

Adviesrapport taakstelling statushouders



Opdrachtgevers

Bernard Jansen, bestuurlijk opdrachtgever

Anita van der Schuur, (tijdelijk) ambtelijk opdrachtgever

Datum

Oktober 2023

Projectleider

Anne Hulshof

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Voor de eerste helft van 2023 heeft de gemeente Borger-Odoorn een taakstelling gekregen voor het huisvesten van 31 statushouders. Dit is meer dan een verdubbeling ten opzichte van het aantal van het eerste halfjaar van 2022 (15). Het is mogelijk dat wij als gemeenten ook de komende perioden geconfronteerd zullen worden met een hogere taakstelling dan wij de afgelopen jaren gewend waren. Daarnaast hebben de woningcorporaties aangegeven dat er momenteel minder verloop is waardoor het lastiger is om statushouders te laten doorstromen naar een corporatiewoning. Ook hebben woningcorporaties, de Stichting Sociale Teams en VluchtelingenWerk hun zorgen geuit over de hoge instroom en de gevolgen daarvan voor de begeleiding/inburgering van statushouders. Bij het huisvesten van statushouders gaat het dus niet alleen om het aanbieden van een woning, maar er dient ook zorg en aandacht te zijn voor de begeleiding, inburgering, zorg en onderwijs.

De opgave om aan de taakstelling voor het huisvesten van statushouders te blijven voldoen is dus groot. Tijdens het koersvast gesprek op 20 februari 2023 is daarom aangegeven dat een projectmatige aanpak nodig is om te onderzoeken welke mogelijkheden er zijn om te voldoen aan de taakstelling tot en met 2025. Daartoe is een ambtelijke projectgroep opgericht die in de periode april – september 2023 heeft onderzocht wat mogelijke oplossingsrichtingen zijn om aan de verhoogde taakstelling voor het huisvesten van statushouders te kunnen voldoen. Dit adviesrapport doet verslag van dat onderzoek.

1.1. Afbakening

De volgende onderwerpen vallen buiten de reikwijdte van dit project:

- De feitelijke huisvesting van statushouders zoals nu gedaan wordt door de vakafdeling;
- Het rapport gaat alleen over de huisvesting van statushouders en dus niet over andere doelgroepen (zoals Oekraïners of asielzoekers en reguliere woningzoekers of urgente situaties);

- De beleidsmedewerker sociaal domein is op dit moment bezig met een vraagstuk omtrent het (huidige) begeleidingstraject van statushouders. Dit valt buiten het project.
- Er wordt alleen een adviesrapport opgeleverd, hiermee is de taakstelling dus nog niet behaald.

In de opdrachtomschrijving was benoemd dat zou worden uitgewerkt hoe we als gemeente zouden kunnen handelen in het geval van een crisissituatie. Dat wil zeggen, wanneer we als gemeente plotseling geconfronteerd worden met zeer hoge aantallen statushouders die we moeten huisvesten. Gedurende het onderzoek is met de projectgroep vastgesteld dat het niet realistisch en zinvol is om hiervoor een scenario uit te werken. Het is op voorhand namelijk niet vast te stellen welke aantallen wel en niet haalbaar en realiseerbaar zouden zijn omdat dit van veel factoren afhangt die op voorhand lastig te voorspellen en te duiden zijn.

1.2. Probleem/uitdaging

Het probleem/de uitdaging is een combinatie van het volgende:

- ❖ De taakstelling voor het huisvesten van statushouders gaat naar verwachting omhoog;
- ❖ Het is twijfelachtig of de gemeente en woningcorporaties kunnen blijven voldoen aan de taakstelling.

1.3. Doel

Inzicht krijgen in de alternatieve mogelijkheden om te kunnen voldoen aan de verhoogde taakstelling.

1.5. Resultaten

Het opleveren van een adviesrapport met daarin een aantal oplossingsrichtingen hoe te voldoen aan de verhoogde taakstelling. In dit adviesrapport wordt twee jaar vooruit gekeken (tot en met 2025). In dit adviesrapport komt het volgende aan de orde:

- De huidige structuur/het werkproces van het huisvesten van statushouders.

- Inzicht in het cijfermatige beeld van de huisvesting van statushouders in Borger-Odoorn
- Het bieden van de oplossingsrichtingen om te kunnen voldoen aan de taakstelling, met daarbij per oplossingsrichting:
 - Voor zover mogelijk een inschatting van het budget dat ervoor nodig is;
 - Antwoord op de vraag of de oplossingsrichting in de lijn opgepakt kan worden of dat er een project voor gestart dient te worden;

1.6. Hoofd- en deelvragen

De centrale onderzoeksvraag van het adviesrapport luidt:

Hoe kan de gemeente Borger-Odoorn eerder anticiperen op een verhoogde taakstelling voor statushouders?

Om tot een beantwoording van deze hoofdvraag te komen delen we het onderzoek op in drie onderzoeksthema's:

- Het huidige werkproces met betrekking tot huisvesting statushouders
- Cijfermatig beeld van huisvesting statushouders in Borger-Odoorn
- Inventarisatie oplossingsrichtingen

1. Het huidige werkproces met betrekking tot de huisvesting van statushouders
 - Hoe is het huidige proces vormgegeven en welke partijen/organisaties zijn daarbij betrokken?
 - Zijn er knelpunten in dit werkproces? Zo ja, welke? Zo nee, geen actie nodig
2. Wat is het feitelijke cijfermatige beeld van de huisvesting van statushouders in Borger-Odoorn?
 - Hoeveel statushouders zijn er de afgelopen jaren geplaatst in de gemeente Borger-Odoorn?

- Hoe lang blijven statushouders woonachtig in de gemeente Borger-Odoorn?
- Hoeveel woningen van de beschikbare woningvoorraad zijn er de afgelopen jaren beschikbaar gesteld door de woningcorporaties voor statushouders?
- Binnen welke termijn slagen de woningcorporaties erin statushouders te vestigen?
- Wat is het beeld ten aanzien van leegstaande gebouwen en panden in de gemeente die mogelijk geschikt gemaakt kunnen worden voor huisvesting van statushouders?

3. Welke oplossingsrichtingen zijn er om te kunnen voldoen aan een verhoogde taakstelling?

- Welke oplossingsrichtingen komen naar voren uit de deskresearch?
- Welke oplossingen worden in de regio toegepast voor het plaatsen van statushouders?
- Welke (alternatieve) oplossingsrichtingen zijn in het verleden in Borger-Odoorn toegepast?
- Van welke regelingen (bijvoorbeeld van het COA) kan de gemeente gebruik maken?
- Wat zijn de juridische kaders c.q. risico's per oplossingsrichting?
- Wat zijn de voor- en nadelen per oplossingsrichting?
- Wat zijn de kosten en baten per oplossingsrichting?
- Wat zijn de risico's van de verschillende oplossingsrichtingen?
- Welke gevolgen heeft elke oplossingsrichting voor de begeleiding van statushouders?
- Wat betekent elke oplossingsrichting voor het draagvlak onder de inwoners?
- Welke oplossingsrichting kan worden toegepast bij het crisisscenario waarin de taakstelling tussentijds (dus anders dan de twee momenten per jaar) met grote aantallen wordt verhoogd?

1.7. De totstandkoming van dit rapport

Dit rapport is tot stand gekomen met inzet en inbreng van verschillende medewerkers en externe partners van de gemeente. Zo waren woningcorporaties Woonservice en Lefier betrokken bij het inventariseren van oplossingsrichtingen en is meegelezen op de inhoud. Datzelfde geldt voor de Stichting Sociale Teams Borger-Odoorn. Stichting Andes heeft uitsluitend geparticipeerd tijdens de startup van dit project, maar heeft geen verdere inhoudelijke bijdrage geleverd. Stichting Vluchtelingenwerk is in de gelegenheid gesteld om een inhoudelijke bijdrage te leveren aan dit rapport, maar heeft daarvan geen gebruik gemaakt.

1.8. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van dit rapport wordt op hoofdlijnen het juridisch kader geschetst waarbinnen de huisvesting van statushouders en in hoofdstuk 3 beschrijft het proces zoals dat nu binnen de gemeente en in samenwerking met onze partners in de praktijk is georganiseerd. In hoofdstuk 4 wordt een kwantitatief beeld geschetst van de huisvesting van statushouders in onze gemeente en in hoofdstuk 5 wordt apart aandacht besteed aan het draagvlak onder inwoners voor de huisvesting van statushouders in onze gemeente. In hoofdstuk 6 worden de oplossingsrichtingen besproken. Tot slot worden in hoofdstuk 7 conclusies getrokken en aanbevelingen gedaan.

2. Juridisch kader omtrent huisvesting statushouders door gemeenten

2.1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt op hoofdlijnen het juridisch kader beschreven voor het huisvesten van statushouders door gemeenten. Daarin wordt ingegaan op de belangrijkste bepalingen uit de Huisvestingswet en de kaders omtrent de koppeling van statushouders door het COA aan gemeenten. Ook komen de rol van de woningcorporaties en regels omtrent de particuliere verhuur, de mogelijkheden voor herverdeling van statushouders tussen gemeenten en de regels omtrent toezicht aan bod.

2.2. Wettelijke uitgangspunten

Asielzoekers die na screening door de Immigratie en Naturalisatiedienst (IND), een verblijfsvergunning hebben gekregen verblijven in de Nederlandse opvangcentra. Deze statushouders (de Huisvestingswet spreekt over vergunninghouders) moeten na het verkrijgen van een status zo snel mogelijk de opvangcentra verlaten en reguliere woonruimte betrekken. Daarmee wordt een snelle integratie in de Nederlandse samenleving bevorderd. Bovendien kan de kostbare centrale opvang dan worden benut voor de opvang van asielzoekers die nog in procedure zijn.

De minister van Veiligheid en Justitie maakt elk halfjaar bekend hoeveel statushouders in Nederland moeten worden gehuisvest. Dat aantal wordt, naar rato van het aantal inwoners, verdeeld over de gemeenten in Nederland. De hiervoor geldende formule is opgenomen in de Huisvestingswet 2014. De totale taakstelling is gebaseerd op de inschatting van het aantal statushouders voor het komende halfjaar. De gemeenten zijn op grond van artikel 28 van de Huisvestingswet 2014 verplicht deze taakstelling te realiseren.

Artikel 28 van de Huisvestingswet

Burgemeester en wethouders dragen zorg voor de voorziening in de huisvesting van vergunninghouders in de gemeente overeenkomstig de voor de gemeente geldende taakstelling.

De verdeling van statushouders over gemeenten geschiedt volgens artikel 29 van de wet op basis van onderstaande formule:

Artikel 29, eerste lid, van de Huisvestingswet

De formule luidt: $vg * iG/iN$

Toelichting:

vg: het door Onze Minister van Veiligheid en Justitie in de Staatscourant bekendgemaakte totale aantal vergunninghouders in wier huisvesting in het daarbij aangegeven kalenderhalfjaar naar verwachting voorzien zal moeten worden, welke bekendmaking ten minste dertien weken voor de aanvang van het kalenderhalfjaar geschiedt;

iG: het aantal inwoners van de gemeente volgens de door het Centraal bureau voor de statistiek gepubliceerde bevolkingscijfers op 1 januari van het kalenderjaar dat voorafgaat aan het kalenderjaar waartoe het kalenderhalfjaar, bedoeld in onderdeel a, behoort onderscheidenlijk het door gedeputeerde staten op grond van artikel 30, eerste lid, vastgestelde aantal inwoners;

iN: het aantal inwoners van Nederland volgens de door het Centraal bureau voor de statistiek gepubliceerde bevolkingscijfers op 1 januari van het kalenderjaar dat voorafgaat aan het kalenderjaar waartoe het kalenderhalfjaar, bedoeld in onderdeel a, behoort.

2.3. De procedure van koppeling

Voor een vergunninghouder beslaat het bemiddelingsproces vanaf het verkrijgen van een vergunning tot verblijf tot de verhuizing 14 weken, dus ongeveer drie maanden. De regievoerder van het COA heeft na vergunningverlening twee weken de tijd informatie over de vergunninghouder te verzamelen en de koppeling aan een gemeente tot stand te brengen.

Het COA koppelt de statushouders aan gemeenten en kijkt daarbij waar zij de beste kansen hebben om een nieuw leven op te bouwen en bij te dragen aan de maatschappij. Het COA voert daartoe screeningsgesprekken met de statushouders waarin wordt gevraagd naar opleiding en werkervaring in het land van herkomst, ambities en sociaal netwerk. Naast deze 'zachte criteria' wordt er gekeken naar de harde criteria die meewegen bij de plaatsing, namelijk de eerstegraadsfamilie en in welke gemeente die verblijven, medische omstandigheden en de huidige werk- en opleidingsplek in Nederland. Op basis van deze criteria wordt de statushouder in een gemeente geplaatst binnen een geschikt geachte arbeidsmarktregio.

