denken dat mensen minder gaan verhuizen en dat er dus minder woningen beschikbaar komen dan vorig jaar, terwijl de vraag alleen maar groter wordt. Dan moet je dus gaan aftoppen en dat kost bakken met geld.

Maar is dat dan jullie verantwoordelijkheid of is het dan de verantwoordelijkheid om niet tegenstrijdig beleid in te voeren?

Nou zoals je net vroeg, denk ik dat het zwaartepunt dan bij de gemeente ligt, want eigenlijk zouden die moeten staan te juichen als wij met alternatieven komen. En dat zouden zij moeten faciliteren. Dat zou mijn oproep dan zijn, laten we zo creatief mogelijk zijn! We zijn ook aan het nadenken om de locaties waar we grondposities hebben in te zetten, door daar van die containers te plaatsen bijvoorbeeld. Alle beetjes helpen! Wij zitten minder te wachten op dat een pand dan door ons beheerd wordt. Want dat mag dan nu, er is een uitzondering gemaakt in de woningwet waarbij corporaties beheerder mogen zijn van een pand waarin statushouders zitten. Dan hebben wij liever iemand die het pand van ons huurt en zelf de exploitatie doet.

Interessant, want blijkbaar kunnen zij zo'n plan gewoon rondgerekend krijgen, wat op zich al best wel bijzonder is. En als je als Woningcorporatie B zijnde ongelimiteerde middelen en macht zou hebben om hier iets aan te doen, wat zou je dan als eerste aanpakken?

Het is toch altijd een beetje puzzelen, want je wil niet te grote groepen. Dus je wil het liefst gespikkeld in de wijken. Dus niet te grootschalig. Het grootschalige zou nog wel kunnen vanuit de tijdelijkheid, dus dat je weet dat het maar voor even is. Maar voor de integratie is het voor iedereen het beste, ook voor Woningcorporatie B, dat het opgaat in bestaande wijken. Maar dat is nog wel ingewikkeld, want wij zijn afhankelijk van wat er leeg komt. Soms is dat allemaal naast elkaar en dan kan je het niet allemaal aan statushouders toewijzen. En wat we al jarenlang proberen is om met corporaties en gemeenten zo veel mogelijk te spreiden.

Merk je dan ook dat de gemeente daarin dan ook als een gemeente reageert?

In [REDACTED] is het wel heel ingewikkeld, want daar heb je een aantal wijken, de [REDACTED], daar mogen deze doelgroepen niet gehuisvest worden. Dat is in het bestemmingsplan opgenomen. Dat zijn wijken waar het niet mag, niet alleen zij hoor, maar dat heeft te maken met inkomen en positie in de stad. Dat is ontstaan uit de ontwikkelingen van de Polenhotels en de huisjesmelkers en noem maar op, waardoor de buurten toch kwetsbaar werden. Wij zijn er nooit voorstander van geweest van die [REDACTED]. Maar dat is voor ons wel lastig, want we hebben daar heel veel woningen die beschikbaar zijn, ook in de sociale woningvoorraad, en de mutatie is daar ook hoger, maar de spreiding is daardoor niet echt mogelijk over de stad. Ik ben er dus wel bang voor dat wij niet genoeg mogelijkheden hebben om die spreiding door te voeren. Dat heeft zowel met de mutaties te maken, als met hoe de gemeente er in staat. En dat is misschien niet heel verheffend, maar mijn ideaalplaatje zou zijn dat je in elke wijk een goede verdeling krijgt, en geen concentratie. Ik zou het liefste meer mogelijkheid krijgen om pilots op te starten om bijvoorbeeld te mixen binnen een gebouw.

Wat nog wel belangrijk is om te weten dat we het niet alleen maar hebben over statushouders, maar ook herhuisvesting van stadsvernieuwing, of andere urgenten, medisch urgent, etc. Dat is ook weer een beetje zoeken, het is vaak meer dan huisvesten alleen, maar voor de rest is het niet heel veel anders dan normaal. We willen alleen wel bijdragen aan een zodanig sociaal netwerk dat die mensen zich wel weer thuis gaan voelen. Maar we hebben wel een verplichting naar de reguliere huurders, want we hebben dan nu eerst de statushouders en dan de andere urgenten en dan de bijzondere doelgroepen daarna pas de reguliere huurders. We proberen dat dus wel door het inzetten van alternatieven dat redelijk onder controle te houden, maar ik weet niet zo goed hoe lang dat nog gaat lukken en of dat dan gaat lukken.

Dat moet de tijd inderdaad nog uitwijzen, dank je wel voor je tijd!

INTERVIEW WONINGCORPORATIE C.

Eerst zou ik ook graag weten wat je precies doet hoelang je al bij Woningcorporatie C zit een beetje een introductie zeg maar van wat je allemaal doet.

Ik werk nu ruim 5 jaar bij Woningcorporatie C waarvan twee jaar in mijn huidige functie. Daarvoor was ik binnen Woningcorporatie C als adviseur strategisch vastgoedbeleid en daarvoor heb ik bij een andere corporatie bij als projectleider/project ontwikkelaar gezeten. De functie Asset manager is relatief nieuw binnen Woningcorporatie C, ik was de eerste en af en toe is het nog wel een beetje zoeken waar mijn verantwoordelijkheden liggen. Ik heb wat betreft het huis is van vergunninghouders de rol waarbij je af kan vragen of dat past bij de functie Asset manager want ik zit in een werkgroep tijdelijke huisvesting samen met andere corporaties uit Gemeente C, en de gemeente. Je zou je kunnen afvragen of dat niet iets is waar een beleidsmedewerker of een portefeuillemanager zou moeten zitten, maar dat is gewoon zo gegroeid. Even denken wat nog relevant is.

Hoe is dat dan gegaan dat die statushouders onder jouw verantwoordelijkheden zijn gevallen?

Er is ooit vanuit de gemeente een overleg geïnitieerd op het moment dat er bij ons nog geen portefeuillemanager was, en het toen echt nog geen over het bespreken van de locaties. Dat valt logischerwijs onder de Asset managers. In eerste instantie is mijn collega daar heen gegaan, alleen het tweede overleg was in zijn vakantie toen heb ik het overgenomen en eigenlijk ben ik blijven hangen. En inmiddels hebben we een portefeuillemanager dus zou het logischer zijn als het daar zou liggen, alleen heb ik inmiddels zo'n geschiedenis opgebouwd in die hele casus dat het overdragen gewoon niet logisch is. Er is wel een collega van beleid nu bij betrokken om iets meer naar de brede context te kijken, dus niet alleen de huisvesting maar ook het sociale verhaal, maar dat is een andere werkgroep.

Vanaf wanneer is deze casus bij jullie ontstaan, dat jullie het voelden?

Ik denk ongeveer 1 jaar geleden, toen duidelijk werk dat het taakstelling fors omhoog ging. Volgens mij was de taakstelling ten opzichte van 2014 al verdubbeling. En dat was ook het moment dat we concreet na zijn gaan denken over een nieuwe functie van ons oude kantoor. Dat leidde er eigenlijk bedoel dat we in gesprek zijn gegaan met de gemeente en dat we toen hebben gezegd dat we dit brede moest trekken want we moeten meer doen dan alleen maar een kantoorlocatie.

Want daarvoor hadden jullie ook altijd daar in samenwerking met de gemeente om statushouders te huisvesten, was er nou echt een plotselinge omslag dat jullie opeens meer moest gaan doen?

Zo voelt het bij mij wel. Er is echt zo'n moment geweest, want daarvoor kregen we gewoon een lijstje en dan deden we gewoon ons ding. Gezinnen huisvesten in de bestaande woningvoorraad, dat hebben we eigenlijk altijd gedaan en dat doen we nu ook nog steeds. Maar er is ergens, natuurlijk is dat wel redelijk geleidelijk gegaan maar voor mijn gevoel was dat vrij plots, dat er een omslagpunt kwam waarop we dachten "Oh jee, We gaan het niet redden". Bij wijze van spreken toen de eerste rapportage kwam van wat we allemaal in 2015 moesten gaan doen, ten opzichte van dat we normaal gesproken gewend waren. Dat in combinatie met het feit dat er heel veel alleenstaanden aan zouden komen, gezinnen kunnen we wel redelijk eenvoudig huisvesten, maar 1-

persoonshuishoudens die kan je niet in een eengezinswoning zetten dus daar kan een behoefte waarvan we hebben gezegd dat we daar iets mee moeten, alleen is hij dan ook gelijk heel erg acuut. Want een gemiddeld ontwikkeltraject duurt 5 jaar, die tijd heb je niet.

Was dat paniek?

Nou paniek is gelijk zo negatief, maar wel een heel hoge urgentie. We moeten nu wel echt een plan hebben met wat we gaan doen, Welke locaties gaan we inzetten, Wat hebben we nog aan alternatieven. Dan merk je dat er eigenlijk heel veel mogelijkheden zijn, maar dat het allemaal zo'n anderhalf tot 2 jaar duurt voordat je er iets mee kan.

Dus dat is wel echt een knelpunt hier in het proces?

Ja, tijd in combinatie met beschikbaarheid.

Want jullie hebben dus jullie oude kantoor, daar zijn jullie nu mee bezig. Zijn er nog andere projecten waar je die nu ook mee bezig zijn?

Er is vorige week door de Raad, volgens mij een besluit genomen, ik weet het niet zeker, het is in ieder geval besproken in de raad, dat we 230 tijdelijke woningen toe gaan voegen aan de stad. Dat is niet alleen Woningcorporatie C als maar dat is stedelijk, ons oudekantoor is daar onderdeel van. Maar dan hebben we er dus nog 170 te gaan, laten we het daar op houden. Een daarvan is gezegd dat nu de eerste 100 via units gaan doen, op braakliggende grond. Daar zijn nu 3 locaties voor aangewezen door gemeente waarvan zij als er twee gaat doen en dat zijn twee industrieterreinen van uitbreidingslocaties die nog niet ontwikkeld zijn en voorlopig ook nog niet ontwikkeld gaan worden.

Dus het zijn ook heel andere locaties dan Project C.

Ja ze zijn echt aan de rand van een wijk. We verwachten daar in ieder geval minder weerstand van omwonenden.

Jullie hebben ook al geleerd van deze casus, dus die kan je weer als ervaring meenemen.

Ja dat klopt.

Hoe zien jullie je rol als woningcorporatie of als Asset manager binnen een woningcorporatie in het hele proces van het huisvesten van statushouders?

Nou volgens mij als woningcorporatie is dit gewoon je doelgroep, Er zijn natuurlijk heel veel discussies gaande of woningcorporaties er nou wel of niet verantwoordelijk voor zijn. Officieel ligt de taakstelling bij de gemeente, maar het is onze doelgroep. Wij moeten huisvesting bieden aan de mensen die dat zelf niet kunnen regelen, dat is deze groep bij uitstek. Dus er zijn geen sancties op het moment dat wij het niet doen maar we voelen ons er wel verantwoordelijk voor als corporatie.

Dus dan kan ik dat dus zien als een intrinsieke motivatie die je hebt hiervoor? Want je zou op zich op een gegeven moment kunnen zeggen dat jullie dit gewoon niet kunnen.

Ja dat klopt en dat is ook de discussie die er landelijk speelt, waarbij mensen zeggen "Sluit maar achter in de rij aan". Maar dat zou kunnen betekenen dat mensen jaren in een asielzoekerscentrum zitten te wachten tot ze een keer een huis krijgen. Dat vinden wij niet menselijk. Dus wij geven wel

voorrang en dat is wel wat je extra doet voor deze doelgroep ten opzichte van je reguliere doelgroep. En dat doen we omdat deze mensen echt in een uitzichtloze situatie zitten en geen alternatief hebben en veel van onze woningzoekenden hebben op het moment een alternatief. Dus die zitten al ergens.

Wat doet het met de wachtlijsten?

Er zijn nog geen concrete data over de invloed van deze doelgroep op onze wachtlijst. Maar ik verwacht wel dat de wachttijd iets oploopt, alleen als ik vergelijk met andere steden in het land, de verhalen die ik daar hoor, dan zijn de mensen die wij moeten huisvesten in relatie tot de mutatiegraad nog wel acceptabel. Volgens mij zaten we vorig jaar nog onder de 10% dat zal er dit jaar waarschijnlijk wel vanuit stijgen. Maar ik kan ook corporaties waarbij boven de 50% zit. Ik hoorde dat ze in Haarlemmermeer een taakstelling hebben van vluchtelingen en andere urgenten, dat die hoger is dan het aantal mutaties dat ze op jaarbasis hebben, dus dan kom je gewoon niet meer aan de bak als reguliere woningzoekende. Dat is hier heel anders, we hebben echt nog wel voldoende aanbod. De wachttijd zal wel iets gaan oplopen maar ik denk dat dat - nou het is niet verwaarloosbaar - maar ik denk dat het nog wel in de marge blijft. Het zal niet van 6 naar 8 jaar gaan.

Want hoe lang is de wachttijd hier eigenlijk?

Volgens mij staat te wachten nu op 6 jaar. Maar Gemeente C is ook echt een stad die nog steeds groeit, en ook nog steeds wel wat stedelijke migratie teweegbrengt. Dus het zit niet in de bevolkingsgroei vanuit de geboorte maar van mij heel veel mensen die naar de stad komen.

En je vroeg ook nog over de rol van asset manager, ik denk dat deze rol wel belangrijk is om te kijken waar die huisvesting nou plaats kan vinden en natuurlijk altijd in afstemming met de mensen die in de wijk bezig zijn, de wijk beheerders, de woonconsulenten en dergelijke, maar dan zou ik eigenlijk samen met beleidsmedewerker zet programma maken om te kijken wat we nou geschikt vinden. Zo'n Woonunit, wat is nou de ondergrens en hoe zou je dat willen situeren en wel of geen buitenruimte. Al dat soort vragen is in ieder geval aan een Asset manager om dat te coördineren. Dus ik hoef niet alle antwoorden zelf te bedenken.

Er komt wel leuk nieuw project vanaf mei ongeveer, Project A, in Gemeente A dat zit in de oksel van de A10 en de A4, daar is Woningcorporatie A bezig om woonunits neer te zetten. Ze hadden die dingen nog liggen en komen ze aan de straatstenen niet kwijt, toen dit probleem opeens op kwam konden ze die doen het inzetten hiervoor. Dus die heb 500 units waarvan 250 voor studenten en 250 voor statushouders, maar dan Volgens mij wel en de jonge categorie. Ze hebben daar ook meteen een buddy systeem en ze willen zorgen dat de hele locatie op zich een Community wordt. Het grappige daarin is dat ze zeggen dat ze o verwachtingen scheppen, ze weten niet hoe het eruit gaat zien. Maar kijk ons er niet op als het niet lukt, Want ze weten gewoon niet hoe het zit.

Ze lopen daarin natuurlijk beperkte risico want ze hebben die dingen al, die units.

Als je kijkt naar het proces van het huisvesten van statushouders, Hoe ziet het er nu volgens jou uit?

Bedoel je dan zeg maar echt het proces van iemand krijgt een woning toegewezen of ook al het stuk ervoor?

Meer welke acties er genomen moeten worden om ook daadwerkelijk die leegstaande gebouwen gereed te krijgen. En wie er dan bij betrokken moeten zijn.

Dat ligt voornamelijk aan de omvang, we hebben een locatie gehad en alle groepswoning van zorg, daar zijn 7 onzelfstandige eenheden gemaakt en er zijn 7 jongen Eritrese mannen naartoe gegaan. Nou zijn er wel wat dingetjes, maar volgens mij gaat het heel erg goed. Ze moeten bijvoorbeeld elektrisch koken, en dat vinden ze maar lastig en het internet is niet snel genoeg. Dan denk ik ook als je daarover zeurt, dan gaat de rest dus heel erg goed. En ook met de buurt is er niks gebeurd.

En met het gereed maken van de woningen?

Het waren al zorgwoningen dus ze waren gewoon schoongemaakt en we hebben er een koelkast neergezet en er zat een kookplaat in, ze hebben gezorgd voor internet een wasmachine, want dat waren de basis vragen van het Vluchtelingenwerk. Ook omdat het toch groepswoning is en ze daarom dus ook worden gekort op hun inrichtingsvergoeding en ze dus niet samen even gaan ze €500 kunnen neerleggen voor een wasmachine, maar dat ging eigenlijk heel erg soepel.

Als je dan kijkt naar Project C, dat is 10 keer zo groot qua omvang, dan ben je gewoon echt met een heel intensief traject met de gemeente met vluchtelingenwerk en in dit geval dus ook met omwonenden bezig. we kijken naar wat de uitgangspunten zijn welke zorgen leven er, kunnen we die wegnemen, zijn die zorgen überhaupt terecht. Er zijn nog steeds gigantisch veel voordelen, Er wordt hier heel vaak genoemd onbekend maakt onbemind, en onbemind vind ik dan nog mild qua bewoording. De mensen zijn slim genoeg om het zo te verwoorden dat je ze nooit kan pakken op racisme of iets dergelijks maar je weet dat het er onder zit. Maar dan gaat het eigenlijk niet zozeer meer om de woningen, dus om het technische of de procedure, maar dan gaat het eigenlijk om het luisteren naar de buurt en zorgen dat er zo min mogelijk weerstand is en dat die mensen dadelijk ook een eerlijke kans krijgen op het moment dat ze daar gaan wonen. En natuurlijk gaan omwonenden de techniek in de procedure gebruiken om bezwaar te maken, maar het hele verhaal waar Sjoerd (=Adviseur Twynstra Gudde) mee bezig is, is eigenlijk van ondergeschikt belang. Je bent gewoon 90% van de tijd bezig met het managen van de omgeving en de gemeente en ook hier intern om te zorgen dat het doel bereikt wordt en dat we niet teveel gaan zwalken.

Kan je daar wat meer over vertellen over het managen van de omgeving? Een deel is bewoners, maar je zegt ook het managen van de gemeente en hier intern.

Om met de omwonenden te beginnen, dan hebben we het lastigste gelijk gehad, daarin hebben we ook fouten gemaakt omdat ze eigenlijk al 3 jaar geleden met de buurt in overleg gegaan. We hebben ze toen verteld dat we uit het kantoor zouden trekken, toen hadden we nog de plannen om naar een ander kantoor te gaan dan waar we nu zitten, en hebben aan de beurt gevraagd of ze konden meedenken over wat er terug zou kunnen komen. Toen ging dat andere kantoor niet door, is het overleg stopgezet en tegen de tijd dat we de plannen weer gingen oppakken omdat we naar dit kantoor gingen, was de buitenwereld veranderd. Dus toen hebben wij zelf een plan gemaakt en dat voorgelegd. Daar kwam een heel veel weerstand op, men begreep niet waarom wij een kant-en-klaar lang aan hem voorlegden, want we zouden het toch samen doen. Vervolgens ligt er een plan met 70 woningen waarbij de doelgroep ook nog eens in de ogen van de omwonenden crimineel,

drugs dealend, sociaal niet begaafd, alle vooroordelen komen langs. En wij hebben daar in de fout gemaakt dat we het gewoon gepresenteerd hebben en gezegd dat we dit gewoon gingen doen. We hebben nog niet eens gevraagd "Wat vinden jullie ervan?" want dit was het gewoon, punt.

Op welk moment was dat was dat, nog voordat de gemeente er ook bij betrokken was?

Het was bij de gemeente al bekend, maar het was nog niet publiek toen. Het was binnen de gemeente nog wel geheim, maar binnen het projectteam hebben we het al wel besproken. Ik weet niet of de wethouder er ook al van op de hoogte was maar wel de ambtenaren. Ik denk de wethouder ook wel want die spreekt onze directeur ook gewoon. Maar inderdaad nog niet bij het college of de raad. Toen stonden we alleen nog achter bij de buurt. Toen kwam er ook heel veel protest bij de gemeente en toen hebben we samen met de gemeente besloten dat we bewonersavonden zouden gaan doen. Op dat moment is de gemeente in mijn ogen gaan bewegen, want tot dan toe hadden we een communicatieplan waarbij de gemeente eigenlijk met name zei dat we het allemaal niet te groot moesten maken want dat zijn gewone woningen. En dat is ontzettend onderschat en toen de weerstand kwam zag je dat de gemeente, een beweging ging maken van oh maar dan moeten we wel gaan luisteren naar de bewoners.

Dus de gemeente gaf ruimte eigenlijk?

Ja en toen zijn de bewoners bijeenkomsten georganiseerd en tijdens die bewonersbijeenkomsten is toegezegd dat we een klankbordgroep gingen oprichten. Het enige wat bewoners dan horen is, dat ze inspraak krijgen dus het plan kan worden aangepast. En vervolgens in die bijeenkomsten van de klankbordgroep, hebben we gezegd "Nee, we gaan het plan niet aanpassen, we gaan kijken hoe we met het plan kunnen zorgen dat het beter wordt, met Beheer en buitenruimte inrichting". Dus elke keer worden er in de ogen van omwonenden verwachtingen gewerkt dat het plan aangepast gaat worden, en moeten wij gaan uitleggen waarom dat niet zo is. Dus je zit continu in de verdediging. Dat kost sowieso heel veel energie en tijd. En je merkt dat de politiek heel erg gevoelig is voor, wij misschien wat minder maar bij ons merk je het ook, voor 'het geluid' uit omgeving. Dat is natuurlijk ook de rol van de gemeente dus het is wel terecht, maar je merkt dat we aan de voorkant het door eigenlijk niet scherp genoeg hebben neergezet en het daardoor nu makkelijker is om ervan af te wijken. En dan merk je dus inderdaad dat de politiek gewoon heel erg - even ongenueanceerd gezegd - mensen te vriend houden. En water bij de wijn.

Is dat echt politiek Of is dat ook ambtelijk?

Nee dat zit ook echt op college en raadsniveau, misschien nog wel meer zelfs. Je merkt wel heel erg dat er de mensen waar wij mee te maken hebben in het ambtelijke, dat is heel erg op de regeltjes zitten. Dat ook weer heel veel weerstand oplevert bij bewoners. Er wordt bijvoorbeeld geklaagd over de parkeersituatie door de bewoners, waar op gereageerd wordt dat dit gewoon de norm is. Terwijl er niet geluisterd wordt naar omwonenden. En vervolgens schaal het plan op, en dan kan het best zijn dat een wethouder zegt dat we daar dan toch iets anders mee moeten. Regels houden dus ook ambtelijk niveau is er heel erg het idee dat ze zich aan de procedure en de regels moeten houden, maar we moeten ook naar de omwonenden luisteren. En wat het hier ook wel moeilijk maakt om de lijn vast te houden, we hebben hier nog onvoldoende beeld van wie er komen te wonen, en dat maakt het heel erg lastig om dan discussies te voeren over overlast.

Ja nu kan je over een groep praten en dat is veel makkelijker dan over een individu.

Ja en zeker als die groep ook nog eens een grijs gebied is, Ik kan niet vooroordelen niet op basis van feiten wegnemen, Want dan zou ik moeten weten wat het gedrag van de groep is en dat weet ik nog niet. Dus dat is een discussie die je nooit gaat winnen.

Op welk moment wordt zo'n groep dan wel bekend bij jullie?

Op het moment dat we de statushouders bij het COA gaan selecteren, en het moment dat we de andere huurders dan ook gaan werven, gewoon via advertenties. Als het goed is komen de andere mensen via woonservice, maar dat ligt ook nog niet helemaal vast. Maar dat weten we dus pas een paar maanden voor oplevering. Misschien zelfs een paar weken voor oplevering. Dat maakte discussie voor nu dus wel heel lastig. Iedereen zegt; "Over een jaar valt dat iedereen reuze mee", maar daar win je nu niks mee. Dus je merkt dat de politiek heel erg gevoelig is voor wat er allemaal speelt, en dat is dan niet zozeer gebaseerd op hun argumenten maar ze willen gewoon mensen te vriend houden. Hier intern merk ik dat de argumenten die de omgeving noemt bij sommige collega's ook echt gedeeld worden, en als ik naar mezelf kijk dan maak ik me met name zorgen, niet zozeer over ik nog maar even alle vooroordelen die er zijn, of alle aannames die worden gedaan, maar wel of die mensen een eerlijke kans krijgen op het moment dat ze daar komen wonen. Want er komt een moment dat de weerstand zich van Woningcorporatie C zich gaat verplaatsen naar de bewoners, omdat als het er eenmaal staat ze niks meer kunnen bereiken met het boos worden op Woningcorporatie C. Dus politiek hebben we ook nog wel wat de managen. Er was een projectleider aangenomen bij de gemeente om te zorgen voor de ontschotting binnen de gemeente op dit project, dat lukt niet. Het lijkt me ook geen fijne taak. Maar je merkt dat de verschillende afdelingen toch heel erg bij hun dingetje blijven, dus de stedenbouwkundige zal zeggen dat het voldoet aan de stedenbouwkundige randvoorwaarden, volgende bureau. Wij hebben gezegd dat dit project een hogere urgentie heeft, het moet snel van de grond komen, dus we moeten niet in de situatie terecht komen dat twee afdelingen binnen de gemeente tegenover elkaar staan en wij daar de dupe van worden. Zo erg is het nog niet, maar je merkt wel dat aan de ene kant heel erg de urgentie wordt gevoeld, dat we vergunninghouders moeten gaan huisvesten en er een taakstelling is, dat het snel opgeleverd moet worden bij voorkeur nog voor de zomer. Dat gaat natuurlijk nooit. En aan de andere kant zeggen ze ja maar we willen wel een inspraakprocedure doen want het is wel een lastig dossier, dat heeft geleid tot 4 maanden vertraging. Ik weet niet of we de oplevering aan het eind van het jaar überhaupt halen. Ik denk dan jullie zijn 1 gemeente, zorg er gewoon voor dat het proces zo snel mogelijk verloopt. Maar je merkt ook dat de gemeente heel erg bang is voor procedurele fouten en om daar op afgerekend worden, want dan gaat het helemaal niet door.

