

Plan van Aanpak

Huisvesting statushouders



Inleiding

Statushouders, arbeidsmigranten, ouderen, sociaal urgenten en dreigend daklozen, medisch urgenten en rolstoelafhankelijken, uitstroom intramurale situaties. Het zijn op het oog heel diverse groepen. Gemeen hebben zij echter dat zij aandachtsgroepen zijn op de woningmarkt. Voor sommige van deze mensen met lage inkomens is er meer nodig om goed te kunnen wonen, bijvoorbeeld ondersteuning of zorg.

Wij hebben geen invloed op de hoeveelheid mensen die niet alleen (een passende) woonruimte zoekt, maar ook ondersteuning of zorg nodig heeft. Door de vergrijzing groeit de vraag naar betaalbare seniorenwoningen, bij voorkeur in de buurt waar men al woont. Als dat niet voorhanden is, komt het vaak voor dat senioren in grote woningen blijven wonen en de doorstroom op de woningmarkt stagneert. Mede door de vergrijzing neemt op de arbeidsmarkt de behoefte aan arbeidsmigranten toe en onder andere daardoor stijgt de druk op de woningmarkt. Daarnaast is er de uitstroom uit begeleid wonen van de GGZ en maatschappelijke opvang middels het convenant 'Weer Thuis'. De instroom van asielzoekers en daarmee statushouders genereren ook een vraag voor diezelfde woningmarkt. Deze vraag is sterk afhankelijk van internationale ontwikkelingen en afspraken. Door het tekort aan beschikbare woonruimte ontstaat verdringing onder aandachtsgroepen en tussen aandachtsgroepen en reguliere woningzoekenden in het laagste segment. Ook zet het de leefbaarheid in veel wijken onder druk en kan het draagvlak voor de huisvesting van bepaalde groepen afnemen.

Integrale opgave

De woonvraag van aandachtsgroepen blijkt een complexe opgave. Inhoudelijk complex: de vraag is nooit alleen een woning, maar vaak zijn extra's nodig zoals begeleiding, een specifieke woonvorm of een prikkelarme omgeving. Dit maakt de huisvestingsopgave voor aandachtsgroepen een integrale opgave.

De aanpak van de opgave is eveneens complex. Om in de woonbehoefte van aandachtsgroepen te voorzien is de inspanning van meerdere overheidslagen en maatschappelijke partijen nodig. En het vraagt een integrale benadering van het huisvestingsvraagstuk, gecombineerd met sociale vraagstukken als ondersteuning, zorg, inburgering en meedoen in de maatschappij/samenleving. Het betreft dus één grote, integrale opgave.

Het gaat hierbij niet alleen om het oplossen van de huisvestingsopgave, maar ook om ervoor te zorgen dat er passende arrangementen zijn voor overheden en woningcorporaties om werkelijk iedereen van een (t)huis te kunnen voorzien. Het betekent aandacht voor het individu en tegelijkertijd ook voor het collectief, om in een woongemeenschap en in een wijk de leefbaarheid voor iedere inwoner te kunnen borgen.

Het gaat niet alleen over de juiste woning maar ook over een betaalbare huurprijs, ondersteuning in de buurt, (mantel)zorg in de nabijheid, bestaanszekerheid en meedoen in de maatschappij. Om deze integrale opgave te realiseren, is inspanning van meerdere overheidslagen en maatschappelijke partijen nodig.

Plan van Aanpak huisvesting statushouders als onderdeel van integrale opgave

Door toenemende druk op de woningmarkt duurt het voor woningzoekenden steeds langer om een geschikte huurwoning bij een woningcorporaties toegewezen te krijgen. Aandachtsgroepen die in aanmerking komen voor urgentie nemen toe. De reguliere woningzoekende moet hierdoor vaak nog langer wachten op een geschikte (sociale) huurwoning. Deze ontwikkelingen vragen om integraal beleid voor de huisvesting van de aandachtsgroepen. Doel van het integrale beleid is de druk op de woningmarkt te verminderen door niet alleen naar de bestaande huurwoningen van corporaties te kijken maar tegelijkertijd ook naar mogelijke alternatieven voor het huisvesten van aandachtsgroepen. Alsmede de juiste ondersteuning te verlenen voor elke aandachtsgroep.