2.4. Woningcorporaties

Statushouders kiezen vervolgens niet zelf waar ze gaan wonen, het is de gemeente die dient te zoeken naar huisvesting. Dat is in de praktijk vrijwel altijd huisvesting via een woning van een woningbouwcorporatie. Families krijgen meestal een eengezinswoning terwijl jonge alleenstaande statushouders vaak een kamer in een huis met andere woningzoekenden krijgen, zoals studenten en werkende jongeren. Statushouders zijn verplicht om de woonruimte die een gemeente aanbiedt te accepteren. Gemeenten en de woningcorporatie kunnen op grond van artikel 42, tweede lid en artikel 44 van de Woningwet prestatieafspraken maken over het huisvesten van statushouders en hoe aan die plicht invulling zal worden gegeven.

2.5. Particuliere verhuur

De gemeente kan, als er in de sociale huursector onvoldoende woonruimte beschikbaar is, ook een beroep doen op de particuliere huursector voor de huisvesting van vergunninghouders. Als de particuliere verhuurder niet wenst mee te werken, kan de gemeente als uiterste middel er voor kiezen om dit deel van de voorraad onder het vergunningstelsel, zoals geregeld in de huisvestingsverordening, te laten vallen. Dat kan echter alleen indien de gemeente een Huisvestingsverordening heeft vastgesteld. De gemeente Borger-Odoorn heeft geen Huisvestingsverordening.

Naast plaatsing via de woningcorporaties en de particuliere verhuur is de tijdelijke mogelijkheid van huisvesting via de Hotel- en Accommodatieregeling voor statushouders (HAR) geïntroduceerd. Deze regeling is door de regering in het leven geroepen om de druk op de opvangcapaciteit van het COA te verkleinen. Statushouders in een azc die op definitieve huisvesting wachten, kunnen via de HAR alvast tijdelijk in hun toekomstige gemeente gaan wonen. Bijvoorbeeld in een hotel of recreatiewoning. Onder verantwoordelijkheid van de gemeente krijgt een statushouder tijdelijk onderdak in bijvoorbeeld een hotel of recreatiewoning, totdat er definitieve huisvesting beschikbaar komt. Statushouders die binnen de HAR naar de gemeente verhuizen, keren niet terug naar de COA-opvang. Zo kunnen zij ook eerder starten met hun inburgeringstraject.

Een statushouder binnen de regeling telt mee voor de taakstelling van de gemeente. De gemeente ontvangt per statushouder eenmalig een vast bedrag. Met dat bedrag kan de gemeente tot zes maanden het tijdelijke onderdak en adequate begeleiding van statushouders bekostigen. De regeling is eind 2022 verlengd. Gemeenten mogen mensen met een verblijfsvergunning nu tot en met 1 januari 2025 blijven aanmelden voor de HAR-regeling. Daarna krijgen statushouders woonruimte in de gemeente.

Binnen de HAR mogen gemeenten statushouders niet huisvesten in permanente woningen, maar alleen in panden die geschikt zijn voor tijdelijke huisvesting. Denk aan vakantiewoningen, hotels, pensions, bed & breakfasts, stacaravans en overige recreatiewoningen. Alle HAR-woningen moeten aan de minimale eisen voldoen voor reguliere huisvesting binnen het Bouwbesluit. Het is toegestaan om statushouders voorzieningen als een keuken, douche en wc te laten delen met anderen.

2.6. Herverdeling taakstelling tussen gemeenten

De Huisvestingswet staat op grond van artikel 29, tweede lid van de Huisvestingswet toe dat gemeenten samenwerken bij het plaatsen van

statushouders. De wetgever heeft daarmee mogelijk gemaakt dat wanneer gemeenten (tijdelijk) moeite hebben met het vinden van woonruimte voor statushouders, zij hun taakstelling met twee of meer andere gemeenten kunnen herverdelen. Daarvan kan bijvoorbeeld sprake zijn in geval van grootschalige herstructurering binnen sociale huurwoningvoorraad, of wanneer door sloop of renovatie van corporatiewoningen reeds gehuisveste statushouders een nieuwe woningruimte nodig hebben. In dergelijke gevallen kan herverdeling tussen gemeenten uitkomst bieden.

Artikel 29, tweede lid, van de Huisvestingswet

Burgemeester en wethouders van twee of meer gemeenten kunnen gezamenlijk besluiten de taakstelling die voor hun onderscheidenlijke gemeenten volgt uit de formule, genoemd in het eerste lid, te wijzigen, met dien verstande dat de som van de aantallen vergunninghouders in wier huisvesting na die wijziging in de betrokken gemeenten tezamen dient te worden voorzien niet wijzigt.

In de toewijzingsprocedure koppelt de regievoerder een statushouderhouder aan een gemeente. Deze procedure maakt dat een herverdeling geen betrekking kan hebben op reeds gekoppelde statushouders. Voor hen blijft de huisvestingsplicht dus bestaan. De gemeenten die willen herverdelen dienen de provincie, de minister van BZK en het COA hierover schriftelijk te informeren, liefst voorafgaand aan het nieuwe tijdvak van een half jaar waarin gemeenten nieuwe statushouders krijgen toebedeeld. Een schriftelijke melding volstaat, toestemming is niet vereist. Het COA zal de herverdeling verwerken in de taakstellingregistratie zodat de regievoerder van het COA de statushouders zal koppelen aan gemeenten op basis van de overeengekomen herverdeling.

2.7. Toezicht

Het toezicht op gemeenten met betrekking tot het huisvesten van statushouders berust bij de provincie. De Wet revitalisering generiek toezicht (Wrgt) die het toezicht door de provincie op gemeenten regelt, voorziet erin dat een provincie een besluit tot indeplaatsstelling kan nemen wanneer een bestuursorgaan niet, niet tijdig of niet naar behoren, een bij of krachtens een andere wet dan de Gemeentewet of de Provinciewet gevorderd resultaat tot stand brengt. In artikel 28 van de Huisvestingswet is zo'n resultaatverplichting opgenomen, namelijk de plicht om te voldoen aan de taakstelling met betrekking tot de huisvesting van statushouders.

Als een gemeente aan het eind van de halfjaarlijkse termijn niet volledig aan de taakstelling heeft voldaan, dan geldt voor de provincie als toezichthouder de

beginselplicht om in te grijpen. Het ultieme middel is in dit geval de indeplaatsstelling; de provincie huisvest in dat geval de statushouders namens het college van burgemeester en wethouders en op kosten van de gemeente. Daartoe zal de provincie echter niet direct overgaan. De gemeente zal altijd eerst in de gelegenheid worden gesteld zelf in de zaak te voorzien.

3. Huidig proces rondom koppeling, huisvesting en nazorg statushouders in de gemeente Borger-Odoorn

3.1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt op hoofdlijnen het huidige werkproces beschreven van de koppeling van statushouders aan onze gemeente en de wijze van toewijzing van woonruimte door de woningcorporatie aan de statushouders.

3.2. Proces van koppeling, huisvesting en nazorg

Koppeling aan gemeente en opstellen Excellijst

Het COA koppelt statushouders aan een de gemeente. Van deze koppeling wordt door de gemeente een Excellijst opgemaakt. Op deze Excellijst staan de naam, leeftijd, aantal personen en het aantal na-reizigers. De Excellijst wordt toegezonden aan de corporaties. Als het COA statushouders toevoegt, wordt er een nieuwe lijst gemaakt door Borger-Odoorn. Deze nieuwe lijst wordt doorgemailed aan de corporaties.

Aanbieding van een woning door een corporatie

Als de gemeente een woning aangeboden krijgt van één van de corporaties wordt op de lijst gekeken welke statushouder daarvoor het meest geschikt is en dat voorgesteld aan de corporatie. Het komt ook voor dat de corporatie zelf al aangegeven heeft wie er volgens hen het best bij de aangeboden woning past. Met de corporatie die de woning aanbiedt wordt hierover overleg gevoerd. Als er overeenstemming is tussen de gemeente en de corporatie, wordt de informatie en het inkomstenformulier van betreffende statushouder naar de corporatie gemaïld. Zodra de woning gereed is voor bewoning en er duidelijkheid is over eventuele overname van inboedel wordt de gemeente door de corporatie geïnformeerd.

Koppeling aan een vrijwilliger

Per mail wordt vervolgens aan Vluchtelingenwerk gevraagd om een vrijwilliger te koppelen aan de statushouder en wordt aan hen de informatie toegezonden.

Uitnodiging voor de woningbezichtiging en ondertekening van het huurcontract

Als de koppeling van een statushouder aan een vrijwilliger afgerond is, wordt de statushouder door de gemeente uitgenodigd voor de woningbezichtiging en ondertekening van het huurcontract. Vluchtelingenwerk en de corporatie gaan op de betreffende datum naar de woning. Vervolgens wordt het huurcontract ondertekend.

Inschrijving in de BPR en regelen van o.a. de uitkering

De vrijwilliger van Vluchtelingenwerk gaat met de statushouder mee naar de gemeente voor de inschrijving in de Basisregistratie personen (BRP). Ook wordt samen met de statushouder de uitkering etc. geregeld.

Hieronder staat het proces schematisch weergegeven



Wat gebeurt er bij Lefier en Woonservice?

Iedere week wordt er een lijst van leegstand/opzegging opgesteld door Lefier. Door een medewerker van Lefier wordt hieruit een (op voorhand) geschikte woning gehaald. Als de naam van het gezin/de statushouder bekend is wordt een inschrijving bij Thuis Kompas geregeld en wordt alvast een huurcontract opgesteld. Een medewerker van Lefier is aanwezig bij de bezichtiging van de woning en de ondertekening van het contract/sleuteloverdracht die daarop ter plekke plaatsvindt.

Als er een woning wordt opgezegd, beoordeelt Woonservice of deze woning geschikt kan zijn voor het huisvesten van statushouders. Ook Woonservice is aanwezig bij de bezichtiging en de sleuteloverdracht.

Inburgering

Nadat de statushouders zijn geplaatst regelt het Sociaal Team Borger Odoorn alle aspecten rondom inburgering.

Ervaren knelpunt bij het huidige proces

Overname van een woning voor het huisvesten van statushouders wordt via VluchtelingenWerk geregeld. Dit loopt niet altijd naar wens. De reden daarvoor is met name de korte opzegtermijn die geldt, deze is één maand. Een vertrekkende huurder moet als gevolg van deze korte opzegtermijn al kort na opzegging weten welke zaken worden overgenomen door de nieuwe huurder. In te veel gevallen hoort een vertrekkende huurder niet tijdig (of soms helemaal niet) welke spullen worden overgenomen. Daardoor worden goede spullen als stoffering vaak onnodig verwijderd.

4. Cijfermatig beeld huisvesting statushouders

4.1. Inleiding

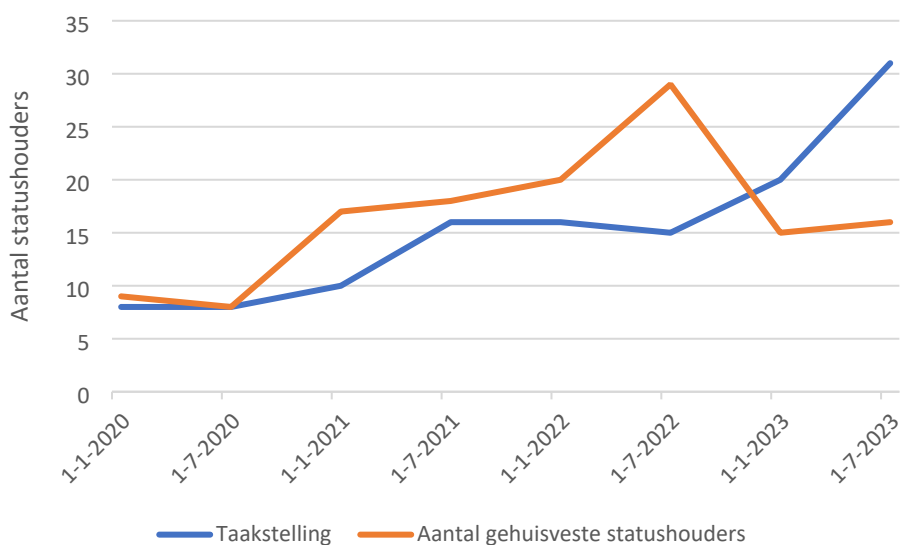
In dit hoofdstuk wordt een cijfermatig beeld gepresenteerd van de huisvesting van statushouders in de gemeente Borger-Odoorn. Voordat we in de adviesrapport nader in gaan op de oplossingsrichtingen voor de verhoogde taakstelling is het goed de cijfers en de feiten op een rij te zetten. Hiervoor zijn cijfers aangeleverd door woningcorporaties Lefier en Woonservice en zijn interne cijfers gebruikt met betrekking tot de hoogte van de taakstelling in de afgelopen jaren. Hierbij staan vier vragen centraal:

- Hoe hoog was de taakstelling voor het huisvesten van statushouders in de gemeente Borger-Odoorn in de periode 2020 – 2023 en is in alle jaren aan die taakstelling voldaan?
- Hoe snel slaagden gemeente en woningcorporaties erin gekoppelde statushouders te huisvesten in deze periode?
- Zijn de gehuisveste statushouders nog steeds woonachtig in Borger-Odoorn en wonen ze nog steeds in de toegewezen woning?
- Hoeveel woningen worden door de woningcorporaties toegewezen aan statushouders?