Wie zou dan degene zijn die hen daarop afrekent? de bewoners?

Ja op het moment dat er bezwaar gemaakt wordt en er is iemand slim genoeg om te zien dat er ergens een procedurele fout is gemaakt, dan ben je klaar. Dus het is fijn dat ze daarin heel secuur zijn maar het vertraagt wel. En dan hebben we intern, ik weet niet hoe relevant dat is voor jouw onderzoek, maar we hebben net een reorganisatie gehad. Er is geschoven met taken en verantwoordelijkheden, nog niet iedereen voelt zich daar happy bij en er is intern een soort van ongenoegen binnen bepaalde afdelingen over hoe zaken lopen en waar ze nog wel iets over mogen zeggen en waar niet. In de reguliere procedure hebben we dat redelijk goed geregeld maar in dit project hebben we gezegd dat het gewoon snel moet en dat we dus een paar stappen overslaan. Dus het brede startoverleg waarbij iedereen aan tafel iets mag vinden, dat hebben we niet gedaan want we hadden een doelstelling; het moest snel of in ieder geval zo snel mogelijk en zo goedkoop

mogelijk. Dan kan je daar wel iets van vinden vanuit maatschappelijk of sociaal oogpunt, maar dat was de doelstelling niet. En je merkt dat ook daar de frictie ontstaat omdat er gewoon afdelingen zijn die zeggen dat ze er nooit iets van hebben mogen vinden en ik ben het er eigenlijk niet mee eens. Die gaan dus niet mee in de zorgen van de omwonenden, ook omdat wij gewoon intern die doelstelling gewoon onvoldoende scherp hebben gemaakt. En dan merk je dat dan ook gewoon voor vragen zorgt.

Op welke manier dan?

Dat we nu dus met aanpassingen van het plan hebben gezegd dat we hem wel helemaal breed trekken en dat iedereen er nu iets van mag vinden. Maar dat kost je nu wel weer gewoon 2 weken om het gesprek te plannen en resultaten te verwerken. Dat past niet prima binnen de vertraging die we toch al hadden vanuit de gemeente procedure, maar het kost wel weer tijd en energie.

Uiteindelijk levert het ook wel weer op dat het plan breder gedragen wordt, ook intern, maar je merkt dat corporaties er niet op ingericht zijn om snel dingen heel erg concreet maken en ook te accepteren als iemand een keer geen rol heeft daarin.

Het lijkt best wel bij gemeente dan moet ik zeggen.

Ja we zijn ook een soort van semi overheid. Nee maar je merkt dat, en ik weet niet of Woningcorporatie C daarin uniek is, maar over het algemeen zijn de corporaties wel heel erg hetzelfde, iedereen wil overal iets van vinden. En dat is prima als het is van het betrokkenheid of om een plan beter te maken, alleen is daar soms gewoon geen tijd voor en dan moet je gewoon erop vertrouwen dat je collega's het beste besluit nemen.

En natuurlijk ook dat mocht het zo zijn dat er iets is wat jouw veld raakt dat jouw collega je weten te vinden.

Ja, dus dat is intern of wel een struggle om het plan verder te brengen en zeker omdat dit een plan is dat gewoon zijn hele eigen dynamiek heeft. Je kunt hier geen standaard procedure naast leggen. Want een besluit hier intern kost gewoon 2 maanden. In een reguliere processen zitten 5 besluitvormingsmomenten, dat zou betekenen dat ik als 10 maanden bezig ben om alleen al een besluit te nemen. Dan heb ik verder nog niks gedaan. Die tijd is er niet dus een aantal besluiten hebben we nu overgeslagen of die hebben we samen gepakt, dus uiteindelijk hebben we er nu nog drie over, en dat moet dan ook gewoon binnen een maand. Dus dat iedereen het mag lezen, reacties geven, die worden verwerkt en de definitieve versie wordt doorgestuurd, dat sla we nu gewoon over. We zeggen dat dit het is en daarmee zullen we het een keer bespreken en een week later ligt het definitieve stuk er. Als je net die week op vakantie bent heb je dan gewoon pech of dan moet je zorgen dat iemand anders het van je overneemt. Je merkt dat daar in de organisatie gewoon niet flexibel genoeg is om daar op een goede manier mee om te gaan.

Is dat ook de reden dat jullie Twynstra Gudde in de hand hebben genomen om daar in te versnellen? Of is daar een andere reden voor geweest?

Hij is met name ontstaan uit capaciteit omdat het een project was wat erbij kwam, en vanwege de snelheid heb je iemand nodig die hier gewoon echt veel tijd aan kan besteden. We hebben een projectleider die het normaal gesproken zou doen maar die had al 8 projecten op dit moment. Dus hij is voornamelijk vanuit tijd in gestoken. Maar we hadden natuurlijk ook goede ervaringen vanuit

dit kantoor, het is ook fijn om iemand te hebben die gewoon procesmatig het helemaal kan begeleiden en dus ook het ontwerpteam. En ik weet niet of dit ook de aanleiding is geweest maar uiteindelijk is het wel goed geweest dat dit wat meer buiten de organisatie staat omdat je dan ook wat beter kan versnellen, als iemand dat binnen de organisatie zou moeten doen en dus tegen mensen zou moeten zeggen "Ja sorry maar nu even niet", dan ligt dat toch gevoelig. Dus volgens mij is dat meer een fijne bijkomstigheid dan dat het de aanleiding is geweest, maar soms maakt hij er wel gebruik van wat ik zeggen regeling jullie dat maar even, als ik dat moet doen heb ik daarover jaar nog last van.

Welke knelpunten ondervinden jullie nou in het proces? We hebben er wel al een aantal gehad en dat is voornamelijk de communicatie en omgeving, is er ook nog iets juridisch, of bouwkundig?

Nou we zitten nu dus met het bouwbesluit en dat kan je zien als een knelpunt, zeker bij het ombouwen van kantoor naar woning is het gewoon niet helemaal duidelijk aan welke wetgeving je moet voldoen. Omdat de hele discussie van het bij rechtswege verkregen niveau gewoon op verschillende manieren te interpreteren is. Wij hebben er nu voor gekozen om die discussie niet aan te gaan en om niet de grens van het bouwbesluit op te zoeken. De 18 vierkante meter die in het bouwbesluit staan die passen ook wel met de discussie die we nu hebben met de buurt van grotere woningen, dus dan hebben we die twee in één keer getackeld. Dat betekent wel dat we dus minder woningen maken, ik heb wel de directeur gesproken en die was daar niet erg van onder de indruk. Die zag het natuurlijk ook al aangekomen. Dus dat is juridisch nog. En in dit geval ook bij ons bij de gemeente hebben ze in eerste instantie gekozen voor de verkorte procedure, de gemeente heeft dat vanwege de hectiek toch een inspraakprocedure gemaakt. Dat kost je gewoon 4 maanden. En 4 maanden op een regulier bouwproces, dat is niet zoveel maar als je bedacht hebt dat je het in een jaar gerealiseerd zou willen hebben dan is 4 maanden natuurlijk ineens heel veel. En omdat ze die taakstelling echt per half jaar krijgt, heb je best kans dat we het nu het eerste halfjaar niet halen en misschien de tweede halfjaar ook wel niet. Als de oplevering over de jaarwisseling in wordt getild. Dan zou ik pas weer mee in 2017. Dat is dan weer iets met de gemeente. We hadden in dat werkoverleg gezegd dat we als eerste Project C, zouden doen vervolgens zou Woningcorporatie CC de andere corporatie de units beginnen, dan zouden we tijd hebben om te evalueren en te kijken wat beter moet en anders en vervolgens zou Woningcorporatie C de units gaan realiseren en kijken we weer verder. Project C is al vertraagd en zijn we er nu met de units eerder ingestapt omdat ze anders zeggen dat we de taakstelling niet gingen halen. De trekkersrol vanuit ons heeft ertoe geleid dat we daarin juist wilden versnellen. We hebben eigenlijk geen trekkersrol maar dat is wel de rol die wij daarin dus vervuld hebben. Dus de kans bestaat dat we nu de units nog opleveren voordat Project C klaar is. Dat is niet de planning maar voor de taakstelling is dat wel redelijk goed alleen kunnen we dus nu niet leren van Project C, wel een stukje communicatie wel, maar voor de andere dingen niet. En op het moment dat de units er staan kunnen we op basis van die ervaringen, Project C niet meer bijsturen. Want dan is de vergunning waarschijnlijk al afgegeven, dus dat maakt hem wel lastig qua planning, maar je merkt dat er nu zo hard op gedrukt wordt, ook qua politiek, dat je elke kans die je krijgt gewoon moet pakken en die moet je dan ook zo snel mogelijk realiseren.

Bouwtechnisch nog?

Ik zou het niet weten. Wat je wel nog hebt, ik weet niet of dat echt knelpunten zijn, maar wel vragen waar we nog mee zitten is, het COA heeft een lijst van mensen die gehuisvest moeten worden, er staan heel veel mensen op met gezinshereniging en er is niemand die aan durft te geven hoeveel

van die gezinshereniging nou op welke termijn - hoe zeg je dat dan? - gerealiseerd wordt. Dus hoe je doelgroep er nou eigenlijk uit ziet, want als je nu allemaal alleenstaanden mannen moet huisvesten, maar binnen een half jaar staan er ineens 50 gezinnen op de stoep, dan hebben we Project C leeg. Want die mensen kunnen daar niet blijven. Maar er wordt ook gezegd dat die gezinshereniging niet gaat gebeuren, want het duurt twee jaar ongeveer voordat alle papieren gereed zijn.

In het verleden hebben ze dat toch al wel wat sneller gedaan?

Maar dat is dan meer omdat de mensen of niet aan kunnen tonen dat ze werkelijk getrouwd of familie zijn, dat speelt vaak in Eritrea, of in Syrië is het vaak dat ze niet weg kunnen, omdat ze door IS gebied moeten om te kunnen vluchten.

Dus dan moeten ze gehaald worden.

Ja, daar zijn nu ook allemaal acties voor op touw gezet, maar de verwachting is dat dat zomaar 2 jaar kan duren. En dan hebben die mensen wel gewoon 2 jaar een huis in de tussentijd. Maar daar zit nog heel veel onduidelijkheid en ook in hoeverre wij nou kunnen - dat is heel raar als je het over mensen hebt - maar kunnen sturen op die doelgroep. Want normaal is het zo dat de COA een lijst geeft aan de gemeente, de gemeente geeft de lijst aan ons en wij zeggen wie we dan willen van die lijst. Alleen willen we nu gaan kijken of we rechtstreeks met COA in gesprek kunnen en aangeven dat we graag een doelgroep willen van 30 mensen, waarvan bij voorkeur 10 vrouwen, 20 mannen; 25% onder de 30 jaar, 20% boven de 50. Je kunt allemaal dingen bedenken, verschillende nationaliteiten, verschillende opleidingsniveaus en dat je eigenlijk al een mix in die doelgroep hebt voordat er een lijst wordt gemaakt voor de gemeente. Over het algemeen is het COA niet heel flexibel in dat soort dingen.

Hebben jullie wel contact met ze?

Ja, we hebben wel contact en je merkt wel dat dat iets soepeler begint te worden, omdat er bij het COA ook wat meer rust komt, ze hebben er veel mensen bij gekregen. Maar zeker een half jaar tot een jaar geleden, als je een vraag stelde was het maar de vraag of je überhaupt antwoord kreeg, want die mensen zaten echt tot hun oren in de shit, zeg maar even, om alles maar geregeld te krijgen. Dan ging het nog niet eens over procedures, maar dat mensen alleen al een bed hadden. Dat het dan een stapelbed in een AZC was, waar je met z'n 4en of zijn 8en op een kamer ligt, ja dat is dan maar zo. Dat was al heel fijn als dat er was, en dat dan pas na 6 maanden een dossier bij iemand op zijn bureau kwam om te beoordelen of die mag blijven of niet, ja dan moest je niet gaan vragen om maatwerk. Volgens mij zit daar nu wat meer ruimte in, maar de vraag is of dat gaat werken met het COA. Nee, dus dat is wel waar we ook tegen aan lopen in het hele proces. Maar, dat is ook echt even afwachten hoe dat precies gaat lopen.

Dat is iets wat later nog gaat lopen. En financieel?

Financieel voldoet het niet aan onze normen, maar dat accepteren we omdat de urgentie hoog is. Maar dat zit met name in dit geval op het tijdelijke karakter. Op het moment dat we dit voor 50 jaar zouden omvormen, zouden we het prima kunnen laten renderen, maar omdat het maar voor 10 jaar moet je dus in 10 jaar je volledige investering terugverdienen. En dat lukt gewoon niet. Maar daarvan hebben we gezegd dat het niet anders is, we moeten gewoon iets doen voor deze doelgroep, op korte termijn.

En die units, gaat dat beter?

Ja die zijn wel beter, we hebben nog geen definitieve prijzen, maar dat lijkt wel goed te zijn. En daar is het heel erg spelen in de berekening met de restwaarde. Want ook daar gaan we voor 10 jaar. Maar het kantoor is na 10 jaar niet meer of minder waard dan dat het nu is, maar zo'n unit heeft na 10 jaar nog gewoon een restwaarde. Dan kan je er misschien nog wat anders mee.

Ja eventueel kan je ze verplaatsen en op een andere locatie herplaatsen?

We waren bij een van de leveranciers geweest en die had het zelfs over dat ze - ik weet niet of dat een verkooppraatje is of niet - maar dat ze ze terug willen nemen.

Dat heb ik wel vaker gehoord hoor.

Nou verwacht ik niet dat als zij over 10 jaar opeens duizenden units aangeboden krijgen, dat ze dan nog steeds enthousiast zijn.

Misschien moet over 10 jaar wel weer heel Syrië opgebouwd worden en verscheep je ze daarheen. Wie weet. We hebben nu heel veel knelpunten besproken en ik wil het gesprek toch een beetje positief afronden, wat zijn nou succesfactoren?

Nou wat ik als succesfactor zie is dat ondanks dat het nog niet altijd lukt, er zowel bij de gemeente als bij ons de wil is om snel dingen te doen en af te wijken van standaard procedures. Je merkt dat dat nog niet in het bloed zit, dus dat dat nog wel een beetje frictie geeft, maar je merkt wel dat mensen bereid zijn om een extra stapje te doen of net even anders te werken. Iedereen voelt de urgentie en wil ook echt daarin helpen.

Wat ik ook mooi vind is ondanks dat ze zich maar heel beperkt uit durven spreken, is dat er toch een aantal mensen in de wijk zitten bij Project C die zeggen; ik vind het top wat jullie hier doen, en dat ze zich ervoor in zetten en zeggen dat het er gewoon moet komen en die het plan ook echt steunen. Maar je merkt dat er zo veel verzet uit de buurt is, dat ze toch wel heel erg terughoudend worden in hun positieve reactie, maar die zijn er wel echt. En ook al zijn het er maar 2 of 3 die zich durven uiten, dat vind ik al heel erg fijn.

Voor hetzelfde geld krijg je inderdaad een steen door je ruit...

Oh ja maar die hebben we ook al gehad, heb ik gehoord.

Bij de bewoners die zich positief hebben uitgesproken bedoel je?

Oh nee, in ons oude kantoorpand is een ruit ingegooid. Er was wel een andere discussie, dat ging over een asielzoekerscentrum, in een andere wijk van Gemeente C, waarbij een iemand in een bewonersavond zei, dat hij het wel een goed plan vond. Waarop een andere buurtbewoner zei; 'ik weet waar jij woont, dus ik zou je mond maar houden'. Ik denk dan dat ik ook niet meer zou durven zeggen dat ik ergens positief tegenover sta. Ik vind het wel heel bijzonder dat er een aantal mensen zijn die dat dan wel durven en die gewoon zeggen dat ze het een goed plan vinden. Dus ik ga er dan ook nog maar van uit dat er een heleboel mensen zijn die het een goed plan vinden, maar die het niet durven te zeggen. Maar je merkt ook op facebook dat er tegen alle 100 negatieve reacties, ook altijd wel 1 of 2 positieve reacties zijn, en daar hou ik me maar aan vast. Dat we toch wel echt goede dingen doen. En je merkt, nog onder de noemer dat mensen bereid zijn om iets extra's te doen, dat

vanuit de markt, die units; die gaan giga snel. Daar wordt met de week weer iets nieuws ontwikkeld en de markt speelt er dus heel erg op in, dus aan alle kanten voel je wel dat er bereidwilligheid is om dit probleem op te lossen.

Er is natuurlijk ook voor de markt gewoon geld in te verdienen op zich.

Ja, dat is ook gewoon commercie.

Ik weet niet of je nog even hebt, want anders heb ik nog een laatste vraag. Als je uitgaat van de huidige situatie, hoe denk je dan dat de toekomst er uit ziet en wie heeft de macht om daar nu wat verandering in positieve zin in te brengen?

Waarmee doel je dan op de huidige situatie?

De huidige prognose en jullie projecten, hoe jullie daar nu mee om gaan, en er vanuit gaande dat er nog veel uit te leren is en dat je die dan in komende projecten mee kan nemen, want het is niet dat het morgen voorbij is. Dus over een jaar zal er vast nog wel een project zijn waar jullie nog mee bezig zijn, hopelijk niet Project C, maar een ander project. Dus als je de huidige situatie zou uitzetten in de tijd, hoe verwacht je dan dat de toekomst zich ontvouwt? Het kan bijvoorbeeld zo zijn dat de mensen moe worden van de urgentie en dat de motivatie dan uit blijft.

Ik verwacht eigenlijk, dat is ook heel lastig om te voorspellen, dat het meer een soort van gemeengoed gaat worden. Dat mensen gaan accepteren zo is, dus je hebt nu echt zo'n periode van weerstand. Op een gegeven moment zullen mensen denk ik gaan merken dat die weerstand maar beperkt ergens toe leidt. Dan moeten we ook wel echt als samenleving wel blijven staan voor wat we doen, want ik las gisteren weer dat ze in Oss dan toch maar niet 4 mensen in een huis gaan huisvesten omdat er zoveel weerstand is. Ik ga er in ieder geval alles aan doen dat Project C doorgaat, ondanks de weerstand. En ik denk dat als we bij wijs van spreken over een jaar, op dat soort locaties kunnen zeggen dat het allemaal reuze meevalt, dat de weerstand ook weg ebt en dat het gewoon onderdeel gaat worden van ons reguliere proces. Dat we bij wijze van spreken in het portefeuilleplan of het jaarplan niet meer als speerpunt hebben staan 'het huisvesten van stathouders', maar dat dat gewoon onderdeel wordt van onze taak. Zoals het eigenlijk altijd is geweest, want we hebben er tot 2014 nooit extra aandacht aan besteed, want dat deden we gewoon. Dat hoorde gewoon bij je reguliere proces. En het is nu even in een soort van piek qua actualiteit en ook dat je echt dingen anders moet gaan doen, en ik verwacht of hoop misschien wel, dat het over een jaar gewoon weer een onderdeel van het proces laten zijn. Dan kunnen we misschien wel meer doen dan voorheen, maar dat er daarvoor geen aparte werkgroepen hoeven zijn of dat soort dingen.

Is er dan een actor die daarin een positieve rol kan vervullen?

Ik denk dat de gemeente de belangrijkste rol heeft daarin. Dus op het moment dat de gemeente gaat buigen voor die weerstand, zoals je nu ook in Oss ziet, dan geef je het signaal af dat je het eigenlijk niet zo belangrijk vindt, of dat als je je maar hard genoeg verzet, dan gebeurt er niks. Maar die behoefte die blijft. En natuurlijk hebben corporaties diezelfde rol, maar ik denk dat die bij de gemeente nog belangrijker is. Daar ligt in principe de taak.

En het Rijk?

Ik geloof niet dat het Rijk daarin een belangrijkere rol heeft dan de gemeente. Ik denk dat op gemeente niveau het sentiment bepaald wordt. En ik ben er niet zo van overtuigd dat je op landelijk niveau de weerstand op bij wijze van spreken wijkniveau weg kan nemen.

Ja dat staat te veel van elkaar af, vanaf twee kanten. Het kan de wijkmanager niks schelen wat de minister zegt en andersom.

Nee inderdaad, als buurtbewoner zou dat ook zo zijn. "Daar in Den Haag" kunnen ze wel zeggen dat het zo is, maar ik zit hier met de 'shit'. Volgens mij is de gemeente daarin dus de cruciale rol volgens mij.

Ik zal het aan ze doorgeven, dank je wel voor het gesprek.

INTERVIEW RIJKSVASTGOEDBEDRIJF

In ieder geval heel erg fijn dat je tijd voor me hebt kunnen maken. In eerste instantie zou ik je graag willen vragen hoe lang je al bij de RVB zit, wat je activiteiten zijn en hoe je met het dossier van de statushouders verbonden bent.

Ik ben sinds 1 oktober 2015 projectmanager bij het rijksvastgoedbedrijf, aangenomen om gewoon diverse projecten hier te begeleiden. Ik ben 1 oktober dus begonnen en na anderhalve week op vrijdagavond laat werd gebeld en gebriefd dat ik vanaf maandag voor COA projecten zou werken en de eerste twee projecten waarmee ik dan van start zou gaan. Mijn rol in die projecten is optreden als projectmanager namens de eigenaar van het pand. Ik moet daar wel bij zeggen dat de panden die ik tot nu toe heb gedaan allemaal noodopvang was, nog voorportaal voor Ter Apel, dus nog geen statushouders. Statushouders, die komen straks nog wel naar voren, maar dat is voornamelijk de taak van de gemeente. Maar goed, mijn rol is dus eigenlijk de vastgoedvraag vanuit het COA vertalen naar beschikbare objecten.

Hoe moet ik dat voor me zien? Levert het COA een lijst met mensen waarop staat hoeveel het er zijn?

Het is in principe zo gegaan, er is medio vorig jaar, in september ongeveer, is er een lijst met 55 lege panden van het rijksvastgoedbedrijf gestuurd naar het COA, volgens mij is die lijst ook openbaar, waarin wordt aangegeven welke panden wij in onze portefeuille hebben die dan wel leeg zijn dan wel op korte termijn leeg komen. Een aantal daarvan staan te koop, een aantal is nog geen bestemming voor en wij denken dat die in meer of mindere mate geschikt zijn voor noodopvang ofwel voor statushouders. Met die lijst onder de arm is COA op pad gegaan en komen af en toe nog concrete vragen, zoals "het pand in Lelystad, dat zouden we wel graag bekijken". Dan vindt er een schouw plaats, vaak onder begeleiding van de beoogd projectmanager en iemand van de afdeling architectuur en techniek, die gewoon meeloopt om te kijken wat er allemaal in het pand moet gebeuren om het geschikt te maken. Parallel daaraan loopt een heel bestuurlijk overleg tussen het COA en het gesprek van de desbetreffende gemeente en daar is de RVB niet of nauwelijks bij betrokken. Als het nodig is, als de vraag komt vanuit het COA, dan werken we daar graag aan mee.

Wat voor een type vragen moet ik dan aan denken?

Tot nu toe heeft dat nog niet echt plaatsgevonden, maar dat zouden dan meer vragen zijn over het object zelf. Of het technisch in orde te maken is, of het brandveilig is, dat soort dingen. Maar er vindt eerst altijd overleg plaats tussen het COA en de gemeente en pas op het moment dat er eigenlijk al een principeakkoord is, dan komen wij in beeld over het project om kort te sluiten over het vergunning traject. Want dat is vaak ook een bijzondere procedure. Dus wij zijn niet de initiërende partij. En op die lijst met die 55 objecten zijn dus panden die geschikt zouden zijn voor noodopvang, of voor een regulier azc, dan wel voor statushouders. Maar op het moment dat het voor statushouders geschikt gemaakt zou moeten worden, moet er een overeenkomst gesloten worden tussen de RVB en de desbetreffende gemeente, omdat de gemeenten verantwoordelijk zijn voor de statushouders.