Vooruitlopend op en als onderdeel van het integrale beleid richten wij ons in dit plan van aanpak eerst specifiek op de huisvesting van statushouders. De reden dat deze aandachtsgroep naar voren is gehaald is dat een plotselinge toename van asielzoekers niet is te voorzien. Het verleden (2015 Syrië) heeft ons geleerd dat snel kunnen schakelen dan nodig is. De opvang van asielzoekers is een verantwoordelijkheid van het Rijk, de huisvesting van statushouders is een taak van gemeenten.

Gezamenlijk opgesteld Plan van Aanpak

In overleg met de betrokken partijen (Wonen Noordwest Friesland en Accolade¹, huurdersverenigingen, Dienst Sociale zaken en werkgelegenheid, De Skûle en het COA) is dit plan van aanpak tot stand gekomen. De gemeente is primair verantwoordelijk voor de huisvesting en begeleiding van statushouders. Voor de uitvoering heeft de gemeente de genoemde partijen nodig.

Partijen realiseren zich dat de huisvesting voor aandachtsgroepen, waaronder ook statushouders, integraal moet worden opgepakt. Om de huisvesting goed te kunnen organiseren moet breed worden gekeken naar de samenhang tussen de diverse aandachtsgroepen. Immers, al deze aandachtsgroepen doen een beroep op dezelfde beschikbare wooncapaciteit in onze gemeente. Deze wordt doorgaans door de corporaties voor de gemeente ingevuld.

De draagkracht en de draaglast in de dorpen, wijken en buurten staat onder druk. Naast het bieden van alternatieve oplossingen voor de huisvesting van de aandachtsgroepen daar waar de reguliere wijze van huisvesting tekortschiet, dient ook oog te zijn voor goede professionele begeleiding van de verschillende aandachtsgroepen. Dit kan ervoor zorgen dat er weer een betere balans komt tussen draagkracht en draaglast.

Met dit plan van aanpak zoomen we nu in op de huisvesting van statushouders in onze gemeente als onderdeel van de integrale benadering voor alle aandachtsgroepen en de daarbij per aandachtsgroep bijbehorende professionele begeleiding.

Urgentieverklaring

Zoals in veel andere gemeenten is de beschikbaarheid van sociale huurwoningen belangrijk voor de huisvesting van statushouders. Die beschikbaarheid wordt meer en meer een probleem wanneer de taakstelling oploopt. Doorgaans publiceert het Rijk de opgelegde

¹ Verder "de corporaties"

taakstelling voor het komende halfjaar in april en oktober. Tijdens het bestuurlijk overleg prestatieafspraken Waadhoeke van 1 mei 2019 hebben de woningcorporaties Accolade en Wonen Noordwest Friesland en de Bewonersraad aangegeven bereid te zijn om deze doelgroep bij voorrang te huisvesten. Hiervoor is aan de gemeente Waadhoeke nadrukkelijk gevraagd om daarvoor de urgentieverklaring voor de huisvesting van statushouders formeel via een collegebesluit vast te leggen. Met besluit van 11 juni 2019 heeft het college van burgemeester en wethouders aan deze urgentieverklaring voldaan.

Reguliere huisvesting statushouders

Nadat het COA een statushouder (of gezin) aan onze gemeente heeft gekoppeld wordt dit door de coördinator huisvesting statushouders van de gemeente doorgegeven aan de woningcorporaties en de coördinator maatschappelijke begeleiding. De gemeente moet binnen 14 weken vanaf de koppeling door het COA een statushouder huisvesten. De coördinator maatschappelijke begeleiding koppelt een vrijwilliger aan de statushouder en het eerste contact met de statushouder wordt door de vrijwilliger gelegd. Wanneer een geschikte woning beschikbaar is, geeft de corporatie dit door aan de coördinator huisvesting nieuwkomers. Deze geeft dit vervolgens door aan de coördinator maatschappelijke begeleiding waarna deze de vrijwilliger inlicht. De vrijwilliger maakt afspraken met de Dienst (aanvraag uitkering en inrichtingskrediet), gemeente (inschrijving BRP) en corporatie (tekenen huurcontract en sleuteloverdracht).