4.2. Taakstelling en gehuisveste statushouders

In onderstaand figuur zijn de halfjaarlijkse taakstelling en het aantal gehuisveste statushouders weergegeven over de periode 2020 – 2022. Verder terugkijken blijkt niet mogelijk omdat Lefier niet over die gegevens beschikt. Uit de grafiek valt op te maken dat de taakstelling de afgelopen perioden per half jaar steeds is toegenomen met een sterke stijging van 31 statushouders voor het eerste half jaar van 2023. Opvallend is echter dat de afgelopen perioden de gemeente en de woningcorporaties er steeds in slaagden meer statushouders te huisvesten dan de taakstelling voorschreef. Daarbij heeft gezinshereniging een grote rol gespeeld. Dat verandert op het moment dat de gemeente in de periode tot juli 2023 het verhoogde aantal van 31 te huisvesten statushouders opgedragen kreeg.

Figuur 4.1 Taakstelling tot aan datum op de x-as en aantal gehuisveste statushouders¹



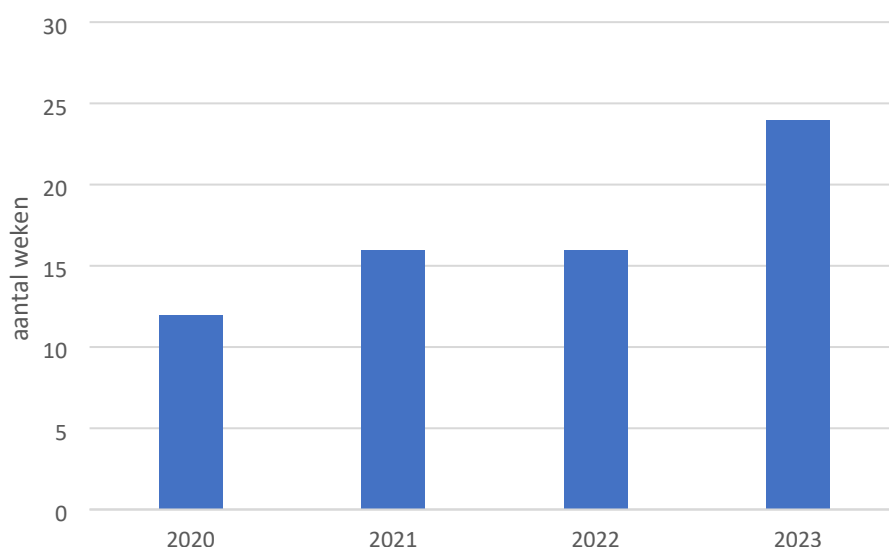
4.3. Doorlooptijd tussen koppeling en huisvesting

In onderstaande grafiek is de gemiddelde doorlooptijd weergegeven tussen de datum van koppeling en de huisvesting van alle statushouders in de periode 2020 – 2023. Hieruit valt op te maken dat de gemeente en woningcorporaties er de afgelopen jaren er niet in slagen om statushouders binnen de voorgeschreven 10 weken² te huisvesten. Met de toename van de taakstelling neemt ook de doorlooptijd toe tussen koppeling en huisvesting. Het in steeds mindere mate kunnen voldoen aan de 10 weken-eis heeft hoofdzakelijk te maken met de krapte op de woningmarkt en de beperkte doorstroom in de sociale huursector waardoor er minder woningen beschikbaar komen.

¹ De grafiek is gebaseerd op aangeleverde cijfers door Lefier en Woonservice.

² Het gaat hier om in 2012 bestuurlijk gemaakte afspraken tussen het rijk, provincie en gemeenten over de termijnen waarbinnen het in de praktijk mogelijk moet zijn om de huisvesting te regelen.

Figuur 4.2 Gemiddeld aantal weken tussen koppeling en huisvesting



4.4 Duur van verblijf in de gemeente

Nadat de statushouders zijn gekoppeld aan de gemeente dient er huisvesting voor gezocht te worden. Dan is het van belang om inzicht te hebben in de vraag hoe lang statushouders nadien in de gemeente blijven wonen. Met andere woorden: is Borger-Odoorn een gemeente waar statushouders zich permanent of voor langere tijd vestigen, of vertrekken statushouders binnen afzienbare tijd weer naar een andere gemeente? Woningcorporaties Woonservice en Lefier hebben hier informatie over aangeleverd. Dat is op basis van adresniveau en niet het aantal statushouders. Per adres kan het dus om meerdere statushouders gaan. Uit onderstaande tabel blijkt dat de meeste bewoners die een woning hebben toegewezen nog steeds woonachtig zijn in de aan hen toegewezen woning. Daarbij geldt dat voor de jaren 2018-2019 dit alleen de woningen van Woonservice betreffen, Lefier kon over deze jaren geen informatie aanleveren. Dit geeft dus mogelijk een vertekend beeld. Vanaf 2020 gaat het om zowel de gegevens van Lefier en Woonservice. 2023 betreft enkel de gegevens van Lefier.

Figuur 4.3. Verblijf in de gemeente

	Aantal toegewezen woningen	Adressen nog steeds bewoond	Verhuisd binnen gemeente B-O	Verhuisd naar andere gemeente
2018	2	2		
2019	3	3		
2020	6	5		
2021	13	11	1	1
2022	17	16		1
2023	3	3		

Uit de tabel valt op te maken dat gehuisveste statushouders in ieder geval de eerste jaren woonachtig blijven in Borger-Odoorn en ook hoofdzakelijk in de door de woningcorporatie toegewezen woning. Statushouders die gehuisvest zijn in de gemeente Borger-Odoorn vertrekken over het algemeen dus niet direct na huisvesting naar elders. Dit zou verklaard kunnen worden door de krapte op de woningmarkt en het gebrek aan middelen van statushouders om te kunnen verhuizen.

4.5. Aantal woningen dat aan statushouders wordt toegewezen

In deze paragraaf wordt ingegaan op het aantal huurwoningen dat door de woningcorporaties aan statushouders wordt toegewezen. Onze gemeente heeft prestatieafspraken gemaakt met de woningcorporaties over onder andere het huisvesten van urgente doelgroepen. Daarbij zijn geen percentages vastgelegd over welk aandeel van de woningvoorraad aan specifieke doelgroepen moet worden toegewezen. Woonservice en Lefier hebben voor het jaar 2022 informatie kunnen aanleveren over de verdelingen van woningen over verschillende doelgroepen. Daaruit komt de volgende informatie naar voren. Woonservice had in 2022 81 woningen beschikbaar.. Daarvan zijn er 8 aan statushouders

toegewezen; een percentage van 10%. Lefier had in 2022 86 woningen beschikbaar. Daarvan zijn er 7 toegewezen aan deze doelgroep; een percentage van 8%. Hierbij dient te worden opgemerkt dat niet alle beschikbare woningen ook geschikt zijn voor statushouders.

Over 2021 zijn geen precieze cijfers, maar voor Woonservice geldt dat het aantal verhuisbewegingen in 2021 vergelijkbaar is met 2022. In 2020 lag het aantal verhuisbewegingen echter een stuk lager (68 woningen). De stijging in 2021 en 2022 wordt veroorzaakt door een groot sloop/nieuwbouwprogramma van 84 woningen. Dit programma loopt tot 2027 en wordt mogelijk verder uitgebreid. De toename van het aantal verhuisbewegingen betekent dus niet dat er meer woningen beschikbaar komen.

5. Draagvlak onder inwoners van de gemeente Borger-Odoorn

Bij aanvang van dit project is expliciet aandacht gevraagd voor het thema draagvlak. Bij de toelichting op de verschillende oplossingsrichtingen wordt hier aandacht aan besteed, maar vanwege het belang van dit aspect wordt hier in dit hoofdstuk apart bij stilgestaan. Aan de hand van twee interviews met leden van de huurdersvereniging van woningcorporaties, zeven panelgesprekken met bewoners van Lefier, interviews met vijf sociaal werkers van Sociaal Team Borger Odoorn en twee opbouwwerkers van Andes is geprobeerd een indruk te krijgen van het huidige draagvlak onder inwoners van Borger-Odoorn voor de huisvesting van statushouders. Er is geen representatief vragenlijstonderzoek uitgezet onder de inwoners van de gemeente, maar aan de hand van de interviews kan toch een aantal rode draden worden vastgesteld aangevuld met illustraties uit de gesprekken. Tijdens de interviews is gewerkt met een gestandaardiseerde vragenlijst, maar er is ook steeds ruimte geweest voor de gesprekspartner om

eigen aanvullingen te doen. De gesprekken zijn gevoerd op basis van een aantal onderwerpen waarvan de bevindingen hieronder samengevat worden toegelicht.

5.1. Beeldvorming onder inwoners van Borger-Odoorn

De huisvesting van statushouders is een onderwerp dat leeft onder inwoners van de gemeente Borger-Odoorn. Er leven beelden die niet helemaal kloppen, bijvoorbeeld dat statushouders alles gratis krijgen. Door onder andere de opbouwwerkers wordt aangegeven dat een deel van de beeldvorming onder inwoners voortkomt uit een gebrek aan informatie over de situatie van statushouders en hoe regelingen in elkaar zitten. Daar zou een verbeterpunt kunnen zitten voor de gemeente. Ook komt het onderwerp statushouders en vluchtelingen vaak in het nieuws en wordt er veel over gesproken op sociale media, dat kleurt mensen hun beeldvorming. Opbouwwerkers en het Sociaal Team ontvangen echter ook positieve verhalen van inwoners over statushouders. Men vindt het jammer dat daar niet meer aandacht voor is in de beeldvorming.

In het algemeen komt uit de gesprekken naar voren dat inwoners niet tegen het huisvesten van statushouders aan sich zijn, maar wel vragen hebben over de manier waarop de huisvesting is geregeld. Daarnaast maken mensen zich soms zorgen. Zo geven veel van de respondenten aan dat er onvrede is dat starters en andere woningzoekende lang op een wachtlijst staan, terwijl statushouders relatief makkelijk een woning krijgen toegewezen. Een ander aandachtspunt is dat in sommige straten relatief veel statushouders dicht op elkaar wonen.

Mensen vragen zich af of het niet beter zou zijn om hen meer over de buurt of wijk te verspreiden. Dat bevordert de integratie in de buurt en de contacten met andere buurtbewoners. Toch zijn er weinig signalen van overlast door statushouders, zo blijkt uit de gesprekken. Door de opbouwwerkers en het sociale team wordt aangegeven dat er laatste jaren relatief veel statushouders zijn geplaatst in wijken met sociale huurwoningen. Dat is niet altijd een verstandige keuze, soms is dat van een wijk teveel gevraagd. Bovendien is dat ook niet in het belang van de statushouders zelf. Voor een succesvolle plaatsing is een zachte landing in de omgeving waar de statushouder terecht komt namelijk van cruciaal belang.

Daarnaast komt uit de gesprekken naar voren dat het draagvlak voor de opvang van statushouders en de beeldvorming in “het zand” positiever is dan in “het veen”. Dat heeft voor een deel te maken met de samenstelling van de bevolking in deze gebieden en sociaaleconomische aspecten.

5.2. Leefbaarheid in Borger-Odoorn

Uit de gesprekken met de panelladen komt een wisselend beeld naar voren ten aanzien van de leefbaarheid. Door een deel van de panelleden wordt aangegeven dat de leefbaarheid de laatste jaren achteruit gegaan is. Mensen zijn meer op zichzelf gericht, de woningen zijn minder goed onderhouden waardoor het straatbeeld verrommelt en tuinen worden niet goed onderhouden. In andere wijken is de leefbaarheid gelijk gebleven. Ook zijn er wijken waar de leefbaarheid de laatste jaren juist is toegenomen. In de wijken waarin de leefbaarheid gelijk is gebleven of zelfs beter geworden is, wordt met name aangegeven dat het wordt gewaardeerd dat mensen elkaar kennen en groeten en oog voor elkaar hebben.