Maar worden jullie dan ook direct benaderd door gemeenten als het gaat om het huisvesten van statushouders, of loopt dat nog niet echt?

Ehm. Ik heb daar minder zicht op, maar volgens mij loopt dat nog niet echt.

Waar zou dat aan kunnen liggen?

Ja dat is een goede vraag, misschien wel omdat we elkaar gewoon nog niet goed weten te vinden. Ik merk wel dat iedereen rondom deze problematiek die daarbij betrokken is gewoon omkomt in het werk en dat het ook gewoon een kwestie is van zo veel mogelijk ballen in de lucht proberen te houden, maar dat er hier en daar ballen niet eens worden gezien of toch op de grond vallen.

Want die lijst is dus ook gewoon naar de gemeenten gegaan?

Ja.

Vanuit welke filosofie zijn die panden beschikbaar gesteld? Is dat uit een maatschappelijke verplichting?

Dat is voor mijn tijd hier gebeurd natuurlijk, maar volgens mij is dat in een overleg tussen de minister van veiligheid en justitie en de minister van binnenlandse zaken, minister Blok, die verantwoordelijk is voor het RVB. Toen is vanuit het ministerie van veiligheid en justitie die vraag gekomen of we ons eigen vastgoed niet in konden zetten. Omdat COA normaalgesproken in hun eigen vastgoed voorziet, maar dat nu gewoon niet gebolwerkt kreeg, werd dat aan ons gevraagd.

Want hoe zit dat, het zijn allebei rijksagenschappen denk ik?

Wij zijn een dienst, en ik denk dat het COA een agentschap is. Dat is wel een strikvraag!

Allebei verbonden aan het Rijk in ieder geval, hoe moet ik dat voor me zien, de uitwisseling van het vastgoed? Wordt dat verkocht, is dat in bruikleen?

Voor de meeste objecten wordt er een huurovereenkomst gesloten, wat dat betreft is het COA niet anders dan Dienst Justitiële Inrichtingen die een gevangenis van ons huren. Of Rijkswaterstaat die een kantoorpand huurt. Er zitten wel andere voorwaarden aan vast. Nee dat is nu zo met het nieuwe Rijksvastgoedbedrijf, dat was hiervoor ook wel een beetje bij de RGD, maar nu is al het vastgoed in eigendom van ons, en wordt alles met een huurcontract uitgegeven. En dan zijn er natuurlijk altijd wel uitzonderingen.

Als er een gemeente naar jullie toe zou komen met het voorstel om een van die panden op te nemen voor statushouders, hoe zou dan het proces van het huisvesten of het realiseren van de transformatie er uit zien?

In zo'n geval zou dat grofweg op een drietal manieren kunnen, dat is dan wie de lead neemt in de verbouwing. Op het moment dat een gemeente naar ons toe komt en zegt, die gevangenis staat leeg en we willen er graag statushouders in huisvesten, dan kan de eindgebruiker, COA zelf de transformatie doen, daar hebben zij vastgoedregisseurs voor in dienst die dat kunnen begeleiden en ze hebben mantelcontractanten die per regio de uitvoering kunnen doen. Wij kunnen dat zelf faciliteren, dat we zeggen dat we de programma's van eisen kennen, dat we die transformatie gaan doen en dat de andere partij het getransformeerde project afneemt, dan wel de gemeente die zelf de transformatie doet. En daar zit dan nog onder of het in koop of in huur is.

Is er dan nog een verschil tussen de panden die nu te koop staan en andere panden die nu leeg zijn en te huur? In wat jullie functie kan zijn?

Nee in principe.. we hebben een soort grens.. Nee ik moet het anders zeggen. In eerste instantie geeft het COA aan welke behoefte er is en of zij de capaciteit hebben om dat wel of niet zelf te doen. Daarna speelt nog mee de duur waarvan het COA gebruik wil maken van het pand. Is het korter dan een jaar, dan zeggen we dat het verstandig is als we het zelf doen, dan houden we het beheer ook bij onszelf en dan is het niet anders dan een gevangenis of een kantoor. Dan organiseren wij dat. Als

het langer is, ligt het voor de hand dat het COA het zelf gaat doen met hun mantelcontractanten. En we hebben nu ook een interessante hybride aan de gang, in een niet nader te noemen gemeente, waarbij we eerst twee jaar noodopvang doen in dat betreffende pand, dat pakken wij op. Daarna wil de gemeente het voor 8 jaar nog eens van het RVB huren als regulier azc. En dan de transformatie na de transformatie, van noodopvang naar azc, wordt dan weer opgepakt door de gemeente, is nu de verwachting.

Dus dan valt dat net in de termijn van de ontheffing van het bestemmingsplan?

Ja, het is 2 en 8, dus dat past er net in.

En met panden die nu te koop staan, kan het dan zijn dat de verkoop dan wordt ingetrokken en het pand ook gehuurd kan worden? Of is het zo dat als het te koop is, dan moet het ook gekocht worden?

Nee hoor, voor een aantal panden die op de nominatie staan voor verkoop, zijn inmiddels getransformeerd. Formeel staan ze nog steeds te koop, want het is vastgoed waar wij op de lange termijn van af willen, al zijn nu wel de voorwaarden waaronder het gekocht kan worden veranderd, want er zit nu namelijk gewoon een huurder in, die heeft een huurovereenkomst en daarmee ook huurbescherming. Dus de panden die verkocht worden, die worden onder voorwaarden verkocht. We hebben hier bijvoorbeeld in Den Haag ook een pand, voor een bepaalde periode heeft daar al noodopvang in gezeten. Het gebouw stond al te koop en wordt nog steeds te koop aangeboden, met de voorwaarde dat statushouders of kwetsbare doelgroepen daar volgens mij in gehuisvest moeten worden.

En dat is dan samen met de gemeente opgesteld?

Ja, klopt.

En dan is het een reguliere aanbesteding daarna?

Ja, aanbesteding of verkoopprocedure, we hebben daar verschillende smaken in.

Welke actoren zijn er verder nog betrokken, volgens jullie, in het huisvesten van statushouders?

Nou van statushouders weet ik niet precies, ik kan het specifiek zeggen voor de noodopvang, en dat zal voor statushouders niet heel veel anders zijn, behalve dat het initiatief ergens anders ligt. Ik denk dat het een samenspel is tussen COA, gemeente en een vastgoedeigenaar. En de gemeente is dan gemeente en bevoegd gezag, dus de brandweer. Dat zijn je belangrijkste actoren. Je ziet natuurlijk ook dat in meerdere mate de burgers een niet te onderschatten actor zijn.

Ja die kunnen nogal redelijk was smaak toevoegen aan het resultaat.

Dat druk je heel mooi uit.

Jullie hebben verder geen direct contact met woningcorporaties, want die zitten niet in het noodopvang proces?

Nee en dat is ook geen taak van ons.

Want zij zullen ook niet zo snel iets van jullie gaan kopen waarschijnlijk.

Nou... we hebben het nog niet aan de hand gehad. Nu je dat zo zegt zou het geen rare gedachte zijn, ook vanuit hun sociale doelstellingen. Dat kan je misschien wel meenemen als aanbeveling.

Daar staan jullie in ieder geval wel voor open?

Zeker, voor objecten die te koop staan, en wellicht ook in een huurconstructie, maar dan moet je

meer bij de afdeling portefeuillemanagement en strategie moeten zijn. Maar ik denk zeker dat als de vraag komt, ook wat het COA betreft, zijn wij meer dan bereid om over oplossingen mee te denken.

Want ligt er wel een verantwoordelijkheid bij jullie omtrent het hele dossier?

Nou er is wel een nadrukkelijk verzoek gedaan om zo veel mogelijk mee te werken, daar waar we kunnen.

Dat is een politieke keuze geweest.

Ja.

Maar jullie zijn geen probleemeigenaar.

Nee, al staat Nederland natuurlijk wel. Maar niet als onze dienst zijnde. We zijn natuurlijk een uitvoerende dienst dus als de vraag komt en het COA is zo'n dossier waarbij we hebben afgesproken dat als er een vraag komt, dan moet je alles uit je handen laten vallen en gaan we COA dingen doen. Dat is wel beleid hier binnen het RVB.

Ze hebben dus echt een voorrangspositie.

ja, en je merkt dus ook bij onze adviesclub – architectuur en techniek – dat als zij..

[ONDERBROKEN}

Dus op het moment dat als er een vraag komt, ondanks de werkbeschikking over de adviseurs, maar dan alsnog als er een vraag komt vanuit het COA, worden er mensen vrij gemaakt en ligt het probleem even bij een ander regulier project, dat kan dan wel een langere doorlooptijd krijgen. En zo wordt in de hele organisatie urgentie gegeven aan het probleem.

In hoeverre is politiek van invloed op jullie ambtelijk beleid?

Dat is voor mij nog moeilijk om in te schatten. Ik denk wel behoorlijk, ik denk met dit soort dossiers ook bijvoorbeeld het dossier van het binnenhof. Dat is gewoon heel erg politiek, dat sijpelt door in alle lagen van de organisatie.

Maar de fluctuaties die daar dan in zijn?

Dat valt wel mee. Want een dossier als deze heb je maar eens in de 5 à 10 jaar, van deze omvang. Ik denk bijvoorbeeld dat zo'n schipholbrand er ook zo eentje is geweest.

Daar wordt dan gewoon de urgentie op gezet.

Ja dan heb je een heel programma wat uitgerold wordt, maar of dat nou onderhevig is aan politiek..

In het proces van het huisvesten in noodopvang of van statushouders, wat voor een knelpunten kom je nou tegen in het hele proces?

Je hebt de snelheid waarmee het moet, en zeker voor de noodopvang is dat voor sommige punten een belemmering. Je hebt weinig tijd om te bedenken hoe het echt moet, je bent in het werk aan het verzinnen. Uiteraard maak je wel een analyse van wat er moet gebeuren, maar het gaat zo snel dat we in week 1 de schouw uitvoeren, in week 2 wordt er nog even geraamd, gecalculeerd en de markt benaderd, maar in week 3 ben je ongeveer al aan het bouwen. Daar heb je de gemeente voor nodig. Tot nu toe hebben we allemaal zeer meewerkende gemeenten getroffen die ook het COA dossier een prioriteit hebben gegeven, dat merk je in het werk ook enorm. Daar kan je in het

weekend de ambtenaar voor bellen om te vragen of ze nog even naar de vergunning kunnen kijken zodat we op maandag de stempel hebben en meteen weer door kunnen. Dat is wel heel bijzonder, dat merk je wel overal in alle lagen, of dat nou bij de gemeente is of bij de aannemer is, overal merk je wel dat er een sense of urgency is. En ook het besef dat we wel echt iets bijzonders aan het doen zijn met z'n allen. Dus dat er daardoor wel echt een stapje extra wordt gezet. En je hebt het knelpunt van technische aard. Dus kan je zomaar 40 douches in een kantoorpand kwijt wat er niet op ontworpen is, of toiletten.

Maar kom je daar niet meestal gewoon wel overheen?

Dat klopt, maar dat wordt wel weer onder druk gezet door de tijd en het budget. Alles is technisch mogelijk, dat geloof ik wel, maar aan alles hangt een prijskaartje.

En juridisch?

Nou je hebt natuurlijk de aanbestedingsreglementen waar je aan moet voldoen. Dus ook al ga je snel, moet je wel netjes binnen de lijntjes blijven. Dat is niet echt een knelpunt, maar daar moet je wel zorgvuldig mee om gaan. En daar hebben we hier de afdeling inkoop en contractmanagement voor, daar zitten inkoopadviseurs en juristen die kijken of alles netjes en volgens de regels verloopt.

Vertraagt dat ook?

Ehm.. Nou dat zou kunnen vertragen, maar omdat er vanuit Brussel een aanbestedingswet is opgestart voor spoedprocedures, die wordt ook gebruikt op het moment dat een dijk doorbreekt. Dan heb je geen tijd om een bestek te gaan maken en aan te besteden, en zo wordt dit nu ook beschouwd. Dus daardoor kan je sneller de markt benaderen. Maar alsnog, als je de nationale aanbestedingsdrempel overschrijdt, dan moet het Europees en dan moet je wel binnen de kaders van die wet- en regelgeving blijven.

En die spoedprocedure is alleen voor noodopvang? Of is die ook nog voor AZC's en statushouders?

Nee ik denk dat je er bij een azc niet mee weg komt. Het belangrijkste is dat mensen veilig en hygiënisch worden opgevangen en zodra ze in een kantoor zitten wat brandveilig is en waar ze zich in hun eigen hygiëne kunnen voorzien, dan is de echte nood wel voorbij. Dan heb je de tijd om een azc te gaan plannen.

Je had het net al over dat er bij de andere partijen die je bent tegengekomen wel genoeg bereidwilligheid is, is er nog een manier waarop die relatie nog beter kan? Of zijn er nog knelpunten in die relatie ondanks dat de bereidwilligheid er is?

Nee, er zijn niet echt knelpunten tussen ons en de gemeente natuurlijk. Het is natuurlijk altijd mensenwerk, dus als je iemand treft die je niet ligt of die denkt: "Joh, het is vier uur, ik ga naar huis, morgen weer een dag.", dan zou dat wel een knelpunt kunnen zijn. Maar ik merk wel dat die mensen, of dat type mens, niet op deze dossiers worden gezet. Waar wel misschien knelpunten zijn die opgelost kunnen worden, maar daar heb ik niet echt zicht op, is tussen het COA en gemeenten, dat bestuurlijk overleg. Maar dat zou je aan hen moeten vragen, of zij daar knelpunten zien. Ik merk wel dat dat soort overleg soms stroperig is. Dus dat bij ons een pand al een hele tijd op groen of oranje staat. De behoefte vanuit het COA is er, maar wanneer komt nou dat groene licht van de gemeente.

Ik heb ook bijna niemand gehoord die direct contact heeft met het COA en als ze dat dan al een soort van hebben, dan wisselt het contactpersoon om de paar maanden.

Ja, COA is een enorm groeiende organisatie, met nu ook een soort interne reorganisatie, dat ze zo snel zijn gegroeid dat de span of control te groot is geworden voor het bestuur. Dus dat ze een nieuwe indeling nodig hebben.

Hoe gaat dat met jullie relatie en samenwerking tussen het COA?

Dat gaat overwegend heel goed, omdat we toevalligerwijs denk ik, ook zeker bij de eerste paar projecten, dezelfde vastgoedregisseur hadden en dezelfde directielid. Dus dat die lijnen gewoon heel kort waren. Ik heb nog geopperd of er niet voor alle RVB projecten gewoon een aanspreekpunt kon zijn, altijd dezelfde vastgoedregisseur, maar dat is niet mogelijk. Dat krijgen ze op dit moment niet georganiseerd en daar hebben wij alle begrip voor. Omdat die mensen, die maken in zeer korte tijd duizenden kilometers door het land om van de ene gemeente naar de andere te reizen om bestuurlijk overleg te voeren en daarnaast nog eens projecten tot realisatie te brengen.

En succesfactoren om het proces te versnellen, heb je die ook ondervonden?

Dat is zorgen dat op het moment dat er een go is, vanuit alle partijen, dus dat is RVB, gemeente en COA dat je daar een 'single point of contact' hebt en daar de lijnen heel kort tussen te houden. Dus de gemeente Lelystad in mijn geval, die heeft een iemand naar voren geschoven, als er ook maar iets is dan bel je hem en dan zorgt hij er wel voor dat er binnen zijn organisatie aan de juiste touwtjes getrokken wordt. En dat werkt heel erg goed omdat je dan eventuele problemen meteen kunt aanpakken en dat heb je wel nodig. Zeker met die vergunningstrajecten. Je hebt de ontheffing van het bestemmingsplan, je moet ook brandveilig gebruik garanderen en op het moment dat je echt grote ingrepen aan het doen bent, dan moet je ook een bouwvergunning aanvragen. Dan moet je wel iedereen in de juiste modus zien te krijgen om er ook snel doorheen te gaan. Ik heb me echt verbaasd, soms werd er binnen een dag een vergunning verleend!

Maar dan wordt er dus niet echt ruimte gegeven voor bezwaar?

Nee, maar dan heb je een gedoogconstructie en dan heb je daarna een periode waarin bezwaar gemaakt zou kunnen worden.

Ik denk dat niemand dat meer zou doen, als de gevel er al uit wordt gesloopt, lijkt me niet dat die dan weer teruggezet moet worden. Zijn er ook juridisch, bouwtechnisch of financieel nog succesfactoren?

Nou je ziet wel dat door de projecten heen, je bouwt gewoon kennis op. Dus iets wat je in het eerste project nog op een bepaalde manier deed, dat doe je in het derde of vierde wel anders. Dat is omdat je gewoon weet dat als je het op een bepaalde manier het sneller gaat, efficiënter is en minder geld kost. Maar om daar nou voor het hele programma iets van te zeggen is dat toch wel lastig, omdat het iedere keer maatwerk is, geen kantoorpand is hetzelfde. We hebben hier wel – tenminste dat hebben de mensen van architectuur en techniek gedaan - die hebben een soort blauwdruk gemaakt voor bepaalde kantoor typologieën. Dus als je dan weet dat je een enkel-corridorskantoor hebt, dan zou het er ongeveer zou uit laten zien. In het geval van een dubbel-corridor kan dat zo, dan heb je de douches in de middenbeuk opvangen. Dat soort principes. Uiteindelijk in het praktijk, dan ga je kijken in het project en dan zie je allemaal hoekjes die je niet had voorzien. Maar er is nu wel een bepaalde systematiek bedacht over hoe je dan met bepaalde problematieken kan om gaan.

Duurde dat lang voordat dat soort dingen ontwikkeld werden? Want systematiek is iets wat je meer ontwikkeld voor de lange termijn, terwijl er een hele lange tijd een soort paniecreactie was, in ieder geval bij veel gemeentes en bij woningcorporaties.

Nee, dat viel wel mee.

Hebben jullie die paniek dan ook gevoeld?

Eh, nee ik geloof niet dat we hier echt paniek hebben gevoel, meer dat we het een ontzettend leuke vraag vonden die ons werd gesteld. En dat we graag wilden kijken hoe snel we dat konden oplossen. En daar ben je ook afhankelijk van heel veel innovatie vanuit de markt. Want we hebben wel het beeld dat we 40 douches nodig hebben, dat er 32 wc's bij moeten en dat de kamers er op een bepaalde manier uit moeten zien en langs wel traject dat dan ongeveer kan gaan lopen. Maar uiteindelijk heb je de markt nodig die dat daar ook gewoon gaat engineeren en gaat maken en dat ook nog binnen belachelijk korte tijd. Bijvoorbeeld een bestuursovereenkomst die zegt dat het op 1 december opgeleverd moet worden, dat dat dan op 1 november bij wijze van spreken aan de markt wordt verteld en ze dan met 4/5 weken tijd het gewoon doen. Als je ziet, de veerkracht die dat soort organisaties hebben om zo'n vraag op te vangen. Ik denk dat we 24/7 nog nergens hebben meegemaakt, maar wel verlengde dagen, dus tenminste 12 uur, 7 dagen in de week. En dan voor een periode voor 2/3 maanden achtereen. Natuurlijk is dat ook gewoon omzet voor die bedrijven en er wordt ook een redelijke omzet aan verdiend. Ik heb ook niet het gevoel dat daar misbruik van wordt gemaakt, dat de nood hoog is dus dat ze de prijzen omhoog kunnen gooien. Bovendien wordt dat hier ook gewoon gecontroleerd. Maar daar zit wel heel veel innovatie, want even plat gezegd hoef ik alleen maar te zeggen dat het dan op 1 december open moet en zij moeten gaan rennen of zeggen dat het niet kan en dat ik dan maar een ander moet zoeken.

Er is altijd wel iemand die zegt dat het wel kan, want het is natuurlijk wel zo dat het in de bouw niet heel goed is gegaan de afgelopen tijd, het lijkt me dat er veel aannemers bereid zijn.

Je merkt wel dat er bedrijven zijn die nu moeite hebben om het tempo bij te benen. Je merkt het ook met bepaalde producten, we hebben ook nog gekeken naar van die kant-en-klare containerunits voor buiten, maar die zijn er gewoon niet meer. Een paar weken levertijd, ze staan allemaal verkocht. Trespas, dat was op een gegeven moment ook niet meer te verkrijgen in bulk. Hoe kan dat nou?

Als we de huidige situatie zouden uittrekken naar volgend jaar, hoe denk je dat het er dan uit zou zien op dit dossier?

Pfoe, ja.. Dat is moeilijk te zeggen. We merken nu wel dat de echte noodopvang wat aan het afnemen is, of de behoefte eraan. Maar misschien is dat een korte termijn effect van het verdrag wat er nu is. Maar ik denk dat we over een jaar nog volop azc's aan het bouwen zijn en oplossingen voor statushouders aan het verzinnen zijn.

Dat is dan nog niet weg?

Dat denk ik niet nee. Als je ziet hoeveel mensen er nu nog in de noodopvang zitten, die eerst nog langs ter Apel moeten.. Nee dat is nog niet voorbij. En het is zonde, maar het is allemaal net weg, nou ja net..

2007 toch?

Ja zoiets.

Ja er is ook een afstudeeronderzoek geweest door iemand van de TU, die heeft gekeken naar de transformatiepotentie van asielzoekerscentra, de conclusie was dat ze echt níét te transformeren zijn. Alles wat er nu weer gebouwd wordt, moet over een aantal jaren dan waarschijnlijk weer afgestoten worden.

Ja, ik denk ook niet dat we daar nu rekening mee houden.

Hoe staat de RVB er over een jaar in? Denk je dat de rol van de RVB dan verandert?

Ik denk wel dat de rol van de RVB verandert ja, want het aanbod aan vastgoed dat we hebben is niet oneindig. We hebben die lijst en er komen ook nog wel wat nieuwe panden bij, omdat er nieuwe leegstand is en vanuit defensie, nu dat allemaal geharmoniseerd wordt, dat daar ook nog wel wat panden vrij komen, maar op een gegeven moment heb je heel die lijst doorgespit en is er niks meer beschikbaar. Er zijn ook nog wel terreinen die we zouden kunnen bieden, misschien dat daar dan de nadruk op ligt, maar echt leegstaande kantoorpanden transformeren, in ieder geval noodopvang zullen we dan niet meer aan het doen zijn is mijn inschatting. Of wij ooit een rol gaan spelen in het huisvesten van statushouders dat betwijfel ik.

Dat is dan meer op afstand, dat er een partij is die het pand dan af neemt en het beheer op zich neemt of zo.

Bijvoorbeeld.

Je verwacht niet dat jullie daarin een actieve rol gaan spelen? In het beheer van huisvesting voor die doelgroep.

Dat verwacht ik niet nee, want dat zit toch echt tussen het COA en de gemeente. Tenzij de beleidslijn opeens verandert en het ministerie van veiligheid en justitie opeens zegt, "Goh we hebben een rijksvastgoedbedrijf, doe ons maar 50.000 plaatsen". Maar dat is een heel andere vraag. Maar we hebben wel bijvoorbeeld nu leegstaande kazernes waarvan we nu kijken of we kunnen transformeren naar een regulier azc, en dan ook de uitvoering naar ons toe trekken. We zien gewoon de nood binnen de organisatie, qua capaciteit. Wij kunnen dat wel gewoon oppakken.

Is er hier intern ook nog tweestrijd op dit dossier of meningsverschillen? Of is het gewoon alle schouders er onder.

Ja, volgens mij is het alle schouders er onder.

Want het zijn wel veel mensen die hier werken, veel verschillende afdelingen. Dat spreekt elkaar niet tegen?

Ehm, nee natuurlijk heb je wel. Als iemand bijvoorbeeld heel hard heeft gewerkt aan de verkoop van een bepaald pand, het dossier eindelijk gereed heeft en alle neuzen in de goede richting. Hij wil de markt op en opeens steekt iemand zijn vinger op en zegt: "oh ja trouwens, COA gaat hier vanaf morgen in.", dat is wel even incasseren.

Maar dat is persoonlijk.

En ook daar is begrip voor. Maar door de hele organisatie heen is het COA dossier gewoon belangrijk. Aan het begin van augustus, september een taskforce in het leven geroepen, taskforce noodopvang asielzoekers, met uit elke afdeling een vertegenwoordiging die specifiek voor dat dossier is ingericht. Die er ook voor zorgt dat we hier wel netjes alle procedures doorlopen, maar in allemaal wat kortere doorlooptijden. Dus ook vanuit mij, in projecten, dan heb ik een aanspreekpunt in de taskforce. Als ik niet verder kan, dan kan ik escaleren naar dat niveau.