Wanneer niet binnen 14 weken een geschikte woning beschikbaar is dan neemt de coördinator huisvesting statushouders van de gemeente contact op met de betrokken beleidsambtenaar van het beleidsteam NW-Fryslân. Indien een andere wijze van huisvesten, anders dan regulier, ten aanzien van statushouders nodig is dan worden deze partijen daarop voorbereid. Hoe deze voorbereiding en het proces eruit ziet wordt per oplossing na vaststelling van dit plan van aanpak nader uitgewerkt. De gemeente heeft de regie op deze coördinerende rol.

Periodiek huisvestingsoverleg NW huisvesting statushouders

De halfjaarlijkse taakstelling wordt doorgaans in april en oktober bekend gemaakt voor het daaropvolgende halfjaar. In noordwest verband vindt hierover drie tot vier keer per jaar overleg plaats, of vaker indien nodig. Vanuit het beleidsteam Sociaal Domein NW initieert de betrokken beleidsambtenaar dit overleg en voert namens de gemeente Harlingen en Waadhoeke de regie. Externe genodigden zijn een afvaardiging van de corporaties in beide gemeenten, het COA en de Provinsje Fryslân. Op afroep sluit een financieel medewerker van de Dienst Sociale zaken en Werkgelegenheid aan. In dit overleg wordt de stand van zaken, de ontwikkelingen en verwachtingen besproken. De coördinator huisvesting statushouders van de gemeenten houdt een actielijst bij. De gemeente deelt informatie over de taakstelling met de huurdersverenigingen.

Percentage mutatiegraad

De **inschatting** is dat met 10% van de mutatiegraad kan worden voldaan aan de taakstelling. De verwachte hoeveelheid woningen wordt niet op voorhand gereserveerd door de corporaties vanwege de jaarlijks fluctuerende vraag én taakstelling.

Bij meerdere taakstellingen kan dit percentage wijzigen omdat statushouders deel uit maken van een veel grotere aandachtsgroep. Dit zal integraal moeten worden beoordeeld.

Toewijzing

Niet alle woningen worden geschikt geacht om toe te wijzen. Woningen die van zo'n tijdelijke voorrangsregeling uitgesloten worden, zijn in ieder geval woningen direct naast andere aandachtsgroepen (voor zover dit bekend is).

Toewijzing gebeurt op basis van de regels omtrent Passend Toewijzen. Alleen woningen onder de grens geldend voor dat jaar op basis van Passend Toewijzen kunnen aan statushouders toegewezen worden als het 1- en 2 persoonshuishoudens zijn. Bij 3 of meer personen is die grens iets hoger.

Indien 'reguliere' urgenten dringende behoefte hebben aan een (al dan niet andere) woning, dan kan het nodig zijn om die persoon een hogere prioriteit te geven dan een eventueel plaatsbare statushouder. De corporatie maakt in overleg met de gemeente deze overweging. In voorkomende gevallen kan een beroep worden gedaan op uitsluiting van de voorrangsregeling. Dit kan als gezamenlijk geconstateerd wordt dat de balans draagkracht/draaglast niet in verhouding is in bepaalde straten/complexen. Dus juist de toewijzing integraal bekijken (alle aandachtsgroepen). Dit refereert aan het 'de straat is de maat' principe.

Dilemma's bij reguliere toewijzing

Bij de bovengenoemde reguliere toewijzing zien de corporaties en huurdersverenigingen zich geconfronteerd met een drietal belangrijke dilemma's. Omdat partijen onderkend hebben dat het van essentieel belang is om eensgezind op te treden als én zodra maatregelen getroffen worden, worden deze op voorhand toegelicht.

1. Wachtlijst

De corporaties hebben reeds een wachtlijst van mensen die graag een woning van haar willen huren of nodig hebben zelfs. Wetende dat er de komende jaren nog slechts een beperkt aantal voor deze doelgroep geschikte woningen vrij zal komen, is het evident dat elke maatregel die getroffen wordt – anders dan woningen bijbouwen, al dan niet tijdelijk – er zonder meer toe leidt dat anderen op deze wachtlijst langer zullen moeten wachten.

2. Personen met een urgentie zijnde niet statushouder

In de dagelijkse praktijk doen zich situaties voor, soms schrijnend, waarbij mensen direct een (al dan niet andere) woning toegewezen moeten krijgen. Het kan niet zo zijn dat deze mensen in dergelijke gevallen niet meteen geholpen kunnen worden.