Door zes van de zeven panelleden – ook die van de wijken waarin de leefbaarheid is afgenomen – wordt aangegeven dat de komst van statushouders in hun wijk geen negatieve invloed heeft op de leefbaarheid in de wijk. Wel komt uit de gesprekken met de opbouwwerkers en het Sociaal Team naar voren dat inwoners het belangrijk vinden dat statushouder meegenomen worden op een rondleiding door de wijk en kennismaken met de andere bewoners. Het is ook van belang dat inwoners en statushouders elkaars cultuur leren kennen en begrijpen. Volgens de gesprekspartners zou de gemeente Borger-Odoorn hierin een rol bij kunnen spelen. Naast kennismakingen met de buurt achten gesprekspartners het wenselijk dat door een begeleider met statushouders over hele praktische zaken wordt gesproken, zoals het aan de straat zetten van een afvalcontainer en het onderhouden van de tuin. Dat zou een aantal ergernissen bij mensen kunnen wegnemen. Een veel gehoorde wens is daarnaast dat voordat er statushouders in een wijk komen wonen, de gemeente met de bewoners in gesprek gaat om informatie te geven, vragen te beantwoorden en te horen wat er leeft onder de bewoners. Inwoners hebben nu soms het idee dat ze onvoldoende worden meegenomen en dat statushouders dan ‘opeens in hun wijk komen wonen’.

5.3 Draagvlak voor extra statushouders

In veel van de gesprekken komt naar voren dat het draagvlak voor de huisvesting van nog meer statushouders beperkt is. Dat komt niet zozeer omdat mensen tegen het huisvesten van statushouders zijn, maar vooral vanwege de wachtlijsten en het gebrek aan woningen. Panelleden geven aan dat met name starters erg moeilijk aan een woning komen in de gemeente Borger-Odoorn. Nog meer woningen aan statushouders toewijzen zou de positie van starters nog verder onder druk zetten.

Uit de gesprekken met de opbouwwerkers en het Sociaal Team zou de gemeente het draagvlak onder inwoners kunnen vergroten door duidelijker en proactiever te communiceren met inwoners voordat statushouders geplaatst worden. Daarnaast is het belangrijk om bij de keuze voor de locatie waar statushouders geplaatst worden rekening te houden met de draagkracht van de wijk. Ook werd meegegeven om statushouders niet enkel in huurwoningen, maar ook in koopwoningen te huisvesten. Ook dat zou kunnen leiden tot het vergroten van het draagvlak. Op die manier blijven er namelijk meer woningen beschikbaar voor bijvoorbeeld starters die op de wachtlijst staan voor een huurwoning.

6. Oplossingsrichtingen

In dit hoofdstuk worden de verschillende oplossingsrichtingen besproken. Om tot een selectie aan potentiële oplossingsrichtingen te komen is als volgt te werk gegaan. De projectgroep heeft op basis van deskresearch en kennis van ervaringen bij andere gemeenten een lijst met mogelijke oplossingsrichtingen samengesteld. Deze zijn door de projectgroep op hoofdlijnen beoordeeld op basis van een aantal criteria. Deze lijst inclusief eerste beoordeling is voorgelegd en besproken met de bestuurlijk en ambtelijk opdrachtgever. De volledige lijst met mogelijke oplossingsrichtingen is opgenomen in bijlage 1. Daaruit is een selectie voortgekomen van een zestal oplossingsrichtingen die in dit adviesrapport nader zijn uitgewerkt. Elke oplossingsrichting wordt hierna eerst kort toegelicht en beoordeeld op een aantal criteria.

6.1 Oplossingsrichting 1 - Tijdelijk meer woningen toewijzen door woningcorporaties aan statushouders

Toelichting oplossingsrichting

Het (tijdelijk) meer vrijkomende woningen toewijzen aan statushouders kan een effectieve maatregel zijn om aan de taakstelling te voldoen. Het betreft een tijdelijke oplossingsrichting voor permanente huisvesting. Bij het tijdelijk meer sociale huurwoningen toewijzen aan statushouders kan bijvoorbeeld de keuze worden gemaakt tussen een grote stijging van het percentage voor een korte periode, of een geringe stijging voor een langere periode. De stijging en de duur kan afhankelijk worden gemaakt van de snelheid waarmee andere oplossingsrichtingen worden gerealiseerd. Landelijk gaat het volgens het ministerie van BZK in de periode september t/m december 2022 om ca. 12% van de vrijkomende corporatiewoningen (tegenover normaalgesproken 5-10%) die aan statushouders worden toegewezen. Uit hoofdstuk 4.5 blijkt dat in Borger-Odoorn de twee woningcorporaties het afgelopen jaar respectievelijk 10% en 8% van de beschikbare woningen aan statushouders hebben toegewezen.³ In de prestatieafspraken tussen onze gemeente en woningcorporaties is niks

³ Hierbij dient te worden opgemerkt dat niet alle beschikbare woningen ook geschikt zijn voor statushouders.

vastgelegd over welk deel van de aangeboden woningen aan statushouders moet worden toegewezen. Hierin is alleen een verdeelsleutel tussen de twee woningcorporaties bepaald. De woningcorporaties geven aan dat er momenteel weinig verloop zit in het aantal woningen dat beschikbaar komt. Het afgelopen jaar kwamen er 167 woningen beschikbaar. De snelheid waarmee woningen vrijkomen is bepalend voor de vraag hoe snel en hoeveel statushouders gehuisvest kunnen worden. Hierover dient uiteraard eerst overleg gevoerd te worden met de woningcorporaties. Zowel Lefier als Woonservice hebben aangegeven kritisch te staan tegenover het verhogen van het percentage woningen dat aan statushouders wordt toegewezen, gelet op de andere aandachtsgroepen waarvoor de woningcorporaties zich ook moeten inzetten.

Praktijkvoorbeeld: gemeente Utrecht

In augustus 2022 heeft de gemeente Utrecht samen met woningcorporaties, Vluchtelingenwerk

en COA flinke stappen gezet in het versneld huisvesten van statushouders. Het toewijzingspercentage werd fors opgehoogd: gedurende een periode van 4 weken heeft de gemeente vrijwel alle vrijkomende sociale huurwoningen ter beschikking gesteld aan statushouders. Daarmee is de taakstelling voor 2022 (administratief) behaald en wordt ook een deel van de taakstelling voor 2023 gerealiseerd. Uit de evaluatie van deze aanpak komt een aantal lessen en uitgangspunten naar voren.

Praktijkvoorbeeld: gemeente Utrecht

In augustus 2022 heeft de gemeente Utrecht samen met woningcorporaties, Vluchtelingenwerk

en COA flinke stappen gezet in het versneld huisvesten van statushouders. Het toewijzingspercentage werd fors opgehoogd: gedurende een periode van 4 weken heeft de gemeente vrijwel alle vrijkomende sociale huurwoningen ter beschikking gesteld aan statushouders. Daarmee is de taakstelling voor 2022 (administratief) behaald en wordt ook een deel van de taakstelling voor 2023

gerealiseerd. Uit de evaluatie van deze aanpak komt een aantal lessen en uitgangspunten naar voren.

Lessen en uitgangspunten

- Het leidende principe in de versnellingsperiode luidde: 'Woning zoekt statushouder'. Normaliter wordt een woning voor een statushouder gezocht; Utrecht besloot dit om te keren.
- Deze werkwijze heeft consequenties voor andere woningzoekenden. Daarom was het uitgangspunt dat tegenover deze inzet ook meer perspectief op woonruimte voor alle woningzoekenden moest staan. Dit uitgangspunt heeft zich onder meer vertaald in een Regio Deal voor het versneld realiseren van tijdelijke woningen.
- Na overleg met belangrijke stakeholders – zoals huurdersorganisaties, cliëntenvertegenwoordigers en zorgaanbieders – is afgesproken dat er altijd ruimte zou blijven voor inwoners in nood.

Maatregelen

Om uitvoering te geven aan het leidende principe, heeft de gemeente Utrecht ingezet op drie maatregelen:

- (Om)koppelen: niet alleen binnen de gemeente werd gezocht naar passende statushouders voor vrijkomende woningen, er is ook regionaal gezocht. Statushouders die gekoppeld waren aan een andere gemeente in de provincie, voor wie de huisvestingstermijn was overschreden, werden in overleg met die gemeente 'omgekoppeld' naar Utrecht. Ook nog niet gekoppelde statushouders met een regio-advies Midden-Nederland werden, bij het vrijkomen van een passende woning, aan Utrecht gekoppeld.
- Huisvesting van referenten in grotere woningen: Utrecht heeft de uiteindelijke gezinssituatie als uitgangspunt genomen voor het voldoen aan de bezettingsnorm, en daarmee alleenstaanden in afwachting van

nareizende gezinsleden in grotere woningen kunnen plaatsen. Op die manier bleven kleinere woningen (die in Utrecht schaarser zijn en waar meer vraag naar is) beschikbaar voor anderen. Dit voorkomt ook een dubbele verhuisbeweging. Om onzekerheden over de toekomstige samenstelling van het huishouden te beperken, kan worden gewerkt met tijdelijke contracten die worden omgezet zodra de nareizigers er zijn.

- Woningdelen: Tijdens de versnellingsactie is het beeld bevestigd dat statushouders de voorkeur geven aan het betrekken van een zelfstandige huurwoning. Voor de toekomst wil Utrecht dit wel verder verkennen.

Snelheid waarmee oplossingsrichting gerealiseerd kan worden

Het tijdelijk meer woningen toewijzen aan statushouders kan snel gerealiseerd worden. De oplossingsrichting treedt in werking nadat besloten is welk percentage zal worden gehanteerd en voor welke periode. Daarbij geldt wel dat de corporaties bereid moeten zijn mee te werken.

Aantal statushouders dat gevestigd kan worden

Het aantal statushouders dat met deze oplossingsrichting gehuisvest kan worden hangt af van het aantal vrijkomende woningen bij de woningcorporaties. Uit gegevens van Woonservice en Lefier blijkt dat in 2022 167 woningen zijn vrijgekomen. Er zijn in 2022 17 woningen toegewezen aan statushouders. Dit is 10%. Er zijn in 2022 50 statushouders gehuisvest. Dat zijn er ongeveer 3 per woning. In onderstaande tabellen is op basis van deze cijfers aangegeven hoeveel statushouders gehuisvest kunnen worden bij het verhogen van het percentage woningen dat aan statushouders wordt toegekend. In het hypothetische scenario van 100% toewijzing van woningen aan statushouders zouden er naar schatting op jaarbasis 491 statushouders gehuisvest kunnen worden.

Figuur 6.1 Potentieel te huisvesten statushouders in sociale huurwoningen per jaar

Percentage woningen voor statushouders	Aantal woningen voor statushouders per jaar	Aantal statushouders gehuisvest per jaar	Extra gehuisvest door verhoging
10%	17	50	-
40%	67	197	147
60%	102	300	250
80%	136	400	350
100%	167	491	441

Bovenstaande tabel is gebaseerd op procentuele verhogingen gedurende een jaar. De kanttekening hierbij is dat dit gebaseerd is op alleen de cijfers uit 2022. Cijfers over 2020 en 2021 zijn minder betrouwbaar en representatief vanwege de coronapandemie.

Onderstaande tabel (figuur 6.2) is gebaseerd op procentuele verhogingen gedurende vier maanden. Kanttekening is dat dit gebaseerd is op alleen de cijfers uit 2022. Cijfers over 2020 en 2021 zijn minder betrouwbaar en representatief vanwege de coronapandemie. Tevens is er gerekend met gemiddelden. In de zomerperiode zal dit bijvoorbeeld anders uit kunnen vallen omdat er dan minder doorstroom is.

Figuur 6.2 Potentieel te huisvesten statushouders in sociale huurwoningen per 4 maanden

Percentage woningen voor statushouders	Aantal woningen voor statushouders per 4 maanden	Aantal statushouders gehuisvest per 4 maanden	Extra gehuisvest door verhoging
10%	6	17	-
40%	23	67	50
60%	35	103	86
80%	46	135	118

100%	57	168	151
------	----	-----	-----

Financiën

De oplossingsrichting brengt geen extra kosten naast de reguliere kosten die onder normale omstandigheden worden gemaakt.

Juridische aspecten

Hierover kan de gemeente prestatieafspraken maken met de woningcorporaties. Onze gemeente heeft geen Huisvestingsverordening waarin regels zijn neergelegd over de verdeling van schaarse woningen voor bepaalde doelgroepen.