En zij hebben dan ook contact met de buitenwereld om het maar zo te noemen, dus met COA en gemeenten.

Ja zeker, de projectdirecteur van de taskforce is het directe aanspreekpunt voor het COA.

Super interessant, ik denk dat ik mijn vragen inmiddels wel heb gesteld, bedankt voor je tijd.

Met alle plezier nogmaals!

INTERVIEW COA

Je bent mijn laatste interview voor het afstuderen, je bent een van de vijf personen die ik binnen het COA geprobeerd heb te benaderen, maar je bent de eerste die gereageerd heeft. Dat laat misschien ook wel zien hoe druk jullie zijn! Heel erg bedankt dat je de tijd voor me wil nemen, want jullie zijn onmisbaar in mijn scriptie. Om te beginnen zou ik je graag willen vragen is wat je functie is binnen het COA en hoe je betrokken bent bij het probleem.

Mijn functie binnen het COA is vastgoedregisseur. Ik ben betrokken bij het realiseren van nieuwbouw locaties of herontwikkeling van bestaande locaties. Vaak zijn dat de reguliere locaties waar wij al jaren huisvesting hebben staan, wat verouderd is en wat we opnieuw moeten bouwen of bestaande gebouwen die een flinke opknappbeurt nodig hebben of een uitbreiding of iets dergelijks. Verder ben ik betrokken bij het samenwerkingsverband tussen het COA en het Rijksvastgoedbedrijf, om te kijken naar de inzet van lege rijkskantoren bij de inzet voor de opvang. Daar hebben we heel veel goede projecten mee samen gedaan. Ook succesvol. Heel divers, met name voor lange termijn asielzoekers, maar ook voor noodopvang of korte termijn, 3, 4, 5 jaar.

En ook nog voor de doelgroep daarna, de statushouders?

Nee, dat is geen taak van het COA namelijk.

Nee dat klopt, maar er zijn wel uitstroomregisseurs.

Ja dat zijn de mensen die kijken welke mensen inmiddels een status hebben ontvangen en COA brengt die personen in contact met de gemeentes, zij leveren in ieder geval de lijsten aan aan de gemeentes, en die moeten dan voldoen aan hun taak om statushouders te huisvesten.

Ik wil graag dan binnen jouw portefeuille focussen op het herbestemmen van leegstaand vastgoed of het herontwikkelen van de locaties die jullie al hebben. Ik denk dat dat het dichtst bij mijn onderzoek ligt. Hoe zie je jouw rol in het proces van het verbouwen of het gereed maken van een bestaande locatie voor een opvanglocatie?

Nou als vastgoedregisseur ben je eigenlijk verantwoordelijk vanaf het begin tot aan het eind van het project. Dus vanaf de initiatieffase dat er een gebouw aangeboden wordt, door de RVB of een marktpartij. Dan kijken we in eerste instantie of het geschikt is om te verbouwen naar woningen of units of wat dan ook. Op het moment dat dat zo is, kijken we naar de indeling. Daarvoor hebben wij programma's van eisen ontwikkeld. Daarnaast gaan we in overleg met de gemeente om te kijken of er voldoende draagvlak is binnen de gemeenten en met de omwonenden om daar asielzoekers te huisvesten. Als dat ook zo is dan gaan we met de afdeling planologie van de gemeente aan tafel en kijken we wat voor een procedure we moeten volgen. Daarnaast gaan we ook met de afdeling veiligheid praten, want woningen hebben natuurlijk andere eisen dan een kantoorfunctie, daar kijken we uitgebreid naar. En op basis van die informatie maken we een business case, indeling, aanpassingen op het technische gebied, installatietechniek, brandveiligheid, alles wat erbij komt kijken en de kosten natuurlijk. Op basis van de business case vragen wij ons bestuur om akkoord te gaan, of niet natuurlijk, met de voorliggende business case. Als het akkoord is, gaan we aan de slag. Dan komt er een adviseur bij, architect, projectmanager.

Gaan jullie dan voornamelijk voor tijdelijke transformaties?

We doen ook permanente transformaties. We hebben een onderzoek gedaan naar het geschikt maken van een voormalig kazerne in Gouda, voor asielzoekers voor een termijn van 10 jaar en mogelijk langer. We hebben ook wel een aantal Rijksgebouwen al permanent verbouwd voor

asielzoekers, in Zutphen. Een voormalige politieacademie geloof ik. Dat wordt dan echt een asielzoekerscentrum voor lange termijn. Dus het verschilt van tijdelijk tot lange termijn. Het ligt er aan hoeveel draagkracht er is bij de gemeente en aan het soort bouw en het financiële plaatje natuurlijk.

Dus het hangt gewoon samen, net als bij ieder ander bouwproject, dat dat de bekende afweging is.

Ja, en het probleem zit hem met name in kortlopende projecten, want de investeringen zijn flink om een kantoorgebouw geschikt te maken voor woningen, en om dat in een korte periode haalbaar te maken is heel lastig.

Dat snap ik, dat is niet anders dan bij andere projecten voor statushouders, dus wat dat betreft blijft het vergelijkbaar. En het initiatief, komt dat dan bij jullie vandaan? Gaan jullie actief op zoek naar locaties of wordt het jullie meer aangeboden?

Het wordt ons vaak aangeboden, door particulieren, gemeentes, rijksvastgoed, verschillende vastgoedpartijen.

Is dat dan in bruikleen of betalen jullie gewoon huur?

Dat verschilt heel erg van project tot project. Soms is het een huurconstructie, dat wij vastgoed huren en dat de eigenaar het dan verbouwt. Soms kopen wij het gebouw en dan verbouwen we het ook helemaal zelf voor de lange termijn. Dat soort constructies zijn mogelijk.

En nu met de urgentie die er ongeveer vanaf de zomer speelt, merk je dat het proces dan is veranderd voor jullie?

Ja het gaat wel wat sneller en omdat de urgentie heel erg aanwezig is en de nood hoog is, worden vaak projecten die in het verleden niet haalbaar waren, vanwege de kosten, worden nu wel gedaan. Omdat het simpelweg niet anders kan.

En over hoeveel projecten spreken we dan vanaf de zomer die bezig zijn of opgeleverd zijn?

Van kantoorgebouwen bedoel je? We zijn daar inderdaad in de zomer mee gestart, vanaf die periode hebben we nu een stuk of 10 projecten gerealiseerd.

Wat voor een doorlooptijd moet ik dan aan denken?

Ook dat verschilt heel erg. Voor noodopvang is het gewoon een kwestie van brandscheidingen goed aanbrengen en extra sanitair realiseren. Dat gaat vrij snel, dat kan binnen 2 maanden. Soms binnen drie weken. Het verschilt van project tot project, maar een korte periode. Maar als het echt een azc moet worden met kookvoorzieningen erbij en sanitair wat per unit wordt gerealiseerd of per kantoorvleugel, ligt er aan hoe de gebouwstructuur eruit ziet en waar het gebouw zich voor leent, maar daar spreken we van een aanpassingsperiode van drie tot vier maanden, en soms een half jaar.

Dat vind ik nog best snel, als ik kijk naar wat ik heb gehoord bij het ombouwen van kantoorgebouwen naar huisvesting voor statushouders, natuurlijk is het een ander programma van eisen, maar in principe zijn die dingen wel vergelijkbaar, dan heb je het al snel over een jaar of minimaal 10 maanden. Waar denk je dat dat verschil aan ligt?

Je kan het een beetje vergelijken met onze lange termijn projecten. Als wij een gebouw gaan verbouwen voor asielzoekers en dan voor 10 of 15 jaar, dan moeten het echt appartementen worden, met eigen kookvoorzieningen, eigen sanitair, conform ons programma van eisen. Ook moet het voldoen aan de eisen van deze tijd, comfort, installatietechnisch en isolatie.

Gewoon het bouwbesluit denk ik.

Ja, dus dat vraagt wel iets meer aanpassingen, en daarnaast ook qua procedure. Want voor tijdelijk gebruik van een gebouw maken wij nu vaak gebruik van de vrijstellingsprocedure, en dan kunnen we snel starten met de verbouwing. Maar op het moment dat je de bestemming echt gaat veranderen van kantoor naar wonen of maatschappelijk in ons geval, dan kost het heel veel tijd.

Want die korte procedure is 6 weken dacht, is en die andere 3 maanden?

Ja 3,4 maanden. Daar is echt van afhankelijk. Als we voor een langere periode gaan, wordt er ook een architect bij betrokken, dan maken we echt een VO, DO, etc. En bij kort lopende projecten wordt een indelingsschets gemaakt en de technische eisen.

In dat proces, wie zijn dan de actoren die allemaal een rol spelen?

Dat is met name de eigenaar, de gemeente waar het bouwwerk zich bevindt, het COA zelf natuurlijk met eigen adviseurs.

Hoe werkt dat intern? Want jij bent eigenlijk van de steden, maar ik kan me voorstellen dat er andere adviseurs meer van de zachte kant bij zitten. Hoe werkt die relatie intern?

Wij hebben gezamenlijk een programma van eisen opgesteld en op basis daarvan gaan we aan de slag. Als er een schetsplan ligt gaan we met onze afdeling uitvoering verder.

ONDERBREKING

Even kijken we waren bij de andere actoren.

Ja, dus op het moment dat wij een schetsplan hebben, gaan we met de collega's van uitvoering aan tafel. Dus de mensen die er echt op de locatie gaan werken, die mensen gaan opvangen. Ook in overleg met onze ketenpartners, vluchtelingenwerk, GZA gezondheidszorg, GGD, Dienst terugkeer en vertrek.

Dus alle partners die in de asielprocedure een rol spelen.

Ja, iedereen die daar een plekje krijgt, daar gaan we mee in gesprek en kijken we of de ruimte die daarvoor gereserveerd is of dat voldoende is en zo niet, of het ergens anders kan. Totdat we een plan hebben waar iedereen tevreden over is en dan gaan we dat uitvoeren.

En dat is in elk project zo?

Ja.

Oké, en dat gaat goed altijd?

Ja, meestal wel. Bij bestaande gebouwen zit je ook met de bijkomstigheid dat je het moet doen met de ruimte die je hebt en vaak is het gewoon passen en meten. En dan voldoet het niet altijd aan de minimale eisen die we stellen, maar iedereen weet er ook van dat dat niet anders kan en gaat het dus altijd wel goed.

Dus intern zijn de doelen en de belangen wel vrij gelijk, of zie je daar wel strijd tussen?

Ja, het is wel met name de gezondheidszorg die echt wel aan de minimale eisen wil voldoen, en dat is ook wel logisch. Dus daar proberen we zo veel mogelijk aan te voldoen en dat lukt meestal wel. Binnen bestaande gebouwen lukt het bijvoorbeeld makkelijker dan in een sporthal of een evenementenhal of als er paviljoens worden neergezet voor noodopvang. Dan is het een grote

ruimte waar schotjes in gezet worden. Dan hebben ze liever een kantoorgebouw, dat is kwalitatief beter dan noodopvang in evenementenhallen of paviljoens.

Wordt er wel eens om advies gevraagd vanuit bijvoorbeeld de gemeentes of een andere trekkende partij die dan bezig is met het huisvesten van statushouders? Wordt er wel eens gevraagd hoe jullie dat doen?

Nou we hebben eigenlijk niet zo veel te maken met het huisvesten van statushouders, wat we wel merken de laatste tijd, vooral de gemeente A is daar voortvarend in, dat die hebben gevraagd of wij bij een aantal workshops aanwezig willen zijn om onze kennis te delen. Zij gaan statushouders huisvesten en het is toch een aparte doelgroep, waar ze niet zo veel van af weten en wij werken al jaren met diezelfde doelgroep in principe. Dus dat is wel een goede ontwikkeling vind ik.

Denk je dat er veel te leren valt?

Ja dat denk ik wel.

Is het heel veel anders om voor deze doelgroep te ontwikkelen dan voor een reguliere doelgroep op het maar zo te noemen?

Ja en nee. Het zijn in principe gewoon mensen die in Nederland mogen blijven en de taal spreken, een beetje, dus zichzelf kunnen redden. Maar misschien onvoldoende kennis hebben van de Nederlandse maatschappij en daardoor meer begeleiding nodig hebben dan andere woningzoekenden. Ook wat meer informatie wat je allemaal bij de gemeente moet doen, binnen zo'n asielzoekerscentrum ben je heel beschermd, en alles wordt voor je gedaan en geregeld. En op het moment dat je een eigen woning hebt, moet je zelf dingen voor jezelf regelen. Dingen aanvragen, toeslagen en dat soort zaken. Dus daar hebben ze wat extra begeleiding in nodig.

En wie zou dat dan moeten doen?

Ehm.. Nou volgens mij is er binnen de gemeente altijd wel een sociaal medewerker bij betrokken, tenminste dat was vroeger zo. En anders vluchtelingenwerk misschien.

Merken jullie heel erg veel weerstand in de locaties die jullie hebben opgeleverd?

Ja.

En in welke uiting is dat? Wie uit die weerstand?

Met name de omwonenden, het is vooral angst en onbekendheid met de doelgroep, waardoor die mensen daartegen zijn.

Nemen jullie dat dan ook mee op een of andere manier?

Ja we organiseren altijd informatieavonden, voordat we een beslissing nemen of we het wel of niet gaan doen. Soms ook daarna, ligt er aan hoe de gemeente dat wil. Sommige gemeentes willen eerst zelf een besluit te nemen en dan de bewoners te informeren en andere gemeenten kiezen ervoor om daarvoor al de bewoners te informeren. En dan proberen we zo veel mogelijk uit te leggen, wat het precies inhoudt en wat voor een mensen er komen te wonen. En soms kan je die angst wel een beetje wegnemen, niet helemaal, maar je kan het wel uitleggen. Maar soms ook niet, soms zijn de mensen gewoon niet te overtuigen.

Wat voor een angsten leven er dan?

Dat de meisjes, de vrouwen aangevallen zullen worden. En ja, het is heel verschillend. Maar vooral op veiligheid. En ook dat ze denken "die mensen alles krijgen en wij krijgen niks".

Hoe proberen jullie dat dan weg te nemen? Is dat dan samen met de gemeente?

Ja dat is samen met de gemeente.

Wie is hierin dan in de lead?

In principe zou de gemeente daarin de lead moeten nemen, dat gebeurt vaak wel, maar soms is het ook zo dat wij, vooral de vragen die er zijn bij de omwonenden omtrent de doelgroep en daar zijn wij voor aan de lat.

En doe jij dat dan ook, of is dat iemand die wat meer vanuit de locaties opereert?

We hebben ook vastgoedregisseurs voor bestuurlijke contacten, dat zijn mijn collega's die met de gemeenten overleg zijn voordat er plannen zijn, om te kijken wat de mogelijkheden zijn binnen de gemeente. Dus voordat er überhaupt een locatie is of een mogelijkheid en die zijn ook verantwoordelijk voor dit soort avonden, samen met de afdeling communicatie. Ja in het verleden was het wel af en toe zo druk, dat wij ook wel eens moesten inspringen, dus dat deden wij ook wel eens als het echt nodig was. En op het moment dat er een project is, in ontwikkeling, dan nemen wij dat over als ontwikkelende vastgoedregisseur om uit te leggen hoe ver we zijn met de planvorming en wat het wordt.

En is er dan binnen de gemeente nog weerstand?

Ja jawel, raadsleden, binnen het college is het vaak best wel verdeeld hoe ze erover denken, dus het kan best spannend zijn of een besluit wel of niet wordt aangenomen.

Want dat zijn twee afzonderlijke besluitmomenten, hier en in de gemeente.

Ja, want soms hebben we met de gemeente een principebesluit, maar dan moeten zij daar in het college nog een besluit over nemen.

Kunnen jullie daar ook nog een rol vervullen?

Soms worden wij gevraagd om bij de raadsvergaderingen aanwezig te zijn voor de vragen die over de doelgroep gaan, om die te beantwoorden. Maar als het gaat om hoe de gemeente denkt dat te gaan regelen, daar moet de gemeente zelf antwoord op hebben.

Dus als er weerstand is, gaat het dan vooral om de doelgroep?

Ja.

Bijna nooit om een locatie?

Ja soms ook wel, we hebben het wel eens gehad over een kantoorgebouw boven in winkelcentrum. Dan heb je ook weerstand omdat de locatie niet geschikt bevonden wordt en dat we dan op zoek moeten naar een andere locatie.

Hoe staan jullie daar zelf tegenover? Wat is een goede locatie voor deze doelgroep?

Wij vinden de beste locatie midden in een woonwijk. Want daar krijg je de meeste integratie en zie je ook hoe Nederlanders leven en dat werkt het beste. Dat leert de ervaring ook. En wij hebben ook onze eisen, het moet minimaal op 10 minuten loopafstand zijn van het centrum of ziekenhuis of gezondheidszorg of apotheken. Dat er scholen en sportvoorzieningen in de buurt moeten zijn. Dat staat allemaal in het PvE.

Is het PvE openbaar? Kan ik dat opzoeken?

Dat weet ik niet zeker, moet je even kijken op de site.

Dat is wel interessant om te weten, ook om te kijken waar dat dan allemaal vandaan komt. Zijn er nog andere knelpunten die je zou kunnen ondervinden in het zoeken van een locatie of bij de transformatie van een gebouw?

Nee, het is met name bestuurlijk draagvlak, draagvlak in de omgeving. Dat zijn de grootste knelpunten. En het gebouw moet zich er natuurlijk ook voor lenen, want er zijn ook gebouwen waar je moeilijk woningen van kan maken. En het ligt er ook een beetje aan voor hoe lang, als het voor een lange periode is, zijn we ook bereid om er meer in te investeren. En als dat niet zo is, dan niet.

En wat is zo'n beetje de grootte waar je rekening mee moet houden. Bijvoorbeeld in een woonwijk, het lijkt me dat een locatie voor 1000 man gewoon heel groot is voor een woonwijk, natuurlijk afhankelijk van de grootte. Kijken jullie daar ook nog naar?

Nou we hebben in ons bestuursakkoord met de gemeentes en de provincies dat het minimaal 300 opvangplekken moeten zijn. Onze ideale grootte van een AZC is 400 tot 600, dat werkt het beste. Het is ook heel erg afhankelijk.

Wat is dan de invloed van een AZC in een woonwijk? Is het alleen maar eenrichtingsverkeer, dat de asielzoekers alleen maar te weten krijgen hoe een Nederlander leeft, of werkt het wel twee kanten op?

Je merkt wel dat het eraan ligt in welke gemeente. Bij sommige gemeenten is er wat meer interactie dan bij de andere gemeente. Maar vaak zijn mensen toch wel terughoudend richting asielzoekers. Er zijn wel heel veel vrijwilligers, dus dat is heel fijn want dan heb je toch interactie. En wij proberen ook bij de activiteiten die we organiseren ook de buurt te betrekken. Om daar een beetje de integratie te bevorderen. Ook om kennis te maken met elkaar en dat werkt heel goed. In het begin zie je wel dat mensen een beetje terughoudend zijn, maar op het moment dat ze hebben gezien wat voor een mensen het zijn, en wat ze allemaal doen, en bij evenementen zoals gezamenlijk koken of zo ontstaat er toch wat meer begrip voor elkaar.

Denk je dat daarin ook nog verschillen zouden zijn voor een locatie voor een AZC of een locatie voor opvang van statushouders?

Ja dat denk ik wel, er is denk ik – verwacht ik – minder weerstand voor een locatie voor statushouders, want dat zijn mensen die recht hebben om te blijven in Nederland. Maar in een AZC zitten ook mensen die een negatieve uitkomst kunnen krijgen van de IND en die weer terug moeten. Om wat voor reden dan ook. En statushouders zijn ook.. daar zit wat meer zelfstandigheid, dat zijn in principe gewoon de starters op de woningmarkt. Dat zien mensen denk ik meer als nieuwe burens, dan een asielzoeker. Een asielzoeker verblijft ook een kortere periode in een AZC en statushouders zitten daar in principe voor een langere termijn.

En zijn er ook dingen die eigenlijk gewoon heel erg goed gaan in het ontwikkelingen van nieuwe locaties voor azc? De succesfactoren die in relatie staan met de plotselinge stroom van vluchtelingen van de zomer vorig jaar?

Ja je merkt wel dat er meer interesse is voor de doelgroep. Met name ook bij architecten en ook in de maatschappij in het algemeen. We hebben ook een prijsvraag uitgeschreven, dan zie je dat er heel veel inschrijvingen waren en er heel veel belangstelling voor dit onderwerp is. En dat is wel goed om te zien. En je ziet ook wel dat er allemaal leuke initiatieven naar voren komen, ook particuliere initiatieven, mensen die iets voor statushouders of asielzoekers willen doen. Dat is wel echt leuk om te zien. Dat is wel echt meer van de laatste tijd omdat de instroom zo hoog is. Dat mensen echt gaan nadenken en zeggen dat we dit wel goed moeten doen met z'n allen.

Zie je dat ook op het gebied van samenwerking met andere partijen?

Ehm.. Ja we doen niet zo veel met statushouders, dus daar kan ik niet zo veel over zeggen, maar wat wij nu de laatste tijd merken, is dat er vanuit de maatschappij de vraag komt of ze wat kunnen doen, vanuit de gemeentes ook.

Komt dat dan hier op het hoofdkantoor binnen, of op de bestaande locaties?

Dat verschilt, soms komt het op de bestaande locatie binnen en dan wordt het doorverbonden met ons, en soms als je iemand kent die bij het COA werkt... Het komt van alle kanten eigenlijk.

En kunnen mensen ook daadwerkelijk iets doen?

Voor asielzoekers is dat wat lastiger, voor statushouders is dat stukken makkelijker. Asielzoekers mogen vaak toch niet zo veel doen, niet veel werken, alleen een aantal uur vrijwilligerswerk. En dat doen ze heel graag. We zien wel dat op de locaties waar we wat verder zijn met het activeren van de bewoners, dat dat heel goed werkt.

Dus dat verschilt per locatie hoe actief er gericht wordt op extra activiteiten?

Ja, maar ook aan de mensen zelf hoor. Het type locatie. In een azc zijn mensen die een procedure zitten en allemaal een hoop hebben op een goede uitkomst, maar we hebben ook locaties waar uitgeprocedeerde gezinnen zitten en daar is de motivatie wat minder. Dat is ook wel begrijpelijk. En ook locaties waar mensen nog niet in procedure zitten, dus nog in afwachting zijn van de procedure. Daar komen ook wel wat meer conflicten voor. Omdat die mensen heel lang moeten wachten.

Er wordt best wel veel gesproken over de 'Magic mix' van verschillende nationaliteiten, leeftijden, opleidingsniveaus en dergelijken. Is er een advies wat jullie daarover hebben uit de ervaring van de azc's?

Daar weet ik niet zo veel van, onze afdeling plaatsing, die kijken welke mensen er nu binnen komen en waar die dan geplaatst moeten worden. Als het goed is wordt er wel gekeken op de locatie zelf, want locatiemanagers krijgen gewoon een lijst met namen. Die moet dan kijken welke mensen bij elkaar geplaatst worden. Dus ik denk dat dat wel op ervaring gaat.

Maar wordt daar wel over gedocumenteerd, want ik weet dat daar wel veel interesse in is. Ook vanuit Platform31 zijn ze dan mee bezig, dus dan kijken ze of er Syriërs, Eritreers of Nederlanders en in welke verhouding die dan geplaatst zouden moeten worden.

Daar wordt ook echt wel naar gekeken. Het liefst de mensen die dezelfde taal spreken, maar ook omdat we ervaringen hebben van mensen waar het niet goed gaat, om die dan niet bij elkaar te zetten. Dus dat wordt wel gedeeld landelijk. Er wordt zo veel mogelijk rekening mee gehouden, maar het is niet altijd mogelijk.

Het is dus niet zo dat er speciale locaties worden gemaakt voor Eritreers en weer een andere waar meer Syriërs zitten.

Nee niet echt, niet zo bewust. We hebben wel aparte locaties voor alleenstaande minderjarige asielzoekers, dat zijn kinderen van 12 tot 18 jaar. Die worden apart opgevangen en vroeger was daar ook een grootschalige opvanglocatie voor van 100 tot 150 per locatie, maar ervaring leert dat dat eigenlijk te veel is. We gaan nu meer terug naar kleinschalige opvanglocaties voor minderjarige, tot 20 personen maximaal.