3. Draagkracht/draaglast

Het huisvesten van verschillende aandachtsgroepen, waaronder statushouders, in wijken/buurtten/dorpen vraagt wat van de mensen die daar (al) wonen op het gebied van samenleven. Dat gaat niet altijd vanzelf, het is belangrijk dit goed in beeld te brengen, te monitoren en hier aandacht aan te besteden, bijvoorbeeld bij plaatsing. Anders komt de leefbaarheid in het geding.

Oplossingsmogelijkheden niet reguliere huisvesting statushouders

Huisvesting van alle aandachtsgroepen, waaronder statushouders, met urgentie in alleen sociale huurwoningen is, gelet op de verwachte aantallen en de momenteel al oplopende reguliere vraagdruk, niet reëel. Om die reden heeft in onze gemeente een inventarisatie van leegstaande panden en wensen en mogelijkheden plaatsgevonden.

Het resultaat van de inventarisatie en de bespreking ervan zijn verwerkt in dit pakket met alternatieven en afspraken die we met de corporaties en de huurdersverenigingen (Huurdersvereniging Franeker en De Bewonersraad) hebben gemaakt. In overleg met genoemde partijen worden met dit plan van aanpak een aantal alternatieven in willekeurige volgorde aangedragen waardoor de taakstelling behaald kan worden. Deze alternatieven kunnen al dan niet gelijktijdig worden ingezet. Dit vraagt maatwerk en overleg tussen betrokken partijen. De gemeente initieert dit direct na vaststelling van dit Plan van Aanpak.

Begeleiding

Een punt van aandacht bij alternatieve vormen van huisvesten betreft de administratieve processen (toeslagen, uitkeringen, nutsvoorzieningen etc.). Daarnaast speelt conflict beheersing tussen bewoners onderling en het voorkomen van overlast naar de omgeving een belangrijke rol. Hiervoor is extra begeleiding nodig en zal een coach-/begeleidingstraject opgezet moeten worden. Partijen geven hierbij de voorkeur aan professionele begeleiding in verband met inzet van het aantal uren en bereikbaarheid. De kosten van professionele begeleiding liggen bij gemeente. Een nader voorstel volgt om hiervoor middelen ter beschikking te stellen.

Communicatie

Communicatie is een belangrijk aandachtspunt voor zowel de betreffende statushouders als de omgeving en buurtvereniging. De gemeente heeft hierin een coördinerende rol.

Leegstaande (gemeentelijke) gebouwen of bestaande panden geschikt maken voor bewoning

Mogelijk hebben de gemeente, corporaties of andere partijen (bijvoorbeeld particulieren) panden in eigendom die, al dan niet na aanpassing, beschikbaar gemaakt kunnen worden voor bewoning. Mocht zich een pand aandienen dan kan op dat moment onderzocht worden of er behoefte is aan extra woonruimte voor statushouders en of het mogelijk is het pand hiervoor aan te wenden.

Kanttekening

Een kanttekening bij deze optie is, dat het voor de maximale termijn van 5 of 10 jaren is. Daarnaast moet gekeken worden of het gebouw met een aantal kleine ingrepen bouwkundig zo aan te passen is, dat deze voldoet aan de eisen die worden gesteld. Ook hier geldt dat er (professionele) begeleiding moet komen voor de statushouders.

Onzelfstandig huisvesten

Een van de opties is om meerdere alleenstaande (jonge) statushouders in één eengezinswoning te plaatsen (ander woongebruik). Met de gemeente zijn er de afgelopen periode gesprekken geweest met afgevaardigden van de corporaties en huurdersverenigingen om de (on)mogelijkheden te verkennen. Bij het onzelfstandig huisvesten zal in het kader van spreiden en mengen aangesloten worden bij de specifieke voorwaarden, zoals opgenomen op bladzijde 22 in het beleid Advies huisvesting arbeidsmigranten van 13 mei 2019. Bij de

uitvoering van deze maatregel wordt zowel naar de woningcorporaties als de gemeente als de particuliere markt gekeken.

Kanttekening

Het onzelfstandig huisvesten zal **tijdelijk** de druk op de sociale woningmarkt kunnen doen afnemen. Echter: de onzelfstandig wonende statushouders verhuizen gemiddeld binnen 1,5 tot 2 jaar vaak naar een andere woning. Bijvoorbeeld bij gezinshereniging. Deze vorm van huisvesten vraagt een investering van de betrokken partijen in de woningen om deze geschikt te maken voor kamergewijze verhuur.