Begeleiding en integratie

De begeleiding en integratie vindt op dezelfde wijze plaats zoals dat op dit moment al plaatsvindt. De partners waarmee de gemeente samenwerkt rondom begeleiding en integratie dienen hierbij in een vroeg stadium te worden betrokken. Door de versnelling is er tijdelijk meer druk op de partners.

Draagvlak

Het maatschappelijk draagvlak voor deze oplossingsrichting vormt het grootste knelpunt. In een (lokale) woningmarkt waar weinig beweging in zit en waarin veel mensen op zoek zijn naar een woning kan het door andere woningzoekenden als wrang en oneerlijk worden ervaren wanneer een groot percentage vrijkomende woning aan statushouders wordt toegewezen. Dat betekent dat bij de keuze voor deze oplossingsrichting hier de grootste aandachtspunten zitten.

Communicatie

Indien gekozen wordt voor deze oplossingsrichting is het van groot belang hier vanuit de gemeente en andere betrokken partners vroegtijdig, duidelijk en transparant over te communiceren. Hierdoor kan begrip en acceptatie worden gecreëerd zodat dit onder meer de integratie in de gemeenschap niet belemmert.

Werkwijze

Deze oplossingsrichting kan uitgevoerd worden in de lijn. Het is daarbij wel aan te raden om iemand van de lijnafdeling verantwoordelijk te maken voor dit proces en de communicatie met de ketenpartners en inwoners. Daarbij dient rekening te

worden gehouden dat degene die vanuit de gemeente belast is met de koppeling een grotere werklast te verduren krijgt vanwege het hogere aantal koppelingen.

Samenvatting

In onderstaande tabel staan samengevat de bevindingen weergegeven. De criteria zijn met kleuren beoordeeld.

Kwantiteit	Kwaliteit	Tijdelijk of permanent	Snelheid	Kosten gemeente	Juridische risico's	Integratie	Begeleiding	Draagvlak
Hoog	Hoog	Permanent	Snel	Geen	Beperkt	Positief	Positief	Laag

6.2. Oplossingsrichting 2 – Faciliteren initiatieven met betrekking tot flexwoningen

Toelichting op oplossingsrichting

Een mogelijkheid die nader verkend zou kunnen worden is het faciliteren van initiatieven om statushouders te huisvesten. Het kan dan gaan om particuliere initiatieven die zich richten op het ontwikkelen van flexwoningen/woonunits of initiatieven vanuit woningcorporaties. Flexwonen is het realiseren van tijdelijke woonruimte voor mensen die dit snel en tijdelijk nodig hebben. Kenmerkend hiervoor is het tijdelijke karakter van bewoning, van de woning zelf of van het gebruik van de locatie. Dit kan in de vorm van bijbouwen van (verplaatsbare) tijdelijke woningen, het transformeren van bestaande gebouwen met een andere functie of het verder variëren met woonvormen binnen een bestaand wooncomplex. Flexwoningen zijn tegenwoordig van hoge kwaliteit. Leveranciers kunnen tijdelijke woningen leveren die in kwaliteit en uitstraling niet onderdoen voor reguliere woningen.

Flexwoningen zijn een tussenstadium voor reguliere woningen. Afhankelijk van de locatie kunnen flexwoningen op grond van huidige regelgeving tot wel 40 jaar blijven staan.⁴ Dit maakt het een goede oplossing om tegemoet te komen aan de huidige stijgende (demografische) sociale huurvraag, zonder dat (direct) grootschalige permanente uitbreiding van de voorraad van corporaties nodig is. Een flexwoning is geen tussenvoorziening, maar is evenmin een woning die permanent bewoond kan blijven.

Flexwoningen zijn tijdelijk om de volgende redenen:

- Het wonen in een flexwoning is niet bedoeld als permanente oplossing. Het doel is doorstroming naar een reguliere woning.
- De locatie van een flexwoning is tijdelijk beschikbaar. Door de invulling met flexwoningen kan de locatie nuttig gebruikt worden in afwachting van een definitieve invulling. Eventueel kunnen ook locaties in aanmerking komen

⁴ Deze termijn komt voort uit de Crisis- en herstelwet.

waar op dit moment geen woonbestemming op rust en waar wonen op lange termijn ongewenst is.

- Flexwoningen zijn (in het geval van nieuwbouw) bij voorkeur herbruikbaar op een andere plek.

Bij het ontwikkelen van flexwoningen en het faciliteren van particuliere initiatieven daartoe kan gedacht worden aan de volgende doelgroepen: studenten, starters, arbeidsmigranten, personen die gescheiden zijn of uit de maatschappelijke opvang komen, maar ook statushouders.

In het Beleidskader Flexwonen van onze gemeente zijn starters, senioren en mensen met een acute woonvraag, bijvoorbeeld door sociale problematiek aangemerkt als doelgroep met een maatschappelijke noodzaak voor snel beschikbare geschikte woningen. Ook statushouders maken hiervan onderdeel uit.

In het Beleidskader Flexwonen wordt een aantal basisvoorwaarden benoemd voor het realiseren van flexwoningen. Zo is de huur altijd tijdelijk, huurders dienen zich ervan bewust te zijn dat het verblijf een opstap is naar een betere en permanente oplossing, huurder en verhuurder streven gezamenlijk naar die permanente oplossing. Daarnaast is de inkomensgrens van sociale huurwoningen van toepassing, maar dat zal in het geval van statushouders doorgaans geen belemmering vormen. Buiten het gezin van de huurder wonen er geen anderen in de woning.

Lopende initiatieven

Op dit moment zijn er binnen de gemeente Borger-Odoorn (nog) geen particuliere initiatieven bekend die zich specifiek richten op het huisvesten van statushouders. Er is wel een particulier initiatief met betrekking tot het realiseren van flexwoningen. De gemeente is met deze initiatiefnemer in gesprek, maar het ziet er momenteel naar uit dat dit niet doorgaat. Het struikelblok hierbij is dat de initiatiefnemer tegen een onrendabele top aanloopt. Hierdoor is het beoogde aantal ook nog onbekend. De initiatiefnemer wil het rendabel maken, wat betekent dat de verhuurder hogere huren rekent. Momenteel wordt onderzocht

of een deel van de woningen in de middenhuur kan worden aangeboden, zodat het voor de initiatiefnemer uit kan. Al dient benadrukt te worden dat het belangrijk is dat er ook woningen tegen sociale huurprijzen gerealiseerd dienen te worden. De initiatiefnemer heeft laten weten geen bezwaren te hebben als er ook statushouders gehuisvest zullen worden. Dit sluit aan bij de wens van de gemeente om, indien er flexwoningen worden gerealiseerd, dit voor een mix van doelgroepen beschikbaar te maken. Momenteel is de gemeente in gesprek met Lefier over de mogelijkheden voor het realiseren van flexwoningen. Deze gesprekken verlopen positief. De intentie is uitgesproken om samen te kijken naar 10 tot 12 flexwoningen waarvan 30% voor statushouders. Er is ook al een locatie op het oog, deze is in eigendom van de woningcorporatie. De verwachting en hoop is dat medio september hierover een besluit genomen zal worden.

Snelheid waarmee de oplossingsrichting gerealiseerd kan worden

Het is op voorhand niet mogelijk concreet aan te geven binnen welke termijn flexwoningen gerealiseerd kunnen worden. Duidelijk is wel dat het realiseren van flexwoningen geen eenvoudige opgave is. Het beeld bestaat dat flexwoningen een slimme en snelle oplossing zijn om tijdelijke woningnood te verminderen. In de praktijk blijkt het snel realiseren van flexwoningen lastiger te zijn dan veelal wordt aangenomen. Dit heeft te maken met praktische belemmeringen: zijn er geschikte locaties en voldoende personeel om zich met dit vraagstuk bezig te houden? Daarnaast spelen financiële, juridische en maatschappelijke factoren een rol die tot vertraging, uitstel of zelfs afstel kunnen leiden.

Aantal statushouders dat met de oplossingsrichting gehuisvest kan worden

Indien een geschikte locatie kan worden gevonden kan de oplossingsrichting een substantiële bijdrage leveren aan de taakstelling. Dit is afhankelijk van de aard en omvang van het initiatief.

Financiën

De bouwkosten van flexwoningen zijn goedkoper dan die van reguliere woningen. Een locatie voor flexwoningen wordt echter slechts tijdelijk gebruikt. De realisatiekosten dienen daardoor over een kortere periode te worden afgeschreven. In andere gemeenten is dit een belangrijk struikelblok voor veel

initiatieven gebleken. Ook het voordeel van hergebruik van de woningen is lastig te berekenen. De meeste businessplannen kennen een tekort ofwel een onrendabele top. Dit houdt in dat de investering die wordt gedaan vanwege de beperkte huurprijs niet volledig kan worden terugverdiend. Dit is een veel voorkomend fenomeen bij bouwen voor maatschappelijke doelgroepen. Uit onderzoek van het Planbureau voor de Leefomgeving blijkt dat tijdelijke woningen vaak een onzekere investering zijn, omdat niet duidelijk is hoelang de woningen zullen meegaan, of ze verplaatst kunnen worden en waarheen dan. Dat maakt dat voor vrijwel elk flexwoonproject een zoektocht naar investeerders nodig is die de risico's willen dragen.⁵

De gemeente Borger-Odoorn exploiteert zelf geen locaties. Dit is geen kerntaak van ons als gemeente. Woningcorporaties en/of commerciële verhuurders worden gevraagd deze taak op zich te nemen. Wel zou de gemeente een rol kunnen spelen in de financiering van de onrendabele top, onder voorwaarde dat de flexwoningen aansluiten bij het huidige beleid. De Rijksoverheid heeft subsidies beschikbaar gesteld voor de realisatie van flexwoningen. Waar mogelijk kan hier door de gemeente gebruik van gemaakt worden.

Dit scenario heeft al met al financieel gezien niet de voorkeur. Dat geldt zeker indien we als gemeente zelf een locatie moeten kiezen. Er zijn voor zover bekend van Rijkswege geen vergoedingen beschikbaar om de kosten mee te dekken.

Juridisch aspecten

Er zijn meerdere juridische aspecten en procedures van toepassing bij het planologisch mogelijk maken van flexwoningen, zowel bij de transformatie van bestaande gebouwen als bij het bouwen van flexwoningen op nieuwe, tijdelijke locaties. Zo moet het bestemmingsplan het realiseren van flexwoningen toestaan op de locatie waar de woningen zijn beoogd. Staat de bestemming geen flexwoningen toe dient het bestemmingsplan gewijzigd te worden, dat is een langdurig proces dat minimaal een half jaar kan duren. Bij bezwaar en beroep loopt die termijn nog verder op.

⁵ Jolien Groot, e.a. *Flexwoningen als aanvulling op het woningaanbod. Een verkenning van kansen en obstakels bij het realisatieproces*. (Planbureau voor de Leefomgeving), 2022.

Het is daarnaast mogelijk een *voorlopige* bestemming aan te wijzen voor een specifieke locatie. Deze voorlopige bestemming kan voor maximaal vijf jaar gelden. Ook kan met een goede ruimtelijke onderbouwing via de uitgebreide voorbereidingsprocedure voor onbepaalde tijd van het bestemmingsplan worden afwijken. Dit wordt ook wel een buitenplanse afwijking genoemd. Deze procedure duurt 26 weken.⁶ Gemeenten kunnen in veel gevallen binnen acht weken een omgevingsvergunning verlenen om gronden of bouwwerken anders te gebruiken dan in het bestemmingsplan is vastgelegd. Zo'n tijdelijke omgevingsvergunning voor afwijkend gebruik kan voor maximaal tien jaar afgegeven worden.⁷ Indien besloten wordt flexwoningen te realiseren zullen deze aan de kwaliteitsnormen van het Bouwbesluit moeten voldoen.

De Crisis- en herstelwet maakt het mogelijk om af te zien van een uitgebreide voorbereidingsprocedure voor een omgevingsvergunning voor tijdelijke flexwoningen. Voorwaarde hiervoor is wel dat uit de beoordeling moet blijken dat er geen milieueffectrapport nodig is. Enkele gemeenten benutten deze mogelijkheid al.

Vanaf 1 januari 2023 wordt naar verwachting de Omgevingswet van kracht. Deze wet biedt straks meer ruimte voor tijdelijke flexwoningen. Het omgevingsplan biedt bijvoorbeeld, op basis van gemeentelijk beleid, nieuwe mogelijkheden om locaties aan te wijzen voor flexwoningen en daar voorwaarden aan te stellen. Dat kan onder andere door te werken met globale functies (met minder detailregels voor locaties), tijdelijke functies, of het mogelijk maken van afwijkend gebruik door middel van een vergunningplicht. Voor gemeenten is in de Omgevingswet bovendien niet langer een maximale termijn opgenomen voor het stellen van regels aan tijdelijke functies voor locaties in het omgevingsplan.