Dat is wel een stuk kleiner. Ik heb voor statushouders, of AMV's eigenlijk, gehoord dat er ook echt wordt gekeken naar kleinschaligheid, maximaal 7 of zo. Maar dat dat soms nog steeds een

idee geeft aan die kinderen dat het nog steeds een azc is voor die mensen, maar dat is dan omdat het zo lijkt qua maat. Maar dat komt daar dan dus inderdaad vandaan.

Hoe denk je dat de situatie er over een jaar uit ziet?

Dat is heel moeilijk te voorspellen, bij ons zijn er prognoses en die lopen heel erg uiteen. Het is afwachten wat er gaat gebeuren. We houden rekening met een heel hoge instroom de komende periode.

Dus jullie gaan nog steeds op volle toeren door.

Ja en we proberen ook zo veel mogelijk flexibele afspraken te maken, met de gemeentes en de provincies dat we dan in geval van nood ergens gebruik van kunnen maken of wat dan ook.

Kan je zeggen dat de rust hier al wel weer een beetje is teruggekeerd?

Niet echt, het is wel iets stabiel en we hebben ook heel veel nieuwe collega's erbij gekregen en daar proberen we ook wat meer structuur in aan te brengen. Dus dat gebeurt wel, maar er zijn ook heel veel locaties die we bijvoorbeeld voor korte periode hadden. Bijvoorbeeld vakantieparken die we mochten gebruiken en die nu weer voor vakanties in aanmerking komen. Daar moeten we dan weg, dus daar moeten we weer een andere locatie voor zoeken. Dus die druk die blijft wel, ook al is die instroom gedaald, blijft de druk aanwezig. En ook het type accommodatie. Want we hebben heel veel noodopvang gehad de afgelopen periode, maar die mensen die moeten doorstromen en als er geen azc's zijn, dan kan dat niet.

Dus er zit eigenlijk al een knelpunt tussen de noodopvang en de azc's en daarna, tussen de azc's en de uitstroom naar reguliere huisvesting is het weer lastig. Denk je dat de vergroting van de capaciteit van azc's een oplossing is hiervoor?

Voor een deel, ik denk dat het heel veel zou helpen als de doorstroom van het azc naar de reguliere woningmarkt sneller zou gaan. En het gaat nu al stukken sneller dan een jaar geleden. Dat helpt voor een groot deel, waardoor de plekken in het azc vrij komen voor de mensen die in de noodopvang zitten. Maar daarnaast blijft de vraag ook wel aanwezig voor extra azc's en uitbreiding daarvan. En ook goede eerste opvanglocaties. We willen af van de sporthallen en dat soort opvanglocaties. We willen graag locaties met betere voorzieningen.

Dat snap ik. En zijn er nog lessen die je mee kan geven uit je eigen ervaring aan de transitie voor de 'volgende fase' dus voor statushouders?

Heel vroeg de gemeente erbij betrekken, en met name brandveiligheidsaspecten zijn van belang. Vaak zijn de brandveiligheidsmaatregelen die voor kantoren gelden, onvoldoende zijn. In eerste instantie moet je dat op niveau brengen en daarnaast nog opwaarderen voor de woningen. Verder zijn kantoren prima geschikt, dus eigenlijk zonde dat we dat zo weinig doen.

En in de communicatie nog, bijvoorbeeld bij het toewijzen van de locatie, want daar zit nog wel wat politieke druk op. Dus als er een nieuwe locatie bekend wordt gemaakt aan omwonenden, hoe zou je dat aan moeten pakken?

Ik denk dat het voor statushouders wel goed is om te gaan mixen. Dat je niet alleen statushouders gaat huisvesten, maar ook starters, studenten en andere doelgroepen. Waardoor je ook een beetje integratie bevordert en anders blijven die statushouders allemaal bij elkaar en niet naar buiten en integreren met anderen. Op het moment dat je dat mixt, ontstaat dat vanzelf, want je komt elkaar tegen op de gangen en dan kan je een praatje maken. Je hebt wat met elkaar, meer dan wanneer je het los van elkaar huisvest. En daardoor krijg je ook meer draagvlak in de buurt, want dan heb je

geen mensen meer die zeggen dat ze te lang op de wachtlijst staan, of dat hun kinderen geen woning kunnen krijgen en asielzoekers wel. Dus als je kan aantonen dat je niet alleen maar statushouders huisvest, maar ook starters, dan kan je dat beter verklaren.

Ik zal het meenemen, dank je wel in ieder geval voor je tijd, ik vond het goed verhelderend.

Alsjeblieft, veel succes ermee!

INTERVIEW BEHEERDER X.

Ter introductie zou ik graag weten hoe lang je al bij Beheerder X zit, wat je ervaringen zijn en hoe je op dit dossier terecht bent gekomen.

Nou ik heb gesolliciteerd, specifiek op dit project. Ik werk hier nu drie maanden. Hiervoor heb ik theater gemaakt, als theatermaker en acteur en ik wilde wel eens wat anders. Ik vond het belangrijk om iets belangrijks te doen of iets toe te voegen aan de maatschappij, iets doen wat ruim omvattender was dan alleen maar voor collega's voorstellingen maken. En toen kwam dit op mijn pad, of het was eerst eigenlijk een ander project, soortgelijk, waarbij jongeren samen gaan wonen met bejaarden. Dat leek me ook wel grappig om dat te doen, maar toen zeiden ze tegen me dat ik eigenlijk maar moest solliciteren op dit project. Dat heb ik gedaan en toen ben ik aangenomen en begonnen.

En wat doet Beheerder X? Dat lijkt me een organisatie die losse projecten aanneemt?

Ja we doen vaak mee met een aanbesteding via andere partijen. Wat Beheerder X zelf doet, of waar we goed in zijn, is jongerenhuisvesting, dus niet per se voor studenten, maar we hebben wel altijd een maatschappelijke insteek. We hebben dus projecten waar jongeren met bejaarden samenwonen, projecten waarbij jongeren met een moeilijke achtergrond, kwetsbare jongeren ook gehuisvest worden, en dan natuurlijk dit project, een groot project waarbij statushouders samen met Nederlanders gaan wonen. En de techniek van Beheerder X dat is dat de bewoners zelf verantwoordelijk zijn voor het beheer. Dus ze gaan zelf over de huuradministratie, de communicatie naar buiten, technisch beheer, dus als er dingen kapot gaan, wordt dat door de huurders zelf georganiseerd. Sociaal beheer, dat is in mijn project een grote, want er moet wel sociale cohesie gecreëerd worden uit het niks, er is een grote culturele kloof. Dus dat.

Oke, maar hoe moet ik dat dan voor me zien? Want Beheerder X is toch ontwikkelaar, of mede ontwikkelaar?

Nou ja mede ontwikkelaar, het initiatief komt sowieso uit de Gemeente A en Woningcorporatie A, dat is een grote woningcorporatie in Gemeente A, en zij wilden die woningen, of die containerunits – die zouden daar neergezet worden. Maar zij wilden dus zelf dat ze die hele toke zouden gaan runnen, en daarvoor is Beheerder X erbij benaderd.

Om dan een plan van aanpak te maken in hoe die mensen dus daadwerkelijk zelfvoorzienend kunnen zijn in het beheer. Wat voor een termijn moet ik dan denken, dat jullie betrokken zijn?

Vanaf december zijn wij daar echt aanwezig, met de planvorming en de conceptvorming. Ik loop er zelf rond vanaf januari en dan is het gewoon een hoop sparren met elkaar en dan met name tussen Woningcorporatie A en ons. Dus wat is er nodig om zelfbeheer te bereiken, maar ook vluchtelingenwerk, waar we ook gesprekken mee hebben over vluchtelingen. Het COA hebben we niet heel veel mee te maken, maar die leveren dan wel de statushouders aan. Dus er zijn veel partijen bij betrokken.

En jullie zijn er dus na de oplevering nog wel bij, om te zien hoe het allemaal loopt, en om bij te sturen?

Ja, het project duurt 9 jaar, dus dat mensen daar wonen, en in principe zullen wij daar de eerste 2

jaar aanwezig zijn en dan gaan we het overdragen aan Woningcorporatie A. Dus Woningcorporatie A heeft nu een paar beheerders van hen die met ons meelopen en die leren hoe je als projectcoördinator een beheerteam aanstuurt en hoe een beheerteam ook weer de mensen daar aanstuurt, en hoe het dan dus leefbaar wordt.

Kun je me wat vertellen over je dagelijkse activiteiten in dit project en het bewerkstelligen van het zelfbeheer, zowel nu als later.

Nou ja, nu zitten we in de werving en selectieperiode, dus er moeten statushouders gevonden worden en geselecteerd, maar ook studenten.

Ja ik hoorde al dat er iets van 500 aanmeldingen waren van de studenten?

Oh, al 1000 inmiddels, er hebben zich er al 1000 ingeschreven. Die moeten dan naar de introdagen komen, die zijn de afgelopen weken geweest. Dus dat hebben we allemaal georganiseerd, presentaties gehouden, informatie verzorgen, zorgen dat de website online is en dat mensen zich kunnen inschrijven en hun motivatiebrief kunnen uploaden. Dus daar hebben we een hele vragenlijst voor opgesteld en online gezet, er komt een hoop bij kijken. Dus dat, de infodagen voor de Nederlanders, daar ben ik veel mee bezig geweest de afgelopen tijd. En de intake dagen voor de statushouders nog daarnaast, dat is een beetje hetzelfde verhaal, maar daar moet je dan presentaties voor voorbereiden, wat ga je precies zeggen, hoe houd je die presentatie en iedere keer moeten er ook mensen op die locatie aanwezig zijn en zorgen dat dat loopt. En nu zijn we alweer bezig met de volgende stap, dus de beheerders moeten geselecteerd worden. Dat gaan we doen tijdens de introdagen, waar de statushouders en de Nederlanders voor het eerst samen komen en voor het eerst de locatie zullen gaan zien en de woningen en de buurt gaan verkennen. Een beetje een intro zoals je dat ook voor scholen hebt.

Ik had het eigenlijk heel anders voorgesteld, ik dacht dat jullie meer de ontwikkel-kant deden, maar het is eigenlijk vele meer de sociale kant, wat de naam Beheerder X misschien ook al wel doet vermoeden. Dus als je dan nu in het proces kijkt, hoe ziet voor Beheerder X het proces van huisvesten er dan uit? Krijgen jullie die lijsten voor de werving en de selectie dan van de gemeente of via Woningcorporatie A of via het COA?

Hoe bedoel je dat?

Nou wat ik bij andere projecten heb gezien, is dat het COA een taakstelling levert, dus een lijstje van mensen die in die gemeente komen te wonen. De gemeente speelt dat dan vaak weer door naar een woningcorporatie en die selecteert dan uit die lijst met mensen, bepaalde mensen die in een woning of in een project komen. Hoe ziet dat er dan hier uit?

Ja in zekere zin ook wel zo, alleen dat de selectie wat nauwer komt. Wij zijn op zoek naar mensen die... sowieso mag er geen sprake zijn van gezinshereniging, want het project gaat er over dat je een goede start kan maken in Gemeente A, iedereen die daar komt wonen woont er ook maar maximaal 5 jaar, en daarna moet het gelukt zijn, vinden wij. En dan gaan wij kijken, welke mensen we beslist niet willen. Dus we kijken naar dilemma's als godsdienst of zo. Maar in principe gaan we er van uit dat we ook de mensen die het eng vinden of zo, dat we die ook mee proberen te krijgen in het project. De aanpak die we daarvoor hebben is dan ook dat we ze gespikkeld huisvesten, wij delen ze in en we gaan geen woonblok voor Eritreër maken, of een woonblok voor Syriërs, maar het is jong,

oud, Nederlander, statushouder, het wordt allemaal door elkaar heen, strategisch, geplaatst, zodat ze elkaar ook een beetje meeslepen op een positieve manier.

Op welke manier wordt dat dan strategisch geplaatst? Want er zijn nog niet zo veel onderzoeken gedaan naar hoe je die mensen het beste kan verdelen, hebben jullie daar een idee over?

Ja, we gaan dat gewoon zo veel mogelijk uitbalanceren. Zo min mogelijk clusteren in ieder geval.

Maar is het dan zo, dat voor elke Eritreër ook een Nederlander en een Syriër staat?

Nou zo zit het niet echt, we willen sowieso zo divers mogelijke gangen hebben, waar maximaal 30 man op komt te wonen. Met gezamenlijke ruimtes en zo min mogelijk herhaling. Wij vinden het belangrijk dat sowieso de verhouding statushouder/Nederlander 50/50 moet zijn. En met wat dan voorhanden ligt, ga je dan werken en kijken hoe je de diversiteit kan aanbrengen per woongroep.

Je had het al even over Woningcorporatie A en de gemeente, en daarnaast nog vluchtelingenwerk en COA, zijn er nog meer partijen die betrokken zijn?

Ehm nee, dat zijn wel de grootsten, kamers met kansen is nog wel een club, zij huisvesten ook kwetsbare jongeren, van mensen die thuis problemen hebben gehad en die nu op zichzelf moeten wonen.

Dus zij zitten meer echt op het sociale, en jullie zijn dan de koppeling tussen sociaal en huisvesting?

Ja, maar kamers voor kansen doen ook wel huisvesting, maar zij doen meer begeleiding ook. Dus waar wij meer focussen op sociaal en het huisvesten, en hoe je dat dan doet, focussen zij wel meer op herintegratie. Er zijn nog wel een hele bups van mensen die meedoen, zoals ██████████, dat is een club uit Gemeente A, voor jongeren die met een flinke afstand tot de arbeidsmarkt nog een laatste kans krijgen om technische vaardigheden aan te leren en daarin dan een baan te krijgen. We hebben ook nog een maatjesproject met de gemeente, de afdeling Economie. Dus de statushouder wordt gekoppeld aan een Nederlander en zij kunnen dan vervolgens een coach in het bedrijfsleven uitzoeken die hen kan ondersteunen in het vinden van werk.

Maar jullie werken daar dus wel nauw mee samen, maar dat zijn wel weer andere raakvlakken. Dus de kern is..

De grootsten zijn de Gemeente, Woningcorporatie A en wij, en dan heb je natuurlijk COA en vluchtelingenwerk die er ook nog bij komen soms.

Kan je me ook nog wat vertellen over de rol van de gemeente hierin?

Ehm, de rol van de gemeente hierin is natuurlijk dat zij de statushouders moeten huisvesten dus zij zijn de opdrachtgever.

En in de dagelijkse acties van de gemeente? Hebben zij een trekkende rol?

Ik heb het gevoel dat... nou sowieso dé projectleider is van Woningcorporatie A, dus ik heb wel het gevoel dat zij trekkend zijn. En wij werken heel nauw met Woningcorporatie A samen, maar de gemeente is heel erg op de achtergrond aanwezig. Ze zijn faciliterend, maar qua invulling heeft

Woningcorporatie A al die woningen daar neergezet en ook de hele financiële administratie wordt via Woningcorporatie A geregeld. En wij worden dan weer ingezet om voor de invulling van het gebouw te zorgen, dus de hele werving en selectie gaat via ons, en onze systemen, en de beheerdersselectie en de opleiding gaat via ons. Dus de mensen gaat via ons, de woningen gaan via Woningcorporatie A en alle randvoorwaarden gaan via de gemeente.

Is het dan dus ook dat jullie ingevlogen zijn omdat Woningcorporatie A deze kennis gewoon niet niet heeft?

Ja

En hoe hebben jullie daar bij gekomen?

Nou het was een soort auditie inderdaad, hoe het precies is gegaan weet ik niet, maar ik heb wel gehoord dat wij gevraagd zijn om mee te doen.

Er zijn vast wel momenten geweest waarop het niet zo goed ging, zijn er knelpunten geweest in het proces?

Nou nog niet eigenlijk, wij hebben onze zaakjes wel op orde.

Komt dat ook omdat jullie activiteit groter is in de laatste fase van het project of zijn jullie echt een best-case voorbeeld zijn?

Nou dat weet ik niet, wij zijn heel goed in improviseren, dus als er dingen gebeuren dan lossen we het gewoon op. We maken er ook niet zo'n probleem van. De spannende momenten die komen op het moment als de bewoners daar zitten. Nu is het allemaal een beetje voorbereidend nadenken, maar als de mensen daar zijn, dan wordt het wel spannend.

Gaat er dan ook iemand van jullie daar aanwezig zijn dagelijks?

Ja ik, ik coördineer daar de hele bende, dus ik zal daar sowieso in het begin wat meer zijn. Dus als het allemaal een beetje loopt, dan hoef ik daar niet meer zo veel aanwezig te zijn. Maar vooral in het begin ben ik er wel veel aanwezig.

Dan ben jij een soort van huismeester?

Nou zo zou ik het niet noemen. Als je het zou uittekenen dan heb je het beheer, daaronder heb je de bewoners. Vanuit Woningcorporatie A, de gemeente en Beheerder X ben ik degene die de link legt tussen de bewoners en alles wat daar boven zit. En ik coördineer dat, dus ik ga me niet bemoeien met vuiltjes die daar liggen, maar ik zorg dat het beheerteam goed zijn werk doet, met ze mee vergaderen, kijken of alles goed loopt, problemen signaleren en die dan weer koppelen aan de gemeente, politie of Woningcorporatie A. En uiteindelijk gewoon zorgen dat iedereen zijn werk doet.

Want in principe is het idee dat iedereen aan de community even veel bijdraagt aan het beheer?

Nee niet aan het beheer, het beheer dat is in totaal iets van 8 mensen. Je hebt 4 sociale beheerders en 4 gewone, technische beheerders. Wat we heel belangrijk vinden is dat iedereen zich betrokken voelt en de juiste motivatie heeft, een goede buur wil zijn en iedereen zich bewust is dat ze in een bijzonder project gaan wonen en dat het niet zomaar een goedkoop huisje in Gemeente A is. En daar selecteren we ook op, dus als je mensen met de juiste beweegredenen hebt, denken wij wel dat iedereen ook een oogje in het zeil houdt naar elkaar toe.

En ook dat iedereen zelf meer bereid is om meer dingen in de prullenbak te gooien en daarna pas de beheerder er op aan te spreken.

Ja, en een goede buur zijn, weet je wel. Dat iedereen zorg draagt voor de ontwikkeling van de hele gemeenschap.

Zijn er ook succesfactoren in het project? Dingen die het heel veel makkelijker of sneller maken? Want het is een heel snel proces natuurlijk.

Het is een heel langzaam proces.

Voor de bouwwereld niet denk ik.

Nou voor de bouwwereld misschien niet, want die zetten daar een paar containers neer en het is klaar, maar voor de mensen die daar wonen, daarvoor is het nog wel spannend. Want het is nog nooit gedaan, ze moeten wennen aan elkaar en er zitten ook mensen bij die best wel angstig zijn, die ga je ook krijgen, die moeten toch geactiveerd worden op een bepaalde manier?

Selecteer je daar dan ook op?

Natuurlijk, ja.

Hoe doe je dat? Want ik neem aan dat mensen niet in hun motivatiebrief gaan zetten dat ze eigenlijk heel angstig zijn voor buitenlanders of dat ze xenofob zijn.

Nou natuurlijk hebben de statushouders hele andere motivaties dan de Nederlanders, maar tijdens de infodagen hebben we.. kijk je begint heel groot en vervolgens worden het er steeds minder. Bij die introdagen waren er nog maar 600 Nederlanders en daarvan vroegen we een motivatiebrief die geschreven moest worden aan de hand van een aantal goede vragen die wij ze stelden. We vragen veel. Ze hebben veel info gekregen tijdens die dagen en dan merk je wel hoe de tendens is. En mensen merken het zelf ook heel erg, dat als ze gewoon lekker willen wonen en alleen maar willen feesten, dat je daar dan dus niet moet gaan zitten. Dus er vallen steeds mensen af, en je houdt dan een groepje over waarvan we die motivatiebrieven gaan lezen. Dat is dan de einde selectie.

250 studenten dan dus?

280 voor jongeren, dus niet alleen studenten.

Oke, en je bent een jongere tot welke leeftijd?

Tot 28.

Oh dat vind ik nog best wel oud.

Ja klopt, maar het gaat ook meer om mensen die een start willen maken.

Komt die motivatie vanuit jullie of vanuit Woningcorporatie A?

Weet ik niet precies.

Ik had een heel interview opgesteld met allemaal vragen over de juridische en de bouwtechnische aspecten van het project, maar ik weet niet of het heel veel zin heeft om dat te vragen aangezien je heel erg met het sociale bezig bent.

Nee dat hoef je niet aan mij te vragen.

Ik heb nog wel een vraag over de samenwerking, hoe gaat dat?

Hoe dat gaat of óf dat gaat?

Nou laten we beginnen bij of dat gaat.

Nou volgens mij wel, het is soms wel een beetje zoeken. Kijk bij de gemeente spreken ze een andere taal dan wij, dat moge helder zijn. Corporaties, dat zijn grote bedrijven, dat gaat gewoon heel stroef. Al die formaliteiten, voor ons is dat.. wij zijn natuurlijk een klein bedrijf en als we op kantoor zijn dan roepen we gewoon naar elkaar. We zijn allemaal jonge gasten die het gewoon vanuit hun eigen passie doen. Dat is gewoon hartstikke leuk, dus wij begrijpen die corporaties soms niet zo goed.

Waar zie je dan dat dat mis loopt?

Ehm, nou waar het misloopt.. Waar het stroef gaat is dat de gemeente soms de shit niet op orde heeft of dat het kneiterlang duurt. Dat je denkt, waar gaat het over. En dat het dan af hangt van een of andere goedkeuring die van hoger af moet komen. Dat wij gewoon denken; "fuck it, doe het gewoon en dan komt het wel goed." Wij kunnen gewoon wat beter intuïtief opereren en wat wel heel erg leuk is, dat Woningcorporatie A waar we dus mee samen werken, dat de mensen dat wel leuk vinden om te merken dat dat onze insteek is. Die worden ook wat brutaler. Maar anderzijds leren wij ook van zo'n groot bedrijf, dat Woningcorporatie A ons leert hoe bepaalde structuren waarmee zij werken of zo. Dus het is leerzaam voor beide partijen die erbij betrokken zijn. En met de gemeente hebben we het minste te maken eigenlijk.

Indirect?

Ja heel indirect, ze zijn er op de achtergrond.

Is er dan een werkgroep of zo waar jullie eens met die drie grote spelers aan tafel zitten?

Ja dat hebben we nu een keer gehad, maar daar hebben we alsnog.. Nou die gemeente hebben we gewoon het minste mee te maken en het is meer Woningcorporatie A die daarmee communiceert en dat vind ik ook echt niet erg. Iedereen leeft daar heel erg in hun eigenbelang.

Merk je dat er binnen de gemeente ook verschillende belangen zijn?

Ja zeker wel, intern klopt het misschien te erg of zo. Dat er daarom misschien vertraging ontstaat. Maar ik merk wel dat wethouders of zo, die willen dan heel graag positief in de publiciteit, en als de dingen dan mis gaan dan zijn de poppen aan het dansen. Terwijl wij zoiets hebben van dat we graag een tof project willen neerzetten met een hoop blijde mensen, dus dat is wel een verschil. Waar doe je het voor? Voor de mensen, of jouw stadsdeel of de Gemeente A? Dat is wel een interessante vraag.

Hoe zie jij de situatie met de statushouders over een jaar? Denk je dan dat de nood nog steeds hoog is? Want er zijn meerdere gemeenten die nadenken over het plaatsen van containers. Denk je dat jullie hier een project neerzetten waar mensen over een jaar aan kunnen gaan refereren?

Nou dat weet ik wel zeker omdat wij de eersten zijn die dit doen, en als het goed gaat dan gaat het heel erg goed. Maar als het slecht gaat is het heel erg slecht.

Dus het is eigenlijk een beetje binair, het is aan of uit?

Ja dat denk ik, ook omdat het de eerste keer is weet je gewoon niet wat er gaat gebeuren en of het werkt, dat weten we gewoon niet.

Volgens mij zijn jullie daar in jullie communicatie ook best duidelijk over toch? Dat jullie zelf niet eens weten hoe het gaat worden?

Ja, zeker, vooral omdat het ook aan de bewoners is hoe het daar gaat worden. Alle activiteiten die georganiseerd gaan worden, hoe de community gaat groeien, dat doen zij. Dat doen wij niet, de inhoud bepalen wij niet. Dus dan kan je van tevoren ook niet zeggen wat het gaat worden.

Nog even een klein vraagje tussendoor, stel nou dat iemand na een jaar weg wil, blijven jullie dan na die 2 jaar dat jullie actief betrokken zijn, daar nog wel verantwoordelijk voor? Of gaat Woningcorporatie A dat doen?