De

andere woningen moeten uiteraard wel beschikbaar zijn. Als dit niet het geval is dan zal ook gekeken moeten worden naar alternatieven.

Particuliere initiatieven

Naast de corporaties bleken er in het verleden ook enkele particuliere initiatiefnemers te zijn voor de huisvesting van statushouders. Deze pandeigenaren willen hun pand verbouwen zodat zij hierin voor een aantal jaren een aantal statushouders kunnen huisvesten. Hierbij is het van belang dat clustering wordt vermeden en gekozen wordt voor een eventuele gemengde aanpak (zowel statushouders als andere woningzoekenden), om eventueel draagvlak te creëren. Hierbij zijn een aantal zaken van belang: begeleiding bij de bewoning (denk aan een conciërge of beheerder), overleg met de buurt, tijdelijkheid van de verhuur dient gewaarborgd en mogelijk overige voorwaarden van college en/of pandeigenaren. Voor het toevoegen aan de woningvoorraad of verbouw van bestaande panden zal naar verwachting een pakket aan ondersteuningsmaatregelen beschikbaar worden gesteld. De aangeboden ruimte moet wel voldoen aan de minimale wettelijke eisen voor huisvesting zoals die zijn vastgelegd in het Bouwbesluit. Verder stelt de gemeente vast of een aanvraag voldoet aan de SNF norm. De insteek is hierbij, dat per slaapkamer 1 volwassen persoon wordt gehuisvest.

Indien een dergelijke oplossing draagvlak geniet is het zaak om met pandeigenaren, provincie en rijk te kijken op welke wijze de businesscase sluitend kan worden gemaakt en de beschikbare subsidiestromen maximaal worden benut.

Kanttekening

Bij de huisvesting van statushouders door particulieren/derden moet kritisch gekeken worden naar de voorwaarden waaronder dit gebeurt. Anders lopen partijen het risico dat deze panden na de periode van huisvesting voor statushouders omgebouwd worden tot duurdere huurhuizen. Hiermee wordt een toename van het aantal woningen gecreëerd zonder dat hiervoor bijvoorbeeld de behoefte is aangetoond of wordt voldaan aan het aantal benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein.

Tijdelijke woningen bouwen

Tenslotte is het mogelijk om tijdelijke woningen te bouwen. Uiteraard moet daar grond voor beschikbaar zijn. De partijen worden in staat gesteld om tijdelijke woningen voor statushouders te kunnen bouwen. Dergelijke woningen kunnen mogelijk zelfs langer van nut zijn, met het oog op de vraagdruk op de sociale huurmarkt in Waadhoeke.

Tijdelijke woningen zouden aldus:

- De huidige druk op de wachtlijst van woningzoekenden bij de corporaties versneld compenseren door statushouders onderdak te verlenen in tijdelijke woningen.
- Op de middellange termijn een gedeelte van de algemene toename in vraagdruk mede opvangen.
- Na de gebruikperiode weer verwijderd kunnen worden zodat op lange termijn de voorraad sociale huurwoningen niet onnodig groot blijft.

Bij het bouwen van tijdelijke woningen is het van belang om een sluitende business case te kunnen maken. De mate waarin dat wel of niet haalbaar is, wordt mede bepaald door de periode dat de woningen voor statushouders gebruikt worden. Als uitgangspunt voor een gebruikperiode gaan we in eerste instantie uit van een periode van 15 jaar.

Kanttekening

Bij de eventuele bouw van tijdelijke woningen in bestaande wijken, zullen de gemeente, corporaties, huurdersverenigingen, dorpsbelangen, wijk- en buurtraden elkaar hard nodig hebben gedurende het gehele realisatieproces. Geen van de partijen mag er dan alleen voor komen te staan. Er zal intensief en nauw samen opgetrokken moeten worden bij planning, organisatie, communicatie, realisatie en evaluatie.

Vervolg

Nadat het plan van aanpak is vastgesteld zullen de alternatieven worden uitgewerkt in uitvoeringsplannen. De kosten die hiermee gemoeid zijn zullen wij in een nader advies aan uw raad voorleggen.