Begeleiding en integratie

Onderzoekers van Planbureau voor de leefomgeving hebben vastgesteld dat de verhuur en het beheer van flexwoningen vaak wordt onderschat, vooral als er kwetsbare doelgroepen in de huizen terechtkomen. Dit is een belangrijk punt van

⁶ Artikel 2.12. lid 1, sub a, onder 3 van de Wabo.

⁷ Artikel 4 lid 11 bijlage II Bor.

aandacht. Hoe meer mensen met een kwetsbaarheid in grotere aantallen bij elkaar worden gehuisvest, hoe groter de kans dat er aanvullend coördinatie of begeleiding nodig is om de dynamiek te begeleiden. Dit wil niet direct zeggen dat dit een taak is voor het Sociaal Team maar denk ook aan de politie bijvoorbeeld die er druk mee kan zijn. Ook hebben particuliere verhuurders niet per definitie ervaring/verstand van omgaan met dit soort mensen, wat sneller tot gedoe kan leiden. Het is bijvoorbeeld mogelijk dat wanneer de optie flexwoningen mede wordt uitgekozen om hier dan een gemêleerde groep te plaatsen waaronder ook met name starters en jonge mensen of één persoonsgezinshouders.

Communicatie en draagvlak

Zoals uit het Beleidskader Flexwoningen volgt is instemming van omwonenden cruciaal voor een succesvolle realisatie van flexwoningen. Het is daarom belangrijk om vanaf het begin voldoende aandacht te besteden aan omgevingscommunicatie en -participatie. De initiatiefnemer/exploitant heeft een participatieplicht en dient de omgeving tijdig in te lichten over het voornemen tot de bouw van de woningen of tot de ombouw van een complex. Er is hierbij duidelijkheid over de noodzaak, de doelen en de potentiële bewoners. De exploitant wijst omwonenden op hun rechten en plichten. Het grootste draagvlak zal naar verwachting gecreëerd worden indien de flexwoningen voor een mix aan doelgroepen wordt gerealiseerd. Op basis van eerdere initiatieven en ervaringen in andere gemeenten verdient het aanbeveling de volgende uitgangspunten in acht te nemen teneinde het draagvlak te versterken.⁸

- Begin de communicatie met de omgeving pas zodra je weet over welke locatie het gaat.
- Geef de omgeving zekerheid over hoe het project eruit gaat zien, hoe het wordt beheerd en waar ze terecht kunnen met vragen en klachten.
- Neem omwonenden mee in het proces en nodig ze meerdere malen uit op de locatie.
- Laat omwonenden kennismaken met (mogelijke) toekomstige bewoners van de locatie en neem hen ook mee naar soortgelijke projecten.

⁸ [Bouwen aan draagvlak voor flexwonen - Platform31 | Kennis en netwerk voor stad en regio](#)

- Pas de communicatie aan de omgeving aan: bewoners van villawijken vragen om een andere benadering dan bewoners uit volkswijken.

Werkwijze

Het realiseren van flexwonen is tijdens het schrijven van dit adviesrapport een project binnen het programma Wonen. Het is dan ook aan te bevelen om deze oplossingsrichting op een projectmatige wijze op te pakken.

Samenvatting

In onderstaande tabel staan samengevat de bevindingen weergegeven. De criteria zijn met kleuren beoordeeld.

Kwantiteit	Kwaliteit	Tijdelijk of permanent	Snelheid	Kosten gemeente	Juridische risico's	Integratie	Begeleiding	Draagvlak
Substantieel	Positief	Tijdelijk	Laag	Hoog	Beperkt	Intensief	Beperkt	Gemiddeld

6.3. Oplossingsrichting 3 – Hotel- en accommodatieregeling met verlenging door gemeente

Toelichting oplossingsrichting

De Hotel- en accommodatieregeling is in het leven geroepen omdat gemeenten er in de huidige woningmarktsituatie steeds moeilijker in slagen tijdig passende huisvesting te vinden voor statushouders. De hotel- en accommodatieregeling (HAR) biedt gemeenten de mogelijkheid om gekoppelde vergunninghouders voor maximaal zes maanden tijdelijk onderdak aan te bieden in accommodaties binnen de gemeentegrenzen. Binnen de HAR maken gemeenten afspraken met exploitanten (hotels en/of andere accommodatie) om kamers of andersoortige accommodatie beschikbaar te stellen voor vergunninghouders (alleenstaanden, referenten, echtparen of gezinnen). De statushouder wordt daarmee *tijdelijk* onderdak aangeboden in de gemeente en kunnen direct deelnemen aan de samenleving. Een plaatsing via de HAR telt direct mee voor de taakstelling van de desbetreffende gemeente. De gemeente moet daarna alsnog permanente woonruimte vinden voor de statushouders. Het is dus belangrijk in ogenschouw te nemen dat het een tijdelijke en geen duurzame oplossing betreft en er dus alsnog permanente huisvesting beschikbaar dient te zijn na afloop van het huurcontract met de pandeigenaar.

Het uitgangspunt is dat de gemeente binnen zes maanden zorgdraagt voor reguliere huisvesting (dit kan ook een tussenvoorziening zijn). Na zes maanden vervalt de plaatsing via de HAR. Gemeenten kunnen vrijwillig gebruik maken van deze regeling. Bij de HAR gaat het niet om reguliere accommodatie, maar om tijdelijk onderdak. Het principe is dat de statushouder die door middel van de HAR tijdelijk is gehuisvest, doorstroomt naar reguliere huisvesting zodra de gemeente (weer) beschikt over woonruimte die geschikt is voor reguliere huisvesting.

Een voorwaarde voor tijdelijke accommodatie in het kader van HAR is dat de huisvesting niet bestemd of geschikt is voor permanente bewoning, maar alleen voor tijdelijke huisvesting. Er mag dan ook geen woonbestemming op te zitten,

maar moet wel voldoen aan de geldende (veiligheids)voorschriften m.b.t. tijdelijke bewoning. Een tijdelijke HAR accommodatie kan van alles zijn, bijvoorbeeld: vakantiewoningen, doorstroomlocatie, alle vormen van logies (zoals hotels, pensions, B&B's, stacaravans en overige woongelegenheden met recreatieve bestemming.

Panden waar al een woonbestemming op zit, mogen in ieder geval niet gebruikt worden voor de HAR. Denk daarbij aan: reguliere koopwoningen en (sociale) huurwoningen (met uitzondering als er sprake is van een referent), woningen die worden gesloopt of gerenoveerd, woonboten, woonwagens op een daarvoor aangemerkte standplaats (niet zijnde aangemerkt voor recreatief gebruik). De regeling is verlengd tot 1 januari 2025.

Onze gemeente heeft eerder al positieve ervaringen opgedaan met de HAR. Het ging om een pand midden in Valthermond dat voorheen gebruikt werd voor begeleid wonen. Het betrof een leegstand pand met bestemming 'gemengd'. Het pand is voor de duur van één jaar gehuurd door gemeente van een particuliere eigenaar. Daarbij is afgesproken dat een statushouder er niet langer dan een halfjaar zou verblijven. Dat is ook gebeurd. De eigenaar van het pand wil er vermoedelijk in de toekomst woningbouw realiseren en het huidige pand slopen. Bovendien is destijds met omwonenden de afspraak gemaakt dat de accommodatie niet langer dan de afgesproken periode gebruikt zou worden voor de huisvesting van statushouders.

Snelheid waarmee de oplossingsrichting gerealiseerd kan worden

Het is afhankelijk van de accommodatie hoe snel het gereed kan worden gemaakt voor huisvesting. Zo had het pand in Valthermond nog wel de nodige bouwkundige aanpassingen nodig en moest het worden ingericht. De huurovereenkomst ging in op 1 januari 2022 en vanaf half mei 2022 werden de eerste statushouders gehuisvest. Het proces van inventariseren van beschikbare accommodaties tot aan de huisvesting duurde in totaal 8,5 maanden. De verwachting is dat bij gelijksoortige accommodaties binnen een dergelijke termijn kunnen worden gerealiseerd.

Geschikte accommodaties die in aanmerking komen voor de HAR

Op dit moment zijn er nog geen concrete locaties op het oog die geschikt zijn voor de HAR.

Aantal statushouders dat gehuisvest kan worden

Het is uiteraard afhankelijk van de grootte van de accommodatie hoeveel statushouders gehuisvest kunnen worden. In het pand in Valthermond zijn kamers gerealiseerd om 14 statushouders te huisvesten: voor 4 alleenstaanden en 5 stellen. De bedoeling was om er in totaal 14 statushouders te huisvesten. Dat is niet gelukt omdat we als gemeenten meer alleenstaanden dan stellen gekoppeld kregen. Het is voor twee statushouders niet gelukt om binnen de beoogde periode naar een woning te verhuizen. Omdat met de buurt was afgesproken dat het pand leeg zou zijn op 31 december 2022 hebben we hen tijdelijk in een bed- en breakfast gehuisvest.

Financiën

Gedurende de eerste zes maanden stelt het COA een vergoeding beschikbaar voor de huisvesting. Daarna komen alle kosten voor rekening van de gemeente. Voor de accommodatie betaalt het COA de gemeente een totaal bedrag. Deze staan hieronder weergegeven.

Figuur 6.3 Beschikbare vergoeding

Componenten vergoeding gemeente	Bedrag wordt eenmalig uitgekeerd (per persoon) en dekt maximaal 6 maanden onderdak
1. Tijdelijk onderdak (logies)	
a. Inclusief gelegenheid tot koken	€ 8.280
b. Exclusief gelegenheid tot koken	€ 13.800
2. Begeleiding	€ 1.000
Totaal (inclusief gelegenheid tot koken)	€ 9.280
Totaal (exclusief gelegenheid tot koken)	€ 14.800

Om een kostenraming voor de gemeente te maken kan gekeken worden naar 2022, toen onze gemeente al eens gebruik maakt van de HAR. Deze staan hieronder weergegeven.

De totale kosten van voor het huisvesten van de statushouders op grond van de HAR bedroegen €152.529,88. De gemeente heeft op grond van de regeling een bedrag van €83.520 ontvangen van het COA. De grootste kostenposten van het project waren:

Figuur 6.4 Kosten huisvesting op grond van de HAR

Kostenpost	Bedrag
Bouwkundige werkzaamheden pand	€ 75.000
Huur van het pand	€ 40.000
Inzet Sociaal Team	€ 12.500
Inzet Vluchtelingenwerk	€ 9.500
Raambekleding	€ 2.250
Huur vakantie appartement (i.v.m. dat er niet binnen de termijn een reguliere woning beschikbaar was)	€ 2.430

Het gebruikmaken van de HAR regeling is voor onze gemeente uiteindelijk verliesgevend geweest. De belangrijkste reden daarvoor waren de hoge verbouwkosten om het pand in Valthermond gereed te maken voor bewoning. Vervolgens is er van het pand maar kortdurend gebruik gemaakt. Indien opnieuw besloten wordt van de regeling gebruik te maken is het vanuit kostenoverwegingen raadzaam dit voor een lange(re) termijn te doen.

Juridische aspecten

De minimale eisen die worden gesteld aan huisvesting zijn neergelegd in het Bouwbesluit. Hieraan moeten gemeenten voldoen zodra zij één of meerdere vergunninghouders tijdelijk willen huisvesten in bijvoorbeeld een hotel. De gemeente is via bouw- en woningtoezicht verantwoordelijk voor toetsing en handhaving hiervan. Met de bewoners van het HAR pand hebben we een gebruikersovereenkomst afgesloten.

Alle vergunninghouders die verblijven in een HAR accommodatie vallen onder de Regeling Verstrekkingen Asielzoekers (Rva 2005). Gedurende de periode dat de vergunninghouder in een tijdelijke accommodatie in de gemeente verblijft, ontvangt de vergunninghouder wekelijks leef- en eetgeld, een wooncomponent en een mogelijke vergoeding voor buitengewone kosten (m.u.v. niet medische reiskosten) van het COA. De actuele weekgelden zijn te vinden via het COA.

Aangezien de HAR fungeert als een voorliggende voorziening op de bijstand, ontvangt de vergunninghouder voor zijn levensonderhoud dus geen bijstand. Voor huurtoeslag via de Belastingdienst komt de statushouder niet in aanmerking.