Nee na die 2 jaar gaat Woningcorporatie A het wel overnemen, maar werving en selectie van nieuwe bewoners ligt wel bij het beheerteam zelf. Als iemand bij het beheerteam weg gaat, dan gaat het beheer ook weer zelf beheerders installeren, wel onder begeleiding van mij in eerste instantie en later Woningcorporatie A. Dus er zal wel altijd een connectie bestaan tussen het beheerteam en Woningcorporatie A. Dat kan ook niet anders.

Ik ben heel erg benieuwd, ik heb morgen een interview met Woningcorporatie A, ik ben benieuwd hoe zij dit project zien. Het was in ieder geval verhelderend en ik hoop dat het allemaal goed gaat dit project, want het is wel heel cool.

Ja, we gaan ons best doen!

INTERVIEW BELEGGER X

Voor mijn onderzoek probeer ik alle stakeholders aan tafel te krijgen en daarmee probeer ik een goed beeld te krijgen wat elke verschillende stakeholder denkt dat zijn rol is in de hele kwestie en of En betrokkenheid is en zo ja hoe de onderlinge relatie tussen de actoren is. Dus daar ga ik je vragen over stellen. Het gaat heel erg om zelfperceptie dus mij maakt het eigenlijk niet echt heel erg uit wat je zegt, dat ook daadwekelijk de rol is die je vervult. Natuurlijk wil zo graag mogelijk dat het waarheidsgetrouw is. Maar als je als jullie je bepaalde rol zodanig ervaren. Of dat dan werkelijk zo is dat maakt mij niet zoveel uit, want uiteindelijk moet het proces verder helpen.

Even over dit onderwerp, ik geeft er gewoon mijn professionele mening over, misschien zal je af en toe denken wat een arrogante gast, dat hij zo denkt, maar dat is puur vanuit mijn functie.

In welke zin ben je betrokken bij het onderwerp van het huisvesten van statushouders, Belegger X dan in dit geval, en hoe lang werk je al voor Belegger X? Een globale introductie.

Ik zal heel kort Belegger X kenschetsen. Wij zijn Belegger X, zelf hebben we geen eurocent te makken, echt helemaal niks. Boven ons heb je pensioenfondsen. In Nederland heb je heel grote pensioenfondsen, je kent er waarschijnlijk wel een paar ABP, PGGM, noem maar op. Je hebt echt honderden pensioenfondsen in Nederland en het pensioenfonds kijkt dan naar waarin hij zijn geld moet beleggen om pensioenen te kunnen uitkeren. Je hebt bijvoorbeeld het pensioenfonds van de Mijnerwerkers, dat is een heel oud pensioenfonds en die willen geen risico lopen, dus als die beleggen willen die beleggen in een product dat een heel laag risico heeft. Vroeger waren dat staatobligaties. Dan heb je bijvoorbeeld het pensioenfonds van de IT medewerkers, dat is een heel jong pensioenfonds, voordat de eerste IT medewerker met pensioen gaat, kunnen we nog wel wat risico lopen. Hoe hoger het risico, hoe hoger het rendement, en die zullen dus meer in aandelen beleggen bijvoorbeeld. Maar grosso modo zeggen pensioenfondsen, we beleggen ongeveer 10% in vastgoed. Dan is het bijvoorbeeld 40% in aandelen, 40% in obligaties en nog 10% in hedgefonds, noem maar op. Maar 10% vastgoed. Dan hebben ze de keus, ze kunnen vastgoedaandelen kopen, dat wordt dan iets als Corio of Rodamco of zo. Dan ga je naar de beurs en koop je vastgoedaandelen. Je kan beleggen in een fonds, privaat. Of je kan direct in vastgoed beleggen, dan ben je gewoon de eigenaar als pensioenfonds, dus direct. Wat bieden wij aan. Wij bieden de pensioenfondsen de mogelijkheid om direct in vastgoed te beleggen, bijvoorbeeld het pensioenfonds van landbouwers. Die zijn zo groot, die hebben 1,5 miljard alleen al aan woningen in Nederland. Zij denken dat ze zelf gewoon hun vastgoed willen houden. Want ook al zit er een slecht objectje tussen, in zo'n grote portefeuille, dat risico durven we wel aan. Andere pensioenfondsen die wat kleiner zijn, die kunnen misschien in totaal 80 miljoen aan vastgoed besteden. Als ze dan een kantoor hebben dat het heel slecht doet, die hebben dan meteen enorme risico's in de portefeuille en hebben dan een heel laag rendement. Dus zij gaan risicospreiden. Hoe doe je dat? Dan beleg je in een vastgoedfonds, en dan heb je misschien tientallen pensioenfondsen die daar ook in beleggen, en samen sta je dan sterk. Gedeeld risico, en dan kan je zelf eventueel ook nog wat vastgoed inbrengen. Dus de drie opties zijn privaat, in een fonds of beursgenoteerd.

Voor de grote pensioenfondsen, dat zijn er ongeveer 10, die hebben direct vastgoed en ongeveer dertig pensioenfondsen hebben dan aandelen gekocht in een vastgoedfonds. Landbouw heeft dus direct vastgoed en hoe loopt het dan. Nou zij geven ons een zak met geld, vervolgens zegt dan de

afdeling portefeuillemanagement, die kijkt of we het in winkels moeten beleggen of kantoren of bedrijfsruimte, zorg of woningen. Uiteindelijk, voor landbouw, want die gelooft ook echt in de woningsector, volgens mij wordt 80% van de zak met geld die we krijgen wordt in woningen belegd en nu komt mijn rol; die zak met geld komt dan bij de afdeling woningbeleggingen. Dat is dan deze etage, daar werkt 30-35 man en wij sturen dan de beheerder, de property manager aan. Misschien heb je dat geleerd op de universiteit, de vastgoedpyramide, strategisch, tactisch, uitvoerend. Als je kijkt strategisch; dat is de keuze dat er in woningen belegd gaat worden, mijn afdeling zit bij het tactische en het uitvoerende zijn de beheerders. Dat zijn externe partijen en die zorgen eigenlijk voor 3 dingen, dat de woningen er netjes uit zien, dus voor techniek. Ze zorgen voor de financiële dingen, de huren moeten worden geïncasseerd, en ze zorgen ook voor de administratie. Dus het contact met de huurder. Wij hebben hier op kantoor eigenlijk geen contact met de huurders, de huurverhogingen komen er weer aan en dan krijgen we weer huilbrieven dat mensen het niet kunnen betalen, daarvoor hebben wij de beheerder ertussen gestopt. Als mensen een beetje googlen, weten ze ons wel te vinden. Maar in principe loopt dat allemaal via de beheerder. Nou wij zijn dus tactisch, tactisch houdt in dat we kijken wat voor een vastgoedportefeuille we willen hebben. We kijken eerst naar de kaart van Nederland, waar willen we belegd zijn, geloven we in de randstad, of geloven we in Maastricht of in Veendam bij wijs van spreken? We kiezen veel voor de randstad, de Brabantse steden rijen, Eindhoven, Den Bosch, Tilburg nog een paar andere grote steden, Arnhem, Nijmegen, Groningen. Dat is de eerste keuze. Dan bijvoorbeeld in Den Haag kijken we, waar willen we in Den Haag belegd zijn, waar geloven we in Den Haag in? We hebben nu ook belegd in Transvaal bijvoorbeeld, dat is niet een heel goede wijk, maar wel een wijk met potentie, het gaat er wel op vooruit. Want we kunnen ook in andere wijken in Den Haag kijken, maar daar staan dan alleen maar villa's van een miljoen, maar dat gaan we niet betalen, dan krijgen we de huurprijs nooit op een niveau dat mensen het ook echt kunnen betalen. Dus dat zijn keuzes die we hier op de afdeling elke dag maken, waar willen we belegd zijn, en wat voor een wijken, wat voor een type woningen? Dat is ook in overleg met de eigenaar, elk jaar in september schrijven we een portefeuilleplan, waarin staat wat we in het komende jaar willen doen, welke regio's onze voorkeur hebben en ook welk huursegment we ons op willen focussen. Bijvoorbeeld Belegger Y, die heeft een tijdje boven de 2000 euro gezeten. Nou wij focussen op ons een huurprijs tussen de 700 en 1000 euro, daar hebben we wel de grootste markt voor. Als je dan kijkt naar Den Haag.. We zijn nu bezig met een tender, bij Centraal Station, dat wordt een enorm gaaf gebouw, je kunt er ook doorheen kijken. Op dat soort locaties willen we dan nog wel eens zeggen dat we boven de 1000 euro willen vragen voor een woning. Maar diep in zuidwest, als je 8-900 euro vraagt, dan vraag je echt meer dan genoeg. Maar we kijken ook naar onderhoud, samen met de beheerder. Uiteindelijk gaat het gewoon om het rendement, en de beheerder wil het liefst de huurder tevreden houden dus die wil bij wijze van spreken in elke woning een gouden kraan en het huis elk jaar schilderen, maar wij zeggen dat we ook wel rendement maken. De huurders moeten natuurlijk gewoon goed wonen, want we willen niet negatief in de krant komen, de eigenaren al helemaal niet. De woningen moeten spik en span zijn, maar we moeten wel rendement maken. Dus het spanningsveld; waar bezuinig je op en blijven de huurders tevreden, hetzelfde geldt voor de huurverhoging. Maar als je daardoor leegstand krijgt of huurders die de media opzoeken, dan heb je een probleem. Dus dat is het spanningsveld van mijn afdeling.

Ik ben teammanager van de afdeling asset management, en bij asset management - dat zijn er een stuk of 10 - dan kijken we wat er moet gebeuren, welke woningen moeten we verkopen, waar

moeten we gaan aankopen. Het financiële, de grote projecten als het vervangen van de daken of het schilderen. Maar ik krijg ook wel eens meer op detailniveau vragen, bijvoorbeeld, een woning staat al een jaar leeg, moet die huurprijs omlaag of moeten we een nieuw laminaat leggen. Dat is heel snel in een notendop de context. Ik werk al een jaartje of 5 denk ik hier. Hiervoor heb ik als portefeuille manager gewerkt en daarvoor bij een pensioenfonds, dus ik zak steeds een beetje verder af naar de uitvoerende kant. Dat is een beetje mijn rol, dus ik kan redelijk het kader overzien.

En in relatie tot het huisvesten van statushouders, is daar überhaupt werk voor jullie in te vinden? Zijn jullie daar enigszins bij betrokken?

Nou ja, nee, we hebben een brief gehad van het COA, dat hebben denk ik meerdere beleggers gehad, of wij woningen beschikbaar wilden stellen, voor statushouders. En het COA had nogal een lijst van voorwaarden opgesteld, het moesten minimaal 10 woningen zijn uit mijn hoofd. Ik kon die brief niet meer vinden, want ik had hem al verwijderd. Maar het moest in een straal van 10 km van een AZC liggen, het moest redelijk ingericht zijn, kabel-tv en COA wilde dan een contract tekenen voor een jaar. Nou die brief hebben we gehad, uit beleefdheid heb ik nog wel gekeken of we iets hadden in de portefeuille, maar de reactie was naar het COA toe dat we dat niet konden doen. En dat had een paar redenen. De eerste is. Ik ben maar een schakeltje in het geheel he. Maar de opdracht die wij hebben meegekregen vanuit de pensioenfondsen is; maak nou gewoon een mooi rendementje. En dat hebben we ook nodig, want als wij geen rendement maken en de pensioenen kunnen daardoor niet worden uitgekeerd, dan krijg je dus dat mensen minder pensioen ontvangen of dat werkgevers meer moeten gaan betalen. Dus het rendement behaal je gewoon voor een goed doel. Dus dat is onze primaire opdracht. Ik ben niet gemoneteerd om met het geld te spelen. Ik ben bijvoorbeeld supporter van AZ Alkmaar, de voetbalclub, maar ik kan moeilijk dan alleen maar gaan investeren in Alkmaar omdat ik AZ een leuke club vind. Ik moet gewoon rendement maken. Hetzelfde geldt een beetje voor de statushouders, vraag een is gewoon rendement. Zolang ik geen directe opdracht heb van de pensioenfondsen dat we ons moeten gaan inzetten voor statushouders of asielzoekers, doe ik dat niet. We hebben die opdracht niet gekregen, in ieder geval niet om ons heel erg in te spannen op deze doelgroep, dus dan heb ik deze kille houding; ik kijk naar het rendement. Als het COA dan kwam met een lijst voorwaarden, als ze gaan investeren in een woning. Het is een redelijke investering, het moest spik en span uit zien, de huurders moesten er direct in kunnen trekken, kabelaansluiting, gordijnen ophangen. Als het COA dan zegt dat ze maar tekenen voor een jaar.. Na een jaar is die investering eigenlijk waardeloos gebleken. Je krijgt die investering er niet uit. En dan kijk ik puur als een belegger he, dus kijk me er niet persoonlijk op aan.

Het tweede is, stel je voor we hebben hier een rijtje woningen. En in het ene woont meneer Jansen voor 700 euro, hier woont de heer Pietersen voor 800 euro, Klaassen voor 700 euro en nog eentje voor 700 euro. En dan komt een woning daartussen vrij. Laatst kreeg ik het verzoek in Weert of ik dan woonruimte had voor - ik weet niet of het statushouders waren - maar het waren kwetsbare groepen, volgens mij jonge vrouwen, of meisjes, tussen de 16 en de 20. De vraag was of ze daar konden gaan wonen, met zijn 8en of zo en na schooltijd zouden ze dan wel begeleiding krijgen. Maar je kent de discussie hierover, als je dit huis inricht op die manier, waarschijnlijk gaan de huurders ernaast steigeren. Zeggen dat ze dat niet naast hen willen hebben, want onbekend maakt onbemind. Waarschijnlijk krijg je minimaal een persoon in het blok die gaat klagen en een proces gaat aanspannen. Of de huur opzegt. Dan heb je een probleem. Ik ga er van uit dat het allemaal netjes geregeld is en dat je geen overlast krijgt, maar je weet ook dat als je daar jonge meisjes laat rondhangen, voor je het weet, heb je allemaal jonge jongens op scootertjes daar op de stoep staan.

Je weet hoe het potentieel kan gaan en dat is de angst die mensen dan hebben. Dus dan kijk ik weer als belegger. Wel leuk dat ik die woning dan misschien kan verhuren voor 1000 euro in de maand, maar het risico is dat de ene huurder gaat klagen, dat weer een ander weg gaat, et cetera. En opeens heb ik dan in de gemeente Weert allemaal leegstand. Dus dan kijk ik weer als belegger, goed initiatief, ik heb serieus gekeken in de portefeuille of we nog ergens een vrijstaande woning hadden, want dan zou het wel kunnen, maar ik kon niks vinden, maar ik doe het niet in een appartementencomplex of in rijtjeswoningen. Het risico is te hoog en het rendement te laag.

Verwacht je dat, mocht deze crisis - zo mogen we het inmiddels denk ik wel noemen - aanhouden, verwacht je dan dat van hogerhand wel wordt aangegeven dat ze zich wel graag voor deze doelgroep gaan inzetten?

Ik denk dat die bestaande bouw he, dat dat lastig wordt, want we zitten met zittende huurders. Je weet hoe het sentiment is, ik woon zelf in Amstelveen en daar krijgen we een AZC. Nou de burgemeester wordt bedreigd en noem maar op. Je weet dat het een heikel onderwerp is. Hoe je het ook wendt of keert, het heeft effect op de bestaande huurders. En die wil ik niet weggagen, want die zijn onze belangrijkste assets. Zij betalen de huur. Er zijn wel een paar oplossingen volgens mij, dus bijvoorbeeld kantoren. Die staan ook op locaties, zoals hier. Je zit vaak wel dicht bij de bebouwde omgeving, je moet ze natuurlijk niet gaan isoleren als een soort getto, en dat kan je natuurlijk veel makkelijker ombouwen. En het tweede is, ik heb dat intern wel eens ter sprake gebracht maar heb daar niks meer over gehoord, omdat het zo'n heikel onderwerp is. We hebben een gemeente in Nederland en bij ons worden dan op een bepaalde plek nieuwbouw woningen opgeleverd. Nu wil de gemeente daarachter woningen voor statushouders realiseren. Wat wil ze dan doen, van die simpele woningen, die je in een dag kan bouwen, van die containerwoningen. Daar zijn we niet zo blij mee want we hebben hier net mooie huurwoningen neer gezet van 1000 euro huur in de maand, en die containers, het ziet er gewoon niet leuk uit. Wat ik graag zou willen doen, nu praat ik even in de ik-vorm want dit wordt nog niet breed gedragen door de rest, het is een lastig onderwerp. Laat ons op die plek serieus mooie woningen neerleggen, als belegger, en dan zeggen wij de statushouders mogen daar een jaar of 7 of 10 wonen. Dan is die enorme piek ook wel weer voorbij. Daarna zijn die woningen ook van ons, en kunnen wij die gewoon in de exploitatie nemen. Dan hebben wij A) een mooie buurt, want die woningen maken we dan gewoon op goed niveau, mooi tuintje, planten, mooie nette woningen. We stellen dan wel wat eisen aan de statushouders qua leeftijd, je wil niet zo jonge mannen daar hebben, het liefst wil je dan een mix, misschien een gezinnetje en mensen die een baan hebben. En dan gaan we ook soepeler om met de toegangseisen, want vaak vragen we nu dat mensen 4x de maandhuur verdienen, ik verwacht niet dat een gemiddelde statushouder een salaris heeft van 3000 euro per maand. Dan maken we ook afspraken met de gemeente, waarop wij kunnen zeggen dat wij dit voor ze bouwen, voor de komende 7 tot 10 jaar zetten we ons in voor het sociale doel, halen wij niet ons rendement van 6,5%, maar verlagen we dat naar 5%. Dan hebben we wel bouwgrond gevonden waarop wij kunnen bouwen, we spannen ons in voor het goede doel voor een periode, en dan is daar onze winst, dan hebben wij mooie woningen neergezet op de grond van de gemeente. Waarbij je dus geen risico meer hebt op die andere woningen.

En hoe wordt daar dan intern naar gekeken?

Mijn collega's vonden het heel goed bedacht, ik heb het ook op een iets hoger niveau gebracht, maar ik heb er niks meer over gehoord, misschien omdat het toch een politiek heikel onderwerp is?

En ook omdat het misschien niet jullie primaire doel is?

Ja, maar ik zag hier wel een win-win situatie. Ik zoek altijd naar win-win situaties. Met dit plan help je de gemeente, de statushouders en uiteindelijk ook onszelf. Dus het is uiteindelijk een leuk plan, maar de directie is hier ook gewoon heel druk, misschien speelt het wel in hun achterhoofd, maar dit zou eventueel een oplossing kunnen zijn.

Is er afgezien van zo'n brief die dan van het COA komt of zo'n plan als hiervoor geschetst nog intern urgentie om toch iets van dat maatschappelijke verantwoorde te doen?

Nee die urgentie is er niet echt. Het klinkt, wat ik al zei, misschien komt het arrogant of kil over, maar we hebben gewoon als opdracht meegekregen dat we rendement moeten maken.

Ja natuurlijk, als dat in je taak staat, vind ik dat niet arrogant of kil.

Ja en weet je wat ook nog meespeelt. Elk jaar wordt er een benchmark gemaakt, de IPD benchmark. Hier zie je dan de rendementen van alle beleggers zoals wij, er zijn er een stuk of 15. En het gemiddelde rendement dat ze maken, is de benchmark. Pensioenfondsen kijken hoe wij het doen ten opzichte van de benchmark. Zitten we erboven, applaus, krijgen we meer geld. Zitten we er een jaartje eronder, dan kan je nog een verhaaltje houden waarom dat dan zo is. Maar zit je er structureel onder dan heb je een probleem. Dan heb je eigenlijk geen bestaansrecht meer. We nemen onze zak geld mee en we beleggen het bij je buurman. Dat is hoe het werkt, dus we kunnen ons niet te veel frivoliteit veroorloven.

Dus dat zou dan echt van hogerhand opgelegd moeten worden, dat jullie je hierop gaat focussen binnen een bepaalde portefeuille.

Precies, en we hebben diverse pensioenfondsen, als er eentje zegt dat maatschappelijk rendement ook belangrijk is en dat wij er 3 objecten voor mogen aanmerken, dan halen we die bijvoorbeeld uit de benchmark. Dan moet het pensioenfonds dus zeggen dat dat hun geld is dat zij willen investeren in de maatschappij. Dat is echt een call die een pensioenfonds ons moet zeggen, anders snijden we onszelf enorm in de vingers.

Jullie zijn dus voornamelijk heel erg met de mensen bezig die boven jullie staan, gemeenten hoor ik ook wel. Hoe zit de relatie daar dan mee, komt de gemeente bijvoorbeeld naar jullie toe om te zeggen dat ze een nieuwbouwplan hebben, of jullie interesse hebben om er in te investeren of is het juist andersom?

Dat doen we op verschillende manier, eentje is in de bestaande woningvoorraad. Daar hebben we contact met de woningcorporaties, met particulieren die woningen willen verkopen, al gebeurt dat niet zo heel veel meer, want de woningmarkt is rot dus iedereen wil zijn eigen vastgoed vasthouden. Maar bij corporaties hebben we wel wat afspraken, dus we krijgen af en toe wat corporatiewoningen. Als je dan kijkt naar nieuwbouw, dan zijn er een paar varianten, dat zijn ofwel plotjes waar vroeger een bedrijf heeft gezeten, dan kan je gewoon zaken doen met het bedrijf, maar vaker is dat de gemeente. En gemeenten doen steeds vaker aan tenders, Amsterdam ook, Den Haag ook, dat is gewoon een tender. Daarin wordt gezegd, hier hebben we een plot, hier heb je het plan van eisen, we willen graag zo meter de lucht in, vrije sector huur, nog een stukje duurzaamheid er in ook graag. Allemaal eisen en voorwaarden er in, dus het is gewoon een tender. En de hoogste prijs wint niet altijd, want we krijgen ook naar duurzaamheid en dat soort dingen, maar uiteindelijk wordt

het vaak wel de hoogste prijs. Dan duiken wij er op, de buurman duikt er ook op, nog zo andere partijen duiken er op en dan is het afwachten.

Ontwikkelen jullie dan ook zelf?

Nou we hebben wel - het heet het ontwikkelbedrijf, maar het is meer het bouwbegeleidingsbedrijf. Zij hebben dan contact met een AM, met een Ballast Nedam, ze proberen dat zo goedkoop mogelijk in te kopen en het bouwproces te begeleiden. Maar we hebben natuurlijk wel een netwerk van gemeenten en proberen, het komt eigenlijk weinig meer voor dat een gemeente gewoon een opdracht toewijst. Dat heeft waarschijnlijk ook met Brussel te maken, met de openbare aanbesteding.

En dat contact met woningcorporaties, hoe moet ik dat voor me zien?

Ken je de DAEB/niet-DAEB discussie? Ik ben dan lid van IVBN, we hebben een keertje een boehoe gedaan bij Brussel, waarin we hebben gezegd dat het geen gelijk speelveld is, want wij ontwikkelen vrije sector huurwoningen zonder ook maar enige subsidie en corporaties kunnen heel goedkoop geborgd geld lenen, dat zetten ze in voor de sociale huurwoningen, top natuurlijk, maar ook voor de vrije sector huurwoningen. Dat zag je veel in Den Haag ook, Haagwonen, fantastische vrije sector huurwoningen, maar bijna gratis gefinancierd. Dus wij zijn toen naar Brussel gestapt en hebben gevraagd of dat wel mocht. Brussel heeft gezegd, jullie hebben gelijk, er moet een splitsing komen tussen DAEB/niet-DAEB, die grens zit op 710 euro. Alles wat daaronder zit, dat mogen corporaties goedkoop financieren, alles wat daarboven zit, dat moet regulier. Dat moeten ze binnen 10 of 15 jaar afbouwen, daar moet een marktfinanciering op komen, en ook door een aparte entiteit vaak. En nu zijn veeak corporaties aan het nadenken of ze dat wel willen. Een aparte entiteit oprichten, noem maar op, ingewikkeld, lastig. Sommige corporaties zeggen dan dus dat ze die woningen verkopen. De allerkleinsten mogen nog een paar woningen uit de vrije sector houden, de aller grootste zijn professioneel genoeg om een aparte entiteit op te richten, die kunnen ook adviseur kosten betalen, die hebben ook wel experts in dienst. Maar het gaat vooral om de middelgrote corporaties die zeggen dat ze het dan wel gaan verkopen. Maar het moet wel openbaar worden verkocht, dus ze moeten een advertentie plaatsen in de krant of ergens anders. En dan duiken alle partijen er weer als aasgieren op.

En particulieren kunnen ook gewoon bieden?

Ja als jij een paar miljoen op de bank hebt, mag je ook meebieden.

Gaat het altijd dan in bulk, of zijn het losse pandjes die dan verkocht worden?

Het zijn ook losse complexen, we hebben het afgelopen jaar toch wel een aantal keer een los complexje kunnen bemachtigen. Maar je hebt ook twee grote portefeuilles verkopen gehad van de WIF en van Vestia, die nu aan Patrizia zijn verkocht. Dus daar zijn we wel mee bezig, maar de concurrentie is moordend.

Ja, een unieke woningmarkt hebben we hier toch?

Ja het is nu hot, echt iedereen wil beleggen. We kunnen nu voor 1 miljard investeren als we willen. De pensioenfondsen hebben gezegd; De aandelen gaan nu op laag, de lening met Griekenland, de private equity voelt ook niet meer goed, wonen, we willen woningen!

[INTERMEZZO]

We hadden voor jouw universiteit, de TU Delft. Er kwamen heel veel internationale studenten en die moesten allemaal heel snel gehuisvest worden. Toen hebben wij een kantoor beschikbaar gesteld aan de TU Delft, een leegstaand kantoor. En we hebben de TU wel gewaarschuwd, let op, we hebben het gebouw al 10 jaar niet gebruikt. Dus of de lift het doet, weten we niet, en of het water het doet, ook geen idee. Wij gaan geen enkel risico lopen, want we willen niet de media halen, maar we willen wel het gebouw, niet voor niks - ik denk dat we wel iets hebben gekregen - beschikbaar hebben gesteld aan de TU Delft. En ze hadden 5 weken de tijd om daar studentenwoningen van te maken. En ik geloof dat het uiteindelijk niet zo veel is geworden, volgens mij was er inderdaad iets mis met een van de waterleidingen. Maar al het risico lag bij de TU Delft. Maar dat soort dingen.. Dit was natuurlijk wel een noodgreep om woningen binnen 5 weken te realiseren. Maar het was wel een kantoor dat we blijkbaar dus ook geschikt hadden kunnen maken voor statushouders. Die kansen liggen er wel, maar meer vanuit de kantoren, omdat je dan echt vanaf nul af aan begint.

Maar die kansen moeten dan dus gespot worden door buitenstaanders, want jullie gaan nu niet actief energie steken in het vinden en gereed maken van die panden?

Nee, want.. We hebben er wel naar een paar gekeken, ook naar aanleiding van die brief van het COA toen, maar dat werd hem toen niet, niet elk kantoor is er voor geschikt. En dat ene kantoor hadden we toen aan de TU Delft beloofd, dus kon dat niet op gaan voor het COA. Maar als het COA had gezegd, in plaats van een jaar contract, willen we een 10-jaar contract, dan gaan we ook echt investeren. Met een jaarcontract, je moet wel tussenwandjes zetten, je moet het gereed maken en investeren. Binnen een jaar kom je dan nooit uit. Maar als het COA zegt, weet je wat, jullie krijgen 10 jaar een gegarandeerde kasstroom, dan hadden we hem dicht kunnen rekenen. En dan hadden we het misschien wel gedaan. Maar 1 jaar is gewoon te veel risico voor ons. En dan die andere vorm he, als gemeenten zitten met, of als ze plotjes hebben voor tijdelijke woningen voor statushouders. Laat ons gewoon keurige woningen neerzetten, kan ook binnen een paar weken, want je hebt van die IQ-woningen, niks mis mee. Dan zetten wij dat neer en dan zijn we best bereid om dan die eerste 7 of 10 jaar minder rendement te nemen, en uiteindelijk wordt dat dan verdisconteerd omdat wij die woningen dan mogen houden. Of dat de grond dan met korting naar ons toe komt. Dat is echt een win-win-win situatie.

Dus kortom kunnen we zeggen dat jullie best bereid zijn om hieraan mee te werken en mee te denken, maar de voorwaarden zijn nog zo irreëel, of die stroken in ieder geval nog niet met jullie wenselijke financiële plaatje, dat jullie dat niet doen.

Ja dat is dus inderdaad met die korte termijn contracten, we zijn een lange termijn belegger dus we willen gewoon voor 10 jaar zekerheid hebben. Als ze ons dat kunnen bieden, sluit ik niet uit dat we wat kunnen doen. Het is niet zo dat wij zeggen; oh oh statushouders, wegwezen! Nee absoluut niet, maar bij kijken gewoon naar het rendement.

Stel het COA komt nu naar aanleiding van mijn afstudeeronderzoek naar jullie terug en doet jullie een aanbod voor de komende 10 jaar. Hoe benaderen jullie dit dan, communiceren jullie dat dan naar boven toe? Het is wel een wezenlijk andere sector?

Nou we hebben ook studentenwoningen, ook in Delft trouwens, die huurprijzen zijn ook heel laag. Je kent natuurlijk de IRR berekeningen, dit is de investering, de inbrengwaarde van een leegstaand

kantoorgebouw, dat heeft dan een BAR van 25% of zo op sommige locaties, dat is gewoon 4 keer de huur. Nou als je dan een investering van voor een 10 jaar contract hebben, dan kan je vanuit de kasstroom, en uiteindelijk moet je er nog een exit waarde aan vastkoppelen, maar als wij dan uiteindelijk op een acceptabel rendement, met een IRR van 6,5% komen, waarom niet.

Want waar rekenen jullie normaal mee?

Onze target return is 6,5 tot 7%. Dat is voor een pensioenfonds gewoon wat zij het liefst willen behalen. Dus als we hem dan rond kunnen rekenen.. Daar gaat het uiteindelijk om.

Ja dus het gaat niet om de initiële investering, want dat geld is er gewoon, maar de exit waarde moet ook nog een beetje schappelijk zijn.

Ja, Dus een lange termijn contract.. Zoals het COA zegt; een jaar. Dan heb je elk jaar weer onzekerheid en dat brengen mensen ook in waardering. Leuk zo'n jaar contractje, maar volgend jaar staat het weer leeg en je hebt wel voor een paar tonnen verbouwd, dus dat kunnen we niet uitleggen aan onze opdrachtgevers.

Mocht je nog vragen hebben, geef even een belletje of stuur even een mailtje. En mocht je je scriptie hebben geschreven, stuur hem dan mee in een CC'tje, dat vind ik wel leuk.

TRANSCRIPT VLUCHTELINGENWERK NEDERLAND

Dus mijn onderzoek gaat over het huisvesten van statushouders, waarin ik eigenlijk kijk naar 2 dingen. Waarbij het eerste is het proces en het tweede de samenwerking tussen de verschillende actoren. En in het proces wil ik kijken of er meer snelheid gemaakt kan worden in het proces. Want ik denk dat het voor iedereen bestwil is als het allemaal net eventjes iets rapper gaat.

Ja. Is de vraag of het sneller moet?

Ja. Dat vind ik ook heel leuk om te horen. Ik denk het wel maar ik wil er graag jouw mening over horen eigenlijk.

Kan ik meteen toelichten vanuit onze rol als belangenbehartigingsorganisatie die we zijn als vluchtelingenwerk. Natuurlijk zijn vluchtelingen erbij gebaat om snel uit het AZC weg te gaan. Niemand heeft belang bij langverblijf in die centrale opvang, in die grootschalige opvang. Maar er is een risico als wij te snel gaan uitplaatsen dat mensen in echt huisvesting terecht komen die van onvoldoende kwaliteit is. En in sommige gevallen kun je een andere meerwaarde bereiken als je de koppeling tot stand gaat brengen tussen wat voor competenties heeft iemand, waar is mogelijk werk. En je brengt dat in als medebepalend waar iemand komt te wonen, dan duurt dat misschien iets langer, maar dan heeft het zo een kwaliteitswinst dat het misschien niet meer erg is dat je er lang over doet.

Ja, dat is een onderzoek op zich waard. Ik zal het meenemen.

Zeker. Maar het is gewoon een overweging. Er wordt nu heel veel gekeken naar bestaand vastgoed kant en klaar maken. Er wordt gekeken naar mensen op een zolderkamertje. En als je zegt mensen die functioneerden als zelfstandige burger in een andere samenleving. En we willen dat ze zo snel mogelijk weer als volwaardige zelfstandige burger in onze samenleving deel gaan nemen, is dan een zolderkamertje de beste oplossing. Is dan een leegstaand kantoorgebouw waar bijvoorbeeld de douches op de begane grond zijn – want in een kantoorgebouw zijn de sanitaire voorzieningen nou eenmaal berekend op kantoorgebruik en niet op woongebruik – dus je krijgt het alleen snel beschikbaar als je buiten een container neerzet met een kookgelegenheid en buiten een container neerzet met douchegelegenheid. Dan is het heel snel beschikbaar. Anders, als je zegt nee ik wil dat er toch mensen een bepaalde vorm van comfort hebben, dus eigen douche, eigen kookgelegenheid, dan moet je al meer aanpassingen in het kantoorgebouw doen. En dus lever je in op de snelheid. Dus daarom zeg ik ja snelheid is absoluut een belangrijke factor, iedereen gaat in gezondheid achteruit als hij heel lang in een AZC blijft wonen, dat is gewoon zo. Dus wil je mensen daar snel uithalen. Maar laat ze niet van het ene slechte naar het andere slechte gaan. In Nederland denken we volgtijdelijkheid is een heel belangrijk begrip. Mensen moeten eerst door de asielprocedure. Dan moeten ze wachten tot ze ergens een huis krijgen. Dan moeten mensen gaan inburgeren: de taal leren en ze moeten bijgeschoold worden op een aantal dingen. En dan gaan we pas werk zoeken. En dan zijn mensen al jaren in Nederland. En die volgtijdelijkheid – eerst a, dan b, dan c en dan d – kan weleens uiteindelijk betekenen dat je mensen op enorme achterstand zet voordat ze echt gaan deelnemen van de samenleving.

Jazeker. Dat staat ook in die brief toch?

Ja, maar het is heel ingewikkeld hoe daarmee wordt omgegaan.

Het is volgens mij ook heel lastig om het zomaar om te gooien.

In de brief staat het mooi verwoord, maar of het dan ook aansluit bij hoe het uiteindelijk ingevoerd gaat worden is nog maar de vraag.

En of het uiteindelijk ingevoerd gaat worden toch ook?

Ja ook omdat Nederland het laatste jaar erg heeft laten zien dat ze niet positiever af willen steken tegenover de buurlanden. Wij mogen niet al te aantrekkelijk worden. Als de asielprocedure bij de buurlanden zo lang duurt, moet hij bij ons ook zo lang duren. Want anders worden wij aantrekkelijker en komen er te veel asielzoekers naar ons. En dat wil de politiek niet. Dat wil een deel van de samenleving niet. Dus dat is een heel ingewikkeld dilemma.

Ja, heel erg.

He even heel kort, over onze organisatie?

Ja heel graag, en ook hoe lang je hier al zit en inderdaad iets over de organisatie.

Ja. Ehm Vluchtelingenwerk Nederland is een belangenorganisatie voor vluchtelingen. Wij zeggen mensen komen uit een samenleving en ze gaan zo snel mogelijk weer terug naar een samenleving. Dat kan onze samenleving zijn voor die mensen die hier bescherming nodig hebben, maar mensen die geen bescherming nodig hebben moeten deel gaan uitmaken van een andere samenleving. Het helpt als ze daarbij niet alleen contact hebben met professionals: de IND-ambtenaar, de dokter, de advocaat, maar als ze ook in contact blijven met de burgers. Ze blijven meer burger en hun eigen kracht behouden als we zo veel mogelijk contact stimuleren met burgers. VW zet dus heel bewust vrijwilligers in voor de contacten met de asielzoekers en vluchtelingen. Wij doen aan de ene kant aan belangenbehartiging. Wij pleiten bij politiek en ambtenaren voor zo gunstig mogelijke wet- en regelgeving. Maar wij staan ook met onze voeten in de praktijk. Dus wij zijn officieel deel van de asielprocedure, bij wet is het gewoon geregeld, wij hebben een formele taak in de asielprocedure. Wij zitten ook in alle AZC, in alle noodopvangen, wij zitten overal. Wij worden daar voor een deel door het Ministerie van Veiligheid en Justitie voor betaald. We worden daar een deel voor de advocatuur voor betaald. Maar we hebben ook een eigen rol, we zetten daar ook eigen middelen in, eigen financiering, om wel onze onafhankelijkheid te kunnen bewaren. Dus wij zijn constructief kritisch, zeggen wij. Wij draaien gewoon loyaal mee in de asielprocedure: beste asielzoeker, dit is de procedure, dit is de wet, zo wordt hij uitgevoerd. Maar we halen daar wel uit die praktijk signalen om toch tegen de politiek te zeggen: op dit punt schuurt het het mensenrecht, of schuurt het met internationale praktijken. We gebruiken de signalen uit de praktijk voor onze lobbyactiviteiten. Dan zitten wij in ongeveer 80% van de Nederlandse gemeenten. Daar is financiering vanuit de gemeente. Wij helpen vluchtelingen die een verblijfsvergunning hebben gekregen om wegwijs te worden in de Nederlandse samenleving. We bieden maatschappelijke begeleiding. Daarmee maken we ze wegwijs de eerste stappen in de samenleving. En dat wordt gefinancierd door de gemeente. Het maakt nogal een verschil of je gaat wonen in een grote stad, Amsterdam, Den Haag, Rotterdam of ergens in een plattelandsgemeente. Dus dat is door het rijk gedecentraliseerd. De gemeente bepaalt hoe zien wij dat voor ons? Die kan ook een keuze maken, ik laat dat vluchtelingenwerk over aan welzijnsinstellingen of ik heb een eigen ambtenaar in dienst die dat doet. Dat verschilt.

Dus dat is die 20% waar andere instanties jullie taak vervullen. Dus dat is niet per se vanuit jullie uit dat het niet binnen jullie strategie past?

Nee, we zouden graag in alle gemeenten doen, maar gemeenten kunnen daar andere keuzes in maken.

Nee, ok.

Ehmm. Op alle plekken, of dat nou in de asielprocedure is of in de gemeente, de gesprekken met de asielzoekers of vluchtelingen worden over het algemeen door vrijwilligers gevoerd. Maar overal zijn betaalde krachten aanwezig voor de kwaliteit, de continuïteit. Je moet verantwoordelijk wat je met je geld doet. Je moet samenwerkingsafspraken met ketenpartners maken, dus daar zit een heel professioneel apparaat achter. We zitten momenteel denk ik landelijk op 800 betaalde krachten en 11.000 vrijwilligers. We zaten voor een lange periode van ongeveer een jaar met 7000 vrijwilligers en sinds de herfst van vorig jaar is het naar 11.000 vrijwilligers gegroeid. En het is van ingewikkeld juridisch werk tot een uurtje in de week als taalcoach. Schuldpreventie, mensen naar werk toe leiden, voorleesexpres, van alles en nog wat. Echt een heel breed scala aan dat wat er nodig is. En we proberen altijd zoveel mogelijk samen te werken met andere organisaties. Uiteindelijk blijft het streven van de organisatie wij zouden onszelf overbodig moeten maken. Als de samenleving voldoende oog heeft voor wat is er nodig voor vluchtelingen, dan zijn wij klaar. Want dan gaan anderen ervoor zorgen: ok, ik zie dat huisvesting nodig is, of ik zie dat werk nodig is en die pakken hun eigen verantwoordelijkheid. Dat is op dit moment nog niet aan de orde, maar wij combineren dus uitvoering en belangenbehartiging. Een deel met subsidie en van goede doelen organisaties, van de Postcode Loterij, van behoorlijk wat inkomsten van particulieren, van donateurs, geld van Europese fondsen. Dus wij hebben heel veel verschillende bronnen waar we het geld vandaan halen.

Zit er ook dan een verschil in de rol die jullie vervullen voor mensen die nog in de asielprocedure zitten en degene die daar dan al uit zijn, de vergunninghouders? Zit daar een verschil tussen?

Ja. Nou eigenlijk niet. De activiteiten verschillen. Tijdens de asielprocedure begeleiden we ze daarbij. Zijn wij intermediair tussen de asielzoeker, de advocaat en de IMW. Want de asielzoeker heeft een vraag, maar de advocaat zit misschien 100km verderop. De IMW die zit ook op afstand. Dus daar zijn wij de intermediair. Wij zijn de vertrouwenspersoon: hoe kunnen we je helpen? Want iedereen heeft recht op een kwalitatief zo goed mogelijke procedure. Uitkomst kan natuurlijk zijn dat je geen bescherming nodig hebt. Dan bieden wij ook ondersteuning bij de terugkeer. Dat geldt overigens ook voor de gemeenten. Daar zijn ook mensen die uitgeprocedeerd zijn en daar bieden wij ook dat soort ondersteuning. Als mensen een verblijfsvergunning krijgen, dan zitten ze nog heel lang in de COA-opvang. En wij richten ons dan vooral op gezinshereniging. Er zijn veel mensen die zeggen de reis is gevaarlijk, ik laat mijn familie dus in laat ik zeggen matige omstandigheden achter ergens onderweg. Maar ik stel ze niet bloot aan het risico van de boot of de reis. Dus als ik zelf eerst een verblijfsvergunning krijg, dan krijg ik een gezinshereniging en kan ik ze over laten komen. Heel ingewikkelde procedure, heeft de overheid bijzonder ingewikkeld gemaakt. Ook om een al te aanzuigende werking te voorkomen. Daar is geen advocaat voor beschikbaar, wordt ook niet vergoed door de overheid. Dus wij zijn de organisatie die ze daarin begeleidt. En dat is heel ingewikkeld werk. Het COA begint dan wel als ze nog in de opvang zitten met het bieden van pre-inburgering: kennis over de Nederlandse samenleving, er worden wat taalcoachprojecten gestart. Maar daar is meer vraag dan waar ze in kunnen voorzien. Dus wij gaan daar wel in gesprek van wat

kunnen wij daar meer doen? Eeh, als mensen de overgang maken naar de gemeente, dan krijgen wij op een gegeven moment in de gemeente – als we daar actief zijn – bericht vluchteling die en die komt daar en daar. Wij organiseren daar een regeldag, zoals dat genoemd wordt. Mensen moeten zich inschrijven bij de burgerlijke stand bij die gemeente, er moet uitkering worden aangevraagd, er moet een huurcontract worden getekend bij een woningbouwvereniging, er moet G/W/L op naam worden gezet. En dan hebben we dus vrijwilligers die gaan een dag lang met de vluchtelingen langs bij al die instanties, langs al die loketten. Dat is bijvoorbeeld een deel van wat wij maatschappelijke begeleiding noemen: mensen meenemen, zorgen dat het allemaal in orde is. Eeehm. Daar zit dus eigenlijk een vrij grote scheiding tussen ons werk van wat we doen in de asielprocedure en een andere tak van sport is wat wij in de gemeente doen. Het ene is meer centraal geregeld, het andere is meer vanuit de gemeente geregeld. En dat is lastig om daar een brug tussen te zoeken. We hebben wel experimenten waarbij we bijvoorbeeld VW in Limburg, op provinciaal niveau is dat, waarbij de provincie op een gegeven moment geld heeft gegeven. Kan VW niet een rol spelen, actief op zoek naar huisvesting in het eigen netwerk, om ervoor te zorgen dat mensen die al een tijd in Limburg in AZC zitten daar ook uitgeplaatst worden. Want dat is voor de scholing, het sociale netwerk, is dat voordeling, is dat beter. Limburg kampt ook voor een deel met leegloop gebieden.

Er zouden voldoende woningen moeten zijn in ieder geval.

Ja. Die kampt echt met dat soort problematiek, dus die hebben daar op geïnvesteerd. En dan blijken wij wel, maar dat is dan de keuze van die regio om daar me aan de slag te gaan. Dan blijken wij wel een rol daarin te spelen. Ik zal niet zeggen dat we daar een hoofdrol in hebben, absoluut niet.

Maar dat is dan wel de schakel van centraal naar lokaal?

Ja. Maar dat vraagt heel goede afstemming. Want het COA heeft daar een rol in, de gemeente heeft daar een rol in, de provincie heeft daar een rol in. En wij kunnen daar eigenlijk een heel bescheiden, kleine rol in spelen. Dus dat vraagt al heel veel afstemming en het is de vraag of wij daar nou het meeste op moeten investeren. Of wij dan de belangrijkste partij, of een rol in de huisvesting moeten nemen. Want we kunnen ook zeggen, wij bieden andere activiteiten, bijvoorbeeld gericht op het vinden van werk. Dus als wij iets zouden kunnen doen nog in die periode in de asielzoekerscentra, kunnen wij misschien beter zeggen wij gaan daar ondersteunen om wat meer in kaart te brengen wat is er nodig om te zorgen dat mensen straks klaar zijn voor de arbeidsmarkt. Kunnen wij dan misschien niet beter daar een rol in pakken en het huisvestingverhaal bij gemeenten, provincies, woningbouwverenigingen, COA en al die partijen laten. We kunnen niet alles doen. En daar zie je dus dat in de ene stad of in de ene regio VW voor die optie kiest en in een andere regio voor een andere optie.

Dat is niet vanuit hier gereguleerd, van jongens we focussen ons alleen op [...]

Nee, want daarmee zouden wij onvoldoende recht doen op de lokale of regionale dynamiek. Hier in Amsterdam worden nu meer initiatieven ontwikkeld gericht op het vinden van werk. En dan bewegen we daarin mee. En in Limburg was er toen de mogelijkheid om op die huisvesting meer in te zetten. En dat is toch altijd wat wij proberen, kijken wat is de lokale of regionale dynamiek. We kunnen niet agenda bepalen, maar we kunnen wel zeggen waar is een kans en waar haken we op in.

Maar bijvoorbeeld hier in Amsterdam zijn er veel projecten bezig of in ieder geval worden onderzocht om huisvesting te realiseren binnen de bestaande bouw. [...] dat zijn 500

containerachtige units waarvan de helft voor studenten is en de helft voor vergunninghouders. Je zou kunnen zeggen er is nu een grote vraag van hoe krijgen mensen alsnog gevoel met de stad als ze in die bestaande bouw zitten. Want dat is toch anders dan wanneer je gewoon een woning hebt en 5 normale burens hebt bijvoorbeeld. Of tenminste, zoals ze het noemen gewone Amsterdammers en nieuwe Amsterdammers.

Dan kom je dus op het vraagstuk van hoeveel waarde hecht je aan snel het AZC uit en wat neem je dan maar voor lief? Waar boet je in op kwaliteit als het om huisvesting gaat. Uiteindelijk wil je natuurlijk of het nou om vluchtelingen of studenten gaat dat er voor iedereen goede, volwaardige huisvesting is. Emmm maar het is wel een groep die je eigenlijk heel goed zou kunnen mengen. Er zijn een aantal experimenten in, een aantal voorbeelden waarbij studentenhuisvesting, eigenlijk te beschouwen als starters op de woningmarkt en vluchtelingen – die kan je in een bepaalde mate ook beschouwen als starters op de Nederlandse woningmarkt – die kan je heel goed combineren. Waar je voor moet waken inderdaad is dat mensen er niet meer uitkomen. Dat ze over 10 jaar nog in een container wonen. Daar moet je je natuurlijk wel zorgen over maken. En je moet je zorgen maken over wat je zelf al zei, kunnen ze voldoende deel uitmaken van de gemeenschap eromheen? Wij hebben altijd de discussie – en dan gaat dus niet alleen over huisvesting, dat gaat ook over de AZCs – hebben wij de discussie met het COA waarbij wij zeggen, ze zouden minder grootschalig moeten zijn. Mensen kijken dan naar bijvoorbeeld een dorp als Oranje in Drenthe, waar een groot AZC kwam stond en geen verhouding tot de lokale bevolking. Als je die logica doortrekt kan je dus in Amsterdam of Rotterdam of Den Haag wel een heel groot AZC zetten. Wij zeggen dat hebben we liever niet. De wijken in Amsterdam of in elke stad kan je ook beschouwen als een dorp. Het is eigenlijk een gemeenschap van een paar duizend mensen. Je kan beter in Amsterdam 8 of voor mijn part 10 AZC neerzetten van allemaal maar 250, want dan kunnen die mensen naar de lokale huisarts, ze kunnen naar de huisartsenpraktijk in de buurt, naar de tandarts, de kinderen kunnen mee naar de basisschool. Ze kunnen bij de gewone bakker, bij de gewone groenteboer in de buurt hun boodschappen doen. Ze gaan op in de samenleving. En er is dan veel meer interactie tussen de asielzoekers of vluchtelingen en hun omgeving. Dat houdt hen meer in hun kracht, dat maakt het voor de omgeving minder bedreigend. Dus ook hier zeggen wij liever kleinschalig. En dan niet bijvoorbeeld je ziet soms AZC in militaire terreinen of in industriegebieden buiten de bebouwde kom, dat is vaak een grote afstand van de woongemeenschap. Hetzelfde is studentenhuisvesting of zo een combinatie studenten en dit soort containers, zeg ik niet te ver buiten een wijk. Waar is de dichtstbijzijnde bushalte? Waar is de dichtstbijzijnde groenteboer? Ontzettend belangrijke vragen. Hoe lang is de weg ergens naartoe? Je kunt heel erg naar gebouwen kijken. In je voorstel heb ik gelezen is bestaande bouw beschikbaar. Maar kijk ook naar dit soort elementen. Ik ken een voorbeeld van een AZC wat een paar kilometer buiten het dorp lag, waar ook jongeren werden opgevangen. Waar dus de meisjes zich bijzonder onveilig voelden in de winter als het snel donker werd om 2km langs een weiland moesten lopen om naar het AZC te komen. Want er kwam geen bus. Wat tot allerlei ongewenste praktijken leidde. Dus hou ook oog voor veiligheid bijvoorbeeld. Realiseer je dat mensen gewoon ergens... Ik ben zelf ooit begonnen bij VW in een oude kazerne die in het centrum van de stad lag. Daar was vlakbij een gewone winkelstraat, waar ze naar de Turkse groentewinkel konden en ze konden naar de Marokkaanse slager, heel herkenbaar. Daar voelden mensen zich heel snel thuis en dat paste ook heel erg in de wijk. Dus dat zijn wel elementen die ook bij het voorzien in huisvestingen in bestaande bouw die je in je achterhoofd wel mee moet nemen.