Begeleiding en integratie

Bij de accommodatie in Valthermond zijn goede ervaringen opgedaan omtrent de integratie. De statushouders hadden ondanks de taalbarrière goede contacten met de buurt. Vanuit de buurt zijn geen klachten ontvangen. Stichting Vluchtelingenwerk heeft een grote bijdrage geleverd aan de integratie van de bewoners in de lokale gemeenschap. De bewoners zijn door Sociaal Team aangemeld voor het programma Bewegen Werkt! Dat programma is gericht op sport en participatie. Uit de evaluatie van het voorgaande HAR-project blijkt dat alle betrokken organisaties positief zijn omtrent de integratie. De verwachting is dan ook dat wanneer we als gemeente opnieuw gebruik maken van de HAR integratie goed georganiseerd kan worden waarbij de ervaringen en lessen bij de voorgaande deelname aan de HAR meegenomen kunnen worden. Wel vraagt de HAR aanvullende afspraken met Vluchtelingenwerk en het Sociaal Team. Deze voorziening is aanvullend/voortuitlopend op de reguliere huisvesting.

Draagvlak

Uit onze eerdere ervaringen met de HAR is gebleken dat er bij aanvang de nodige weerstand vanuit de nabije omgeving bestond. Deze kwam nadrukkelijk tot uitdrukking tijdens de eerste informatiebijeenkomst voor omwonenden. Toen de statushouders eenmaal gehuisvest waren en er contacten ontstonden tussen de statushouders en de omwonenden, bleek de weerstand te verstommen. Het is echter onduidelijk of dit ook representatief is voor de rest van de gemeente

Communicatie

In de evaluatie van de HAR-accommodatie in Valthermond wordt aanbevolen om vanuit de vrijwilligers actiever te communiceren naar de buurt en omgeving en kennismaking te stimuleren. Dit zou voor meer begrip en waardering zorgen.

Werkwijze

Het is aan te bevelen om deze oplossingsrichting op een projectmatige wijze op te pakken, omdat er nog geen standaardprocedures e.d. zijn om dit op te pakken en er veel samenwerking nodig is om deze oplossingsrichting in te zetten.

Samenvatting

In onderstaande tabel staan samengevat de bevindingen weergegeven. De criteria zijn met kleuren beoordeeld.

Kwantiteit	Kwaliteit	Tijdelijk of permanent	Snelheid	Kosten gemeente	Juridische risico's	Integratie	Begeleiding	Draagvlak
Substantieel	Positief	Tijdelijk	Onduidelijk	Aanzienlijk	Beperkt	Positief	Intensief	Positief

6.4. Oplossingsrichting 4 – Woningen op de slooplijst geschikt maken voor bewoning

Toelichting oplossingsrichting

Woningen worden doorgaans gesloopt omdat ze ‘op’ zijn en in te slechte staat verkeren om te renoveren. Een andere reden kan zijn dat het duurder is om de woningen te renoveren dan om ze te slopen en nieuwe woningen ervoor in de plaats te bouwen. Een mogelijke oplossing die kan bijdragen aan het realiseren van de taakstelling is het als tussenvoorziening aan statushouders toewijzen van dergelijke woningen die op een slooplijst staan. Dit kan in beginsel zowel gaan om woningen in bezit van woningcorporaties als woningen in particulier eigendom, al geeft Woonservice aan geen statushouders te kunnen plaatsen bij leegstand in verband met sloop en nieuwbouw.

Wanneer woningen op de slooplijst staan ligt er vaak een plan aan ten grondslag en is het aan de voorkant goed in te schatten hoe lang de woning nog bewoond kan worden. Deze oplossingsrichting geldt als tussenvoorziening omdat de woningen uiteindelijk binnen bepaalde tijd gesloopt zullen worden, maar gedurende de leegstand zouden ze nog bewoond kunnen worden. Wanneer voor deze oplossingsrichting gekozen wordt kan overwogen worden hierin samen te werken met een leegstandsbeheerder. Dat zijn organisaties die namens de eigenaar het beheer en de verhuur voor hun rekening nemen. Dergelijke partijen zijn ervaren in het maken van goede afspraken tussen huurder, eigenaar en gemeente, het opstellen van huurcontracten en het eventueel uitvoeren van kleine klus- en onderhoudswerkzaamheden om de woningen gereed te maken. Voor grootschaliger werkzaamheden zullen derden ingeschakeld moeten worden.

Voorbeeld gemeente Noordoostpolder

Vanwege de nijpende lokale woningmarktsituatie heeft de gemeente Noordoostpolder in samenwerking met de woningcorporatie 22 woningen die op de slooplijst stonden opgeknapt en weer bewoonbaar gemaakt. De helft van de woningen zijn bedoeld voor inwoners die met spoed een woning nodig hebben en de andere helft is toebedeeld aan statushouders. De gemeente en woningcorporaties verwachtten geen problemen met betrekking tot draagvlak en

integratie en baseren zich daarbij op goede ervaringen in buurgemeente Emmeloord. De gemeente en woningbouwcorporatie gaan de integratie tussen de bestaande en nieuwe bewoners faciliteren en ondersteunen door bijvoorbeeld gezamenlijke maaltijden te organiseren zodat bewoners elkaar beter leren kennen. De woningcorporatie gaat nauw contact onderhouden om eventuele problemen snel op te lossen. De woningen hebben kleine aanpassingen nodig om ze bewoonbaar te maken. De nieuwe bewoners kunnen er vervolgens ruim een jaar verblijven. Daarna gaat de sloop en de daarop volgende nieuwbouw volgens planning verder.⁹

Snelheid waarmee de oplossing gerealiseerd kan worden

Indien geschikte sloopwoningen zich aandienen kunnen deze relatief snel geschikt worden gemaakt voor bewoning door statushouders. Het is afhankelijk van het type pand of woning hoe snel dit kan. Als het gaat om woningen, dan kan dit uiteraard sneller dan wanneer het om andersoortig vastgoed gaat, zoals leegstaande kantoorpanden. Het is daarvoor wel noodzakelijk dat aan de voorkant goede afspraken worden gemaakt met de eigenaar over de onder meer de duur van de bewoning en het sluiten van de huurovereenkomsten. Omdat de gemeente zelf geen invloed heeft op het beschikbaar komen van geschikte sloopwoningen, werkt dit negatief uit op de factor snelheid. Op het moment dat er geschikte woningen voorhanden zijn, kan het gereedmaken voor bewoning echter snel plaatsvinden.

Aantal statushouders dat gehuisvest kan worden

Het is afhankelijk van de hoeveelheid en de aard van de geschikte panden hoeveel statushouders gehuisvest kunnen worden. Uit cijfers van Lefier en Woonservice blijkt dat zij in 2022 geen woningen op de slooplijst hadden staan. De gemeente heeft momenteel (nog) geen particulier vastgoed in beeld dat op een slooplijst staat en dat tijdelijk geschikt kan worden gemaakt voor bewoning.

⁹ [Omroep Flevoland - Nieuws - Sloopwoningen opgeknapt voor statushouders](#) geraadpleegd 27 juli 2023.

Financiën

Het huisvesten van statushouders in woningen of gebouwen die op een slooplijst staan is een relatief goedkope tussenvoorziening. De kosten komen voor rekening van de gemeente, maar zeker als het om woningen gaat zijn de investeringen die gedaan moeten worden om het nog voor bepaalde tijd bewoonbaar te maken, heel beperkt. Bij andersoortige gebouwen kunnen de verbouwkosten hoger uitvallen, maar dit is per type gebouw verschillend al naar gelang de aard en de staat van het pand. Uit een gesprek met een vastgoedbeheerder van te slopen woningen wordt aangegeven dat een gebruikelijke huurprijs voor de bewoner rond de 200 tot 250 euro ligt. Voor deze optie geldt dat het aantrekkelijk wordt indien de woningen voor meerdere jaren gebruikt kunnen worden voor het huisvesten van statushouders.

Juridische aspecten

Het verhuren van woningen die op de slooplijst staan valt onder de bepalingen van de Leegstandswet. Op grond van de Leegstandswet mogen – voor zover hier relevant – huurwoningen worden verhuurd die in eigendom zijn van woningcorporaties of particulieren en die op termijn gesloopt of ingrijpend gerenoveerd gaan worden. Voor de tijdelijke verhuur moet de verhuurder een vergunning aanvragen bij de gemeente. Verder bepaalt de Leegstandswet dat een huurovereenkomst voor minimaal zes maanden dient te worden aangegaan, maar altijd voor bepaalde tijd. De tijdelijk huurovereenkomst eindigt automatisch als de Leegstandswetvergunning is verlopen. Daarnaast dient ook rekening gehouden te worden met de juridische risico's omtrent eventuele uithuisplaatsing.

Begeleiding en integratie

Indien het aantal statushouders zal toenemen is het noodzakelijk voldoende aandacht te hebben voor het opbouwwerk in de buurt met aandacht voor passende activiteiten en communicatie. Hierbij is specifiek aandacht voor kinderen van statushouders gewenst.

Als het aantal statushouders (tijdelijk) extra zal toenemen kan dit gevolgen hebben voor een buurt. En kan dit betekenen dat er extra aandacht nodig is voor de buurt door bijvoorbeeld opbouwwerk. Als het om een beperkt aantal mensen gaat en het draagvlak is aanwezig is er geen uitbreiding van de gebruikelijke begeleiding noodzakelijk.

Draagvlak

Het maatschappelijk draagvlak voor deze oplossingsrichting schatten we gemiddeld in. Met dit alternatief worden er namelijk geen woningen aan de bestaande voorraad onttrokken, maar worden er woningen toegevoegd die aan specifieke doelgroepen worden toegewezen. Het draagvlak voor dit alternatief wordt positief ingeschat mits de gemeente dit niet alleen voor statushouders gaat uitvoeren, maar ook voor andere urgente doelgroepen. Daarmee laat de gemeente zien oog te hebben voor de belangen van alle woningzoekenden in de gemeente.

Werkwijze

Het is aan te bevelen om deze oplossingsrichting op een projectmatige wijze op te pakken, omdat er geen standaardprocedures e.d. zijn om dit op te pakken en er veel samenwerking nodig is om deze oplossingsrichting in te zetten.

Samenvatting

In onderstaande tabel staan samengevat de bevindingen weergegeven. De criteria zijn met kleuren beoordeeld.

Kwantiteit	Kwaliteit	Tijdelijk/permanent	Snelheid	Kosten gemeente	Juridische risico's	Integratie	Begeleiding	Draagvlak
Beperkt	Voldoende	Tijdelijk	Onduidelijk	Beperkt	Aanwezig	Goed	Aandachtig	Gemiddeld

6.5. Oplossingsrichting 5 – Meerdere alleenstaande statushouders in één woning huisvesten

Toelichting oplossingsrichting

Het delen van woningen door alleenstaande statushouders kan een mogelijke oplossing zijn om sneller te voldoen aan de taakstelling. Woningdelen kan een optie zijn als er veel alleenstaanden gekoppeld zijn, maar er weinig woonruimten voor één persoon beschikbaar zijn. Momenteel is het beleid van Woonservice en Lefier om gezinswoningen toe te wijzen aan statushouders die daar in gezinsverband gaan wonen. Met deze oplossingsrichting zou het mogelijk worden om meerdere alleenstaande statushouders gezamenlijk in een gedeelde (gezins)woning onder te brengen. Het voordeel voor de statushouders is dat zij eerder kunnen uitstromen uit de opvang van het COA. Het is niet wenselijk dat de jongeren permanent dezelfde woning zullen blijven delen. De oplossing is dus voor tijdelijke bewoning bedoeld. Er zijn gemeenten die hier inmiddels ervaring mee hebben opgedaan. De resultaten daarmee zijn echter wisselend.

Zo heeft de gemeente Zwolle een proef gedraaid met het vrijwillig laten samenwonen van jonge statushouders, maar de resultaten daarvan waren teleurstellend. Met de Zwolse proef werden in verschillende woonwijken twee tot vier jonge statushouders tot 23 jaar in één huurhuis onder gebracht. Daartoe zijn gesprekken gevoerd met jonge statushouders om hen te enthousiasmeren voor kamerbewoning. Alle inspanningen ten spijt meldden zich geen geïnteresseerde statushouders. De jongeren gaven aan liever te wachten op een zelfstandige woning. Daarop heeft de gemeente Zwolle besloten over te gaan tot het dwingen van statushouders onzelfstandige woonruimten te accepteren. Ook is de leeftijdsgrens opgehoogd naar 27.

Er zijn ook voorbeelden waar de ervaringen positiever zijn, bijvoorbeeld in de gemeente Almere.

In Almere zijn in 2019 drie pilots uitgevoerd met het gezamenlijk huisvesten van jonge statushouders. De projecten zijn zorgvuldig voorbereid met verschillende

betrokken zorg- en hulporganisaties. Tijdens het plaatsingsproces is goed gekeken naar de wensen en achtergronden van de statushouders: taal, cultuur en achtergrond etc. De gemeente voerde de regie op de samenwerking tussen de verschillende organisaties. Ook is er aandacht geweest voor de belangen van omwonenden, bijvoorbeeld door bewonersavonden te organiseren. Alle betrokkenen, waaronder ook de statushouders, waren uiteindelijk positief over de pilot en de taakstelling werd gehaald.¹⁰

Het gezamenlijk huisvesten van alleenstaande statushouders is een tijdelijke oplossing. Uiteindelijk zullen de bewoners moeten uitstromen naar een permanente woning. Het kan echter wel de druk op de lokale woningmarkt verlichten en bijdragen aan een snellere realisatie van de taakstelling.