En wat is de rol die VW daarin kan spelen? Dus bijvoorbeeld bij de transformatie van een kantoorgebouw dat wel binnen de ring bijvoorbeeld – als we het bij Amsterdam houden, maar gewoon een...

Ja dat hoeft niet per se natuurlijk want er is ook heel veel buiten de...

Is ook zo, maar dat is toch wel vaker dat het wat meer desolate...

Nee, maar er zijn best genoeg wijken ook buiten de ring. Ehm, maar dat zijn laat ik zeggen gedachten van hou er rekening mee dat mensen wel naar de huisarts moeten kunnen, de winkel moeten kunnen, dat er openbaar vervoer moet zijn. Dat ze ergens heen kunnen. Ze zitten erg vaak in een moeizame financiële situatie. Dus ja, als je ze heel erg ver overal vandaag neerzet, zitten ze in totaal isolement. Kunnen ze ook het openbaar vervoer niet betalen. Ehm, dat zijn elementen waarover VW kan meedenken.

Ja, het is dus meer een advies.

Een adviserende rol, een meedenkende rol. De regie moet ook altijd en die zal ook altijd bij de gemeente blijven. Die zal zeggen "Beste woningbouwvereniging, ik wil dat je dit doet. Of VW ik wil dat jullie dat doen. Of beste ondernemersvereniging, ik wil dat jullie dat doen. Of GGD ik wil dat jullie dat leveren qua gezondheidszorg." Die regie blijft bij de gemeente, die is heel duidelijk. Maar wij kunnen daar wel over meedenken.

Staan jullie dan ook echt meer in direct contact met de gemeente en het COA dan met andere partijen? Of worden jullie bijvoorbeeld ook wel eens door een woningbouwvereniging aangesproken van goh, we zitten hier met een project, help.

Ja. We krijgen die vraag wel, maar het is heel erg specifiek per gemeente.

Casus specifiek denk ik ook.

Ja. Ehm de ene woningbouwstichting staat er meer voor open. De ene collega van vluchtelingenwerk staat er meer voor open. Ja dat verschilt heel erg. Terwijl ik denk vanuit zo'n adviserende rol of wij kunnen iets meer vertellen over de achtergrond, van waar komen deze mensen vandaan. Of wat voor problematiek zien wij. Ehm daar zouden wij wat meer dingen over kunnen vertellen. En die vraag, die zijn wij wat meer komen vanuit woningbouwverenigingen. Niet zozeer van denk mee hoe we de huisvesting inrichten, maar wel je hebt ergens een beheerder van een gebouw of een wijkregisseur of een wijkbeheerder. Ze geven er allerlei termen aan. Eh, dat ze zeggen kunnen jullie daar niet eens wat input leveren. Of als ze met vragen zitten, wie kunnen ze dan eventueel bellen? Omdat we over de achtergrond kunnen vertellen, van waaruit, tegen wat voor soort dingen, waar lopen mensen tegenaan.

Ja, duidelijk. Zijn er nog andere actoren waar jullie direct contact mee hebben als we het specifiek hebben over huisvesting?

Nou ja, wij zijn ehmm. Ehmm. Nee, we zitten eigenlijk gewoon in het netwerk rond vluchtelingen en dat betekent eigenlijk dat je ons eigenlijk bij alle vraagstukken die er spelen tegen kunt komen. En dat het erg heel erg afhankelijk is van hebben wij een taalcoach project of bieden wij

inburgeringscursus aan of wij hebben met Europees geld projecten om mensen naar werk toe te leiden. Dus een beetje afhankelijk van de lokale omstandigheid kan je ons op het ene terrein of het andere terrein tegenkomen.

Dus niet specifiek, jullie zijn eigenlijk een duizendpoot.

Ja, en dat is dus soms lastig, want je weet overal een beetje van maar je hebt nergens een hoofdrol. En dat hoeft ook helemaal niet. Maar je kunt – en dat is ook hoe we onszelf zien – in die intermediaire rol omdat je bij veel dingen betrokken bent en heel erg naast de mensen staat. Voor hen een vraagbaak bent, kun je wel heel snel schakelen.

En je bent ook direct de vertaling van vluchtelingen naar het professionele stelsel dat zich ermee bezighoudt.

Ja. En we proberen heel erg alle professionals hun werk te laten doen. Maar er vooral voor te zorgen dat wij mensen wegwijs maken. Want wij kunnen, in Nederland hebben wij heel veel loketten. Of het nou voor studiefinanciering of voor zorg, of voor belastingtoeslag. Voor heel veel dingen kun je ergens bij een loket terecht. Je kunt op internet ontzettend veel vinden. Maar als je de taal niet voldoende machtig bent of niet uit een samenleving komt die zo'n lokettenstructuur kent, dan is het ontzettend ingewikkeld om je weg daar te vinden. En wij zijn vaak de intermediair, nee maar daar kan je bij die terecht en daar kan je bij die terecht.

Dus jullie staan eigenlijk wel het meest nog aan de kant van de vluchtelingen en minder aan de kant van de loketten. Jullie staan aan deze kant van de balie zegmaar.

Op sommige plekken. Maar we werken ook heel erg mee in die asielprocedure. Op sommige plekken op een aantal vlakken gaan we wel een stapje verder. En ik mag ook best kritisch zijn op onze eigen organisatie. Eigenlijk zeggen we we willen dat de vluchteling zo snel mogelijk zelfredzaam wordt. Dus die komt met de vraag "hoe moet ik dit formulier invullen?". Dan moeten wij hem zo snel mogelijk leren dat formulier zelf in te vullen. Een aantal van onze vrijwilligers denkt nog steeds "Ach, ik doe het wel even voor je".

Ja dat is sneller.

Ja, dat is snel maar dat is niet hoe het eigenlijk werkt.

Nee, snap ik. Ik ga toch de hele tijd terug naar huisvesting.

Zeker, moet je ook doen, daar kom je voor.

Ehm in het proces van het huisvesten, komen jullie daar ook heel specifieke knelpunten tegen?

Ja wat we nu zien, daar zitten we een beetje dubbel in. Wat ik zeg de initiatieven van huisvesting in leegstaand vastgoed is positief, omdat daarmee sneller woonruimte beschikbaar komt en vluchtelingen uit de AZCs kunnen. Maar we hebben soms vraagtekens bij de kwaliteit van die woonruimte. Er is bijvoorbeeld sprake van een gemeentelijk versnellingsarrangement. Waar mensen 2 jaar in zo'n soort huisvestingssituatie kunnen zitten, maar nauwelijks geld krijgen. Een heel mager voorzieningsniveau. En als je dan bedenkt hoe lang ze in een asielprocedure zitten en dat ze ook nog 2 jaar in zo'n situatie kunnen verkeren.

Dat is inclusief de tijd dat ze in het AZC hebben gezeten volgens mij. Of is het daarbovenop nog 24 maanden?

Ja. En dat betekent dat ze heel lang in Nederland zijn voordat ze een keer volwaardige woonruimte met volwaardige voorzieningen krijgen. En dan duurt het dus heel lang voordat ze volwaardig aan de samenleving kunnen gaan deelnemen. En dat is voor ons een enorm punt van zorg. Dus we begrijpen de beweging, snel die AZC uit, 15-16.000 mensen met een verblijfsvergunning. Als die allemaal ergens in de gemeente wonen hoeven er even geen nieuwe AZC open. En dan kunnen ze eerder beginnen, kunnen ze toch beginnen met hun weg vinden in de samenleving, met de taal leren. Het inburgeren gaat natuurlijk makkelijker. Maar toch, kijk wel wat je mensen aandoet.

Weten jullie hoeveel er gebruik gemaakt wordt van dat arrangement?

Niet veel. Dat zijn er 1000 ofzo. Dat gaat langzaam. Dat gaat plukje hier, plukje daar.

In Haarlem zitten er volgens mij wel echt veel. Want Haarlem heeft 1 gebouw met meerdere vloeren waar 800 mensen in moeten komen ofzo.

Nou dat zijn er nu enkele tientallen. Het zijn er meer, maar het gaat allemaal in dit soort aantallen. Kleine groepjes.

Maar kan dat niet werken voor een bepaalde doelgroep binnen de grotere doelgroep van statushouders?

Zeker. Daar kan je dus kijken gaan we het combineren met studenten dus zet je er vooral jongerenasielzoekers daar in. Dat je naar dat soort combinaties gaat zoeken.

Zijn jullie dan degenen die dat soort die daar dan ook weer een schakel in zijn tussen de gemeente en het COA?

Nee. Dat zijn echt gesprekken tussen COA en gemeente. Wij zijn daarbij geen partij, wij kunnen hooguit als daar voorstellen uit komen, als daar plannen uit komen als daar besluiten over genomen zijn dat we zeggen hebben jullie wel hieraan gedacht, hebben jullie wel daaraan gedacht. Ehm, omdat het niet alleen om huisvesting gaat. Ik blijf terugkoppelen. Kijk ook om wie het gaat. Bijvoorbeeld die groep die in Haarlem wordt gehuisvest, dat zijn jonge mensen uit Eritrea. Eritrea is een van de meest ingewikkelde samenlevingen in Afrika. Mensen komen daar met een enorme achterstand en die samenleving is enorm verziekt door het regime. Daar heerst een enorm wantrouwen naar elkaar, want iedereen kan een verrader richting de overheid zijn. Enorm wantrouwen. Dus het is een heel gesloten gemeenschap. Wij kennen allemaal de beelden van de bootjes over de middellandse zee, maar we kennen heel weinig over de reis die de jongeren uit Eritrea achter de rug hebben. Hun reis door de woestijn van Libië, is eigenlijk nog veel dramatischer, echt dramatischer dan de reis over de middellandse zee. Daar gebeuren nog veel meer akelige dingen. Uit schaamtegevoel, uit dat achter je laten, gaat die gemeenschap die al gesloten is, die wordt dan nog een keer extra gesloten. Als je ze dan als groep in een gebouw zet, dan heb je dus het risico dat daar een heel geïsoleerde groep komt te zitten waar je als samenleving bijna niets mee kunt. Dus vanaf dag 1 denk niet alleen in huisvesting, maar denk ook in hoe kan ik hen betrekken in de samenleving om het gebouw heen. Hoe haal ik ze het gebouw uit en de wijk in of hoe haal ik de wijk het gebouw in. Hoe zorg ik voor interactie. Ehm ik praat steeds of vaker in dat soort termen. Op een gegeven moment ging het COA uit nood huisvesting bieden, AZC zoeken in voormalige

gevangenissen. Bijvoorbeeld de gevangenis in Breda, daar heb ik ook met COA mensen gesproken. Er zit een prachtig zaaltje in die voormalige gevangenis voor muziekopvoeringen, toneelopvoeringen, er zitten mooie sportfaciliteiten. Haal zoveel mogelijk de mensen uit het AZC, uit de gevangenis de wijk in. En haal zoveel mogelijk de wijk de gevangenis in. Want waarom zouden die niet ook van de gymzaal gebruik kunnen maken? Zorg voor interactie tussen bewoners en de omgeving. En dat zou heel erg mijn suggestie zijn bij dit vraagstuk.

Dat is wel iets wat je kan meenemen in je programma van eisen bij transformaties. Zijn er ook dingen die eigenlijk heel erg goed gaan? Succesfactoren die jullie tegenkomen?

Oeh er wordt nu op een aantal voormalig belastingkantoor... Op verschillende plekken zijn er goede initiatieven. Het gelukkig niet alleen benaderen van we moeten dit niet alleen voor vluchtelingen doen, maar juist in combinatie met andere groepen. Dat is ook vanuit bestuurlijk of commercieel oogpunt is dat heel goed. Je doet een investering in een gebouw en zorgt ervoor dat die voor meerdere groepen bruikbaar is. Dan heb je meer kans dat je het terugverdient. Dan is het ook maatschappelijk meer verantwoord om als samenleving die kosten te maken. Dus dat zijn heel goede initiatieven. Het is ook al een middel om te komen tot meer interactie met de Nederlandse samenleving. Dus in die zin zijn dat goede praktijken. Maar het is allemaal nog voorzichtig en weinig grootschalig.

Maar je zei net over kleinschaligheid.

Nee sorry, wat ik bedoel, ik bedoel grootschalig in dit verband niet dat het om 100 mensen in een gebouw moet gaan. Ik bedoel het zijn er 20 daar, het zijn er 30 daar, maar er is maar 1 gebouw waar ze dat doen en ze zouden het in 10 moeten doen. Zo bedoel ik grootschaligheid.

Het aantal projecten.

Ja. Het is nog heel erg verkennend. Je merkt ook dat gemeenten het spannend vinden, dat woningbouwverenigingen het spannend vinden. Dat vastgoedeigenaren het spannend vinden, van hoe ga ik dit doen.

Kunnen jullie daar nog een rol in vervullen? In het wegnemen van die spanning?

Nou ik denk dat dat niet heel erg nodig is. Ik denk dat de samenleving voldoende doordrongen is van het vraagstuk er is behoefte aan extra woonruimte, het is urgent, er ligt een mogelijkheid in leegstaand vastgoed. Dus daar moeten denk ik de partijen die daar echt over gaan elkaar nog weten te vinden. Ik geloof niet dat wij daar een rol in moeten spelen. Er is ook vanuit de overheid natuurlijk die task force, platform 'opnieuw thuis'. Er zijn natuurlijk allemaal initiatieven om dat vanuit de bestuurlijke kant...

Dus dat wordt meer vanuit die kant...

Ja. En daar denken wij wel mee, daar adviseren we over.

Zitten jullie ook in het OTAV bijvoorbeeld?

Wij adviseren, op allerlei niveaus praten wij wel mee. Of soms als er voorstellingen worden gedaan kijken wij bij de conceptversie mee. Dus wij proberen soms op bestuurlijk niveau, soms op beleidsmedewerkersniveau of soms heel erg in de uitvoering in de gemeente op allerlei plekken

proberen wij input te leveren. En dan meer van "ok, wij hebben een adviserende rol, maar heb je wel hieraan gedacht?". Dat is eigenlijk waar wij proberen een steentje aan bij te dragen. Iedereen zijn werk laten doen maar wel wat kennis input geven.

Je zei net dat jullie eigenlijke doel is dat jullie jezelf overbodig maken. Hoe zien jullie de toekomst over een jaar van nu? Dus dan hebben we het over april 2017. Hoe ziet de situatie eruit? Hoe ziet jullie rol er dan uit? Nog steeds gefocust op huisvesting, het liefst, maar globaler is ook ok.

Ik denk niet dat hij dan heel anders is dan dat hij nu is. Dat wij dan wat duidelijker bij gemeenten en woningbouwverenigingen en de... Wat meer aan de tafel zitten om mee te denken over hoe gaan we dit in goede banen leiden. Dat het dan niet meer hoeft aan de kant van input leveren op plan A of plan B. Maar meer van ok we hebben afspraken gemaakt en zo gaan we ermee aan het werk.

Dus meer richting het beheer zegmaar.

Ja. Dus dan zijn die projecten er, dan weet iedereen van zo gaan we het inrichten. Maar dan blijft er behoefte aan sparren, aan nadenken over het organiseren van activiteiten. Want bij het tot stand brengen van interactie tussen bewoners en gemeenschap eromheen kunnen wij natuurlijk een rol spelen. Dat is ook meer onze rol. Dus ik hoop dat we dan meer naar de uitvoering gaan. En dat die gewoon helderder is.

En een vraag die bijna nog niemand heeft willen beantwoorden bij mij: hoe ziet de vluchtelingenstroom eruit over een jaar?

Haha. Nou...

Ik denk dat jullie daar beter zicht op hebben dan de beleidsmedewerkers.

Ik denk dat niemand hem wilt beantwoorden. Ik kan wel wat dingen schetsen, maar met een enorme disclaimer en een slag om de arm.

Ja natuurlijk, dat snap ik.

Ehm er wordt nu natuurlijk heel veel in het werk gesteld om de instroom zoveel mogelijk terug te brengen. En dat vinden wij een kwalijke ontwikkeling. Want het doel is niet nul vluchtelingen want we houden ze buiten Europa. Het doel moet zijn nul vluchtelingen want niemand hoeft meer zijn land te verlaten. Een totaal ander uitgangspunt. Er is vrede en er is geen vervolging meer. Iedereen heeft politieke vrijheid of kan rustig homo of wat dan ook zijn. Want dat zijn de redenen dat mensen vluchten. Zolang die oorlogen niet, of er geen politieke vervolging is of dat soort zaken, blijven mensen vluchten. En dat betekent dat mensen ook blijven komen. Nu worden routes al meer verlegd via Oekraïne, via Oost-Europa. De route via Lampedusa, Italië. De route via Libië gaat meer toenemen. We vrezen dat er meer doden op de Middellandse Zee gaan vallen. Daar maken we ons heel veel zorgen over. De deal die er nu met Turkije is gesloten vinden wij een slechte deal. Omdat het heel veel mensen die wel recht hebben op bescherming buiten Europa probeert te houden. En er is alleen gezegd voor iedereen die we terugsturen mag een Syriër naar Nederland komen, of naar Europa komen. Vluchtelingen komen uit meer landen dan alleen maar Syrië. En ja, er is heel veel aan de hand in Syrië en die mensen hebben recht op bescherming. Maar de mensen uit Eritrea of de homoseksueel uit Oeganda, die heeft ook bescherming nodig. Daar gebeurt het nog steeds dat er in

de krant staat "Dit is een homo, dit is zijn adres. Wij roepen op om zijn huis in de fik te steken." Ik bedoel dat is hoe het daar gaat. Dus die deur mag niet dicht.

Hoe ziet die stroom eruit? Ik heb geen idee. Ik kan een aantal... er wordt nog steeds gedacht in behoorlijke aantallen. Want je moet je voorstellen nu zitten er veel mensen met een verblijfsvergunning in de centra. Veel mensen hebben recht op gezinshereniging. Dat betekent dat er via de legale weg – ze hoeven niet op een bootje, ze mogen met het vliegtuig komen – maar veel mensen gaan komen. Maar die komen wel via de kant van de asielprocedure binnen. Ehm als je kijkt naar de ontwikkelingen in Afrika, in Oekraïne, is nog steeds ingewikkeld. Van de week was er nog conflict. Armenië, Azerbaidjan eh Afghanistan gaat het niet goed mee. Irak is wankel. Ik denk dat de instroom nog steeds op 30-40.000 blijft, zoals hij afgelopen jaar ook was. Alleen met heel veel meer risico voor de mensen onderweg.

Ja. En de samenstelling? Gaat die heel erg veranderen? Of blijft die nog veel uit Syrië?

Ja, maar daar zie je nu al verschuivingen dat meer vrouwen en kinderen gaan komen. En een van de risico's in het denken over huisvesting is dat er gekeken wordt hé er komen nu heel veel alleenstaande mannen binnen. En we gaan daar dus onze focus leggen op het creëren van huisvesting. Realiseer je dat veel van die mannen hebben gedacht "Ik wil mijn vrouw en kinderen niet blootstellen aan de wankele toch in het bootje, dus ik ga vooruit." Maar wel met in hun achterhoofd de gedachte om vrouw en kinderen zo snel mogelijk te laten komen. Bij die opties voor huisvesting bestaand vastgoed klaarmaken voor de opvang van vluchtelingen hou dus rekening met ook heel veel gezinnen.

Hoeveel is dat nu ongeveer? Want ik dacht dat het afgelopen jaar iets van 30% was.

Ja, maar dat percentage vrouwen en kinderen neemt toe, dat groeit.

Hoe lang duurt zo'n procedure ongeveer? Met de juiste hulp en begeleiding en dergelijke.

Ja dat is... Tot een jaar, anderhalf jaar geleden ging de procedure heel snel. Begin vorig jaar was het voor veel mensen nog dat ze na 6 weken, 8 weken een eerste beslissing hadden. Voor veel Syriërs betekende dat al begin van het jaar een verblijfsvergunning. Nu is het tot 15 maanden wachten en daarna nog eens de procedure voor gezinshereniging, die ook zomaar een jaar kan duren. Dus mensen zitten dan al in dat soort termijnen te denken. En dan hangt het ervan af, gaat de instroom inderdaad omlaag. Hoeveel capaciteit wordt er door de overheid nu ingezet om de achterstallige beslissingen weg te krijgen. Dus dat is heel moeilijk om te voorspellen.

Is dat een politieke keuze?

Niet alleen politiek eh de IND heeft er bijvoorbeeld het afgelopen jaar heel veel personeel bij gekregen. Daar wordt veel geld voor vrijgemaakt, ook bij advocatuur enzo, bij ons, bij allerlei organisaties, bij het COA om die procedure te versnellen. Maar het is juridisch ingewikkeld werk. Het is ook menselijk ingewikkeld werk. Want de IND moet achterhalen: spreekt iemand de waarheid? Dus dat is ingewikkeld werk. Op een gegeven moment kan je om kwalitatieve redenen zeggen: ik kan niet sneller groeien.

[TELEFONISCH INTERMEZZO]

De grote uitbreiding van... dat merk je nu dat er zoveel nieuwe mensen zijn dat de organisaties bijna geen grip meer hebben over wie ze dan...

Nee. Op een gegeven moment stopt het gewoon. Dus dan gaat het niet meer om politieke wil maar dan moet je als organisatie ook voorzichtig zijn, ga ik nog sneller of nog meer groeien dan heeft de kwaliteit daar te veel onder te leiden. En als je slechte beslissingen neemt als organisatie, bijvoorbeeld als IND, dan gaat de advocatuur uiteraard in beroep. Dan krijg je weer enorm gedoe bij de rechtbanken.

Dan duurt het allemaal nog langer.

Dus er zit ook bij het ministerie, bij IND, advocatuur, VW, vreemdelingenpolitie, COA. Bij iedereen zit een enorme overtuiging: we moeten investeren van een goede beslissing – een kwalitatief goede beslissing – zo vroeg mogelijk. Want dan doe je recht aan mensen en dan kunnen mensen ook echt gaan inburgeren of een ander traject ingaan. Dus het besef van we moeten kwaliteit bieden is heel erg doordrongen. Misschien wel aardig om daar heel even bij stil te staan, dat er wel wordt vanuit gezamenlijk... De discussie over huisvesting is soms meer financieel gedreven dan kwalitatief gedreven. Als je kijkt de asielprocedure wordt er geïnvesteerd in de kwaliteit want anders leidt dat tot bezwaarprocedures bij de rechtbank of tot verzet tegen terugkeer. Als je kijkt naar we investeren matig in de kwaliteit van de huisvesting, wat voor gevolgen heeft dat op de lange termijn voor het hospitaliseren van mensen? Dus ze krijgen hogere ziektekosten of ze zijn minder bewust, minder capabel, minder competent om weer hun eigen leven op te bouwen, dus ze blijven meer hangen in bijstandsuitkeringen. Het leidt tot meer afstand tot de samenleving, tot minder sociale cohesie, tot meer conflicten in de samenleving. Dus investeren in de kwaliteit van de huisvesting bespaart op de lange termijn heel veel geld. Kijk ook maar naar Brussel. Het investeren in wijken, wat betekent dat voor ook zoiets als terrorisme bijvoorbeeld op de lange termijn. Investeren in de kwaliteit van huisvesting en het sociale aspect eromheen – mensen op een volwaardige manier laten deelnemen aan de samenleving – draagt op de lange termijn op allerlei terreinen bij voor gezondheid, werkveiligheid, sociale participatie. Heel erg belangrijk om daar rekening mee te houden.