¹⁰ Evaluatie van de pilots onzelfstandige huisvesting statushouders in Almere.

Snelheid waarmee de oplossing gerealiseerd kan worden

Wanneer voor deze oplossingsrichting gekozen wordt vergt dit een zorgvuldige voorbereiding. Er dienen goede afspraken te worden gemaakt met de verschillende betrokken partijen over hoe dit proces dient te worden ingericht en onder welke voorwaarden en condities. Het is daarmee geen oplossing die op zeer korte termijn kan worden uitgevoerd, maar vergt een projectmatige voorbereiding.

Aantal statushouders dat gehuisvest kan worden

Het aantal woningen dat beschikbaar is om meerdere (jonge) statushouders in te huisvesten en het aantal (jonge) alleenstaande statushouders dat gekoppeld is aan onze is bepalend voor de vraag hoeveel statushouders gehuisvest kunnen worden. Vanaf 2020 zijn er in totaal zes alleenstaande jonge statushouders aan onze gemeente gekoppeld. Dat is ongeveer één jonge statushouder per half jaar. Vanzelfsprekend moeten er ook geschikte woningen beschikbaar zijn waar de statushouders gevestigd kunnen worden.

Financiën

Het huisvesten van meerdere (jonge) statushouders vergt zorgvuldige en intensieve begeleiding die de gemeente mogelijk zal moeten inkopen. De kosten daarvan zijn op voorhand nog niet direct te bepalen. De kosten zijn afhankelijk van de mate van zelfredzaamheid van de statushouders. Dat is op voorhand lastig in te schatten.

Juridische aspecten

Het gezamenlijk huisvesten van jonge statushouders in één woning kan consequenties hebben voor de hoogte van toeslagen en uitkeringen. In beginsel is de kostendelersnorm van toepassing wanneer jonge statushouders (vanaf 21 jaar) een gezamenlijk huishouden vormen. Gemeenten hebben de mogelijkheid om in individuele gevallen bij tijdelijk verblijf de kostendelersnorm niet toe te passen. Het is aan het college van burgemeester en wethouders om vast te stellen of er sprake is van tijdelijk verblijf.¹¹ Regelmatige herbeoordeling is noodzakelijk om de ontheffing te verlengen. De gemeente dient vast te stellen

¹¹ Kamerstukken II, 2019 – 2020, 33 042 nr. 37.

dat het gaat om tijdelijk verblijf. Vervolgens behoort het tot de bevoegdheid en de verantwoordelijkheid van de gemeente om al dat niet in specifieke situaties een uitzondering te maken en de kostendelersnorm niet van toepassing te verklaren.

Begeleiding en integratie

Deze oplossingsrichting vereist aandacht en begeleiding om een goede integratie te kunnen bewerkstelligen. Het gezamenlijk huisvesten van alleenstaande statushouders is namelijk niet zonder risico's. Het is van belang een goede selectie te maken van statushouders die op basis van vrijwilligheid een woning willen delen en die goed bij elkaar passen. Ook is het zeer denkbaar dat er een vorm van woonbegeleiding plaatsvindt zodat basale afspraken over hoe een gezamenlijk huishouden te voeren kunnen worden gemaakt, hoe met praktische afspraken rondom afval scheiden wordt omgegaan, afspraken over gezamenlijke boodschappen, het contact met de burens etc.

Draagvlak

Voor het draagvlak is het belangrijk om omwonenden vroegtijdig te betrekken en te informeren.

Werkwijze

Het is aan te bevelen om deze oplossingsrichting op een projectmatige wijze op te pakken, omdat er geen standaardprocedures e.d. zijn om dit op te pakken en er veel samenwerking nodig is om deze oplossingsrichting in te zetten.

Samenvatting

In onderstaande tabel staan samengevat de bevindingen weergegeven. De criteria zijn met kleuren beoordeeld.

Kwantiteit	Kwaliteit	Tijdelijk of permanent	Snelheid	Kosten gemeente	Juridische risico's	Integratie / draagvlak	Begeleiding	Draagvlak
Hoog	Beperkt	Tijdelijk	Beperkt	Laag	Laag	Beperkt	Hoog	Beperkt

6.6. Oplossingsrichting 6 – Particuliere huurwoningen

Toelichting oplossingsrichting

Voor het vestigen van statushouders kan ervoor gekozen worden hen te huisvesten in woningen die particulier worden gehuurd door de gemeente. Onze gemeente heeft met deze oplossingsrichting inmiddels ruimschoots positieve ervaringen opgedaan met de huisvesting van Oekraïners. Begin 2022 werden we als gemeente geconfronteerd met de toestroom aan Oekraïense vluchtelingen die we moesten opvangen. Veel van hen zijn op locaties opgevangen die wij als gemeente particulier gehuurd hebben. Velen van hen verblijven daar nog steeds. Die gekozen aanpak en werkwijze zou voortgezet kunnen worden voor de doelgroep van statushouders, met dien verstande dat het als tussenvoorziening wordt ingericht.

De huidige particuliere lokale woningmarkt inschattend zijn er kansrijke mogelijkheden om statushouders op die manier te huisvesten. Het voordeel van deze oplossingsrichting ten opzichte van het realiseren van (nieuwe) woonunits, is dat er voor woningen gekozen kan worden waarbij alle noodzakelijke infrastructuur al aanwezig is. Daarbij dient te worden opgemerkt dat het aanbeveling verdient om statushouders zoveel mogelijk te verspreiden over de dorpen, wijken en kernen.

Als voor deze oplossingsrichting gekozen wordt verdient het aanbeveling om daarvoor een werkwijze en proces te ontwikkelen, deze vast te leggen en daar mensen en middelen aan te verbinden. Op die manier kan deze oplossingsrichting voor langere tijd bestendigd worden. Ook is het zinvol om dit in beleid vast te leggen. Indien we ervoor kiezen deze oplossingsrichting te bewandelen heeft het de voorkeur dit voor langere tijd te doen. Het ontwikkelen van zo'n proces heeft immers tijd nodig en gaat lonen als dit voor langere tijd kan worden uitgevoerd.

Indien voor deze oplossingsrichting gekozen wordt zullen we als gemeente actief vastgoedeigenaren moeten benaderen. We schatten in dat samenwerking met de gemeente interessant kan zijn voor vastgoedeigenaren omdat we als gemeente

langdurige overeenkomsten kunnen sluiten en wij als gemeente als betrouwbare partner zullen worden gezien die garant staat voor de huurpenningen.

Onze gemeente heeft in beleid vastgelegd dat wij ons niet als kopers op de vastgoedmarkt gaan mengen. Het particulier huren van vastgoed voor doeleinden als deze past wel binnen onze beleidskaders.

Snelheid waarmee de oplossing gerealiseerd kan worden

Als er geschikte locaties zijn kan deze oplossingsrichting relatief snel worden gerealiseerd. Zeker als het al woonlocaties betreffen waaraan weinig ingrepen hoeven te worden gedaan. Het zoeken van geschikte locaties, het aanvragen van vergunningen en de geldende bezwaartermijnen zal de nodige tijd kosten. De inschatting is dat wanneer besloten wordt deze oplossingsrichting te bewandelen het ongeveer een half jaar zal duren voordat de eerste statushouders gehuisvest kunnen worden.

Aantal statushouders dat gehuisvest kan worden

Afhankelijk van hoeveel particulier vastgoed we als gemeente willen aanhuren kunnen we statushouders vestigen. Ook moeten er voldoende geschikte woningen zijn die gehuurd kunnen worden. De verwachting is dat er voldoende locaties zijn om een substantieel aantal statushouders tijdelijk te kunnen huisvesten.

Financiën

De huurlasten in de particuliere sector zijn hoger dan wanneer statushouders gehuisvest worden in sociale huurwoningen. Dat betekent dat de gemeente daarop zal moeten bijspringen. Hiervoor zal het college middelen moeten vrijmaken. De oplossingsrichting zou (deels) gefinancierd kunnen worden vanuit de middelen die over zijn vanuit de Oekraïne opvang. Wat betreft de huurprijzen kan een vergelijking worden gemaakt met de huidige opvang van Oekraïners. Daar worden door hen momenteel huurprijzen van €300 tot €500 (exclusief g/w/l/internet) betaald. Van diezelfde huurprijzen kan ook uit worden gegaan bij de huisvesting van statushouders. De werkelijke huurprijzen liggen hoger. Daar springen wij als gemeente bij. Deze oplossing is (financieel gezien) eenvoudig te realiseren ten opzichte van de andere oplossingsrichtingen omdat we als

gemeente hierbij maar van een beperkt aantal partijen afhankelijk zijn waarmee we samenwerken. Het is niet de goedkoopste oplossing, maar wel een zekere oplossing. Op basis van onze ervaringen met de opvang van Oekraïners is het goedkoper om particuliere woningen te huren, dan om grootschalige verbouwingen te realiseren. Bovendien zijn de particuliere huurprijzen in onze gemeente relatief betaalbaar.

Juridische aspecten

Kijkend naar de eerdere ervaringen met opvang van Oekraïners in particuliere huurwoningen voorzien we daar weinig juridische obstakels. Voor het gebruik van de woningen moeten mogelijk op grond van de Wabo meldingen worden gedaan en vergunningen worden aangevraagd voor afwijken tijdelijk gebruik op grond van het bestemmingsplan. Rondom de opvang van Oekraïners is dit proces zorgvuldig ingestoken waarbij tevens alle relevante omgevingsfactoren zijn meegewogen bij het selecteren van een geschikte locatie. Dat leidde ertoe dat er geen bezwaren zijn ingediend door omwonenden.

Vervolgens zullen wij als gemeente overeenkomsten moeten sluiten met vastgoedeigenaren. Dit gebeurt idealiter voor langere tijd. Dit is zowel in ons belang, maar is ook aantrekkelijk voor vastgoedeigenaren die voor langere tijd hun woning(en) kunnen exploiteren. Ook dienen er overeenkomsten gesloten te worden met de statushouders die in de woning(en) gehuisvest worden.

Begeleiding en integratie

De mate van begeleiding is afhankelijk van de hoeveelheid statushouders die gehuisvest kunnen worden in een woning. Als er bijvoorbeeld meerdere (niet uit hetzelfde gezin zijnde) statushouders in een woning worden gehuisvest, zal de begeleiding intensief zijn, zie het risico zoals verwoord bij de oplossingsrichting hiervoor. Indien het gaat om een woning waarin één persoon/gezin wordt gehuisvest zal de begeleiding niet meer zijn dan bij het reguliere proces.

Een groot voordeel is dat wanneer de statushouders daarna naar een permanente woning gaan, ze inmiddels gewend zijn geraakt aan de Nederlandse gebruiken zodat ze beter geïntegreerd zijn op het moment ze een permanente woning krijgen. Het heeft dus de voorkeur om naar woningen te kijken die

gelegen zijn in woonwijken zodat de integratie met de gemeenschap bespoedigd wordt.

Draagvlak

Bij het kiezen van een locatie dienen alle omgevingsfactoren te worden meegewogen. Dit draagt bij aan het draagvlak onder inwoners van onze gemeente. Ook dienen omwonenden vroegtijdig te worden betrokken bij de keuzes die we als gemeente maken. Goede communicatie is daarbij van groot belang. Omdat met deze oplossingsrichting geen woningzoekenden van de sociale huurmarkt worden verdrongen, zal dit naar verwachting een positieve invloed hebben op het draagvlak onder inwoners.

Werkwijze

Het is aan te bevelen om deze oplossingsrichting op een projectmatige wijze op te pakken, omdat er geen standaardprocedures e.d. zijn om dit op te pakken en er veel samenwerking nodig is om deze oplossingsrichting in te zetten.

Samenvatting

In onderstaande tabel staan samengevat de bevindingen weergegeven. De criteria zijn met kleuren beoordeeld.

Kwantiteit	Kwaliteit	Tijdelijk of permanent	Snelheid	Kosten gemeente	Juridische risico's	Integratie	Begeleiding	draagvlak
Hoog	Voldoende	Tijdelijk	Half jaar	Hoog	Beperkt	Gemiddeld	Intensief	Positief

7. Conclusies en aanbevelingen

7.1. Conclusies

De gemeente, woningcorporaties en overige partners spannen zich elk jaar gezamenlijk in om statushouders die aan ons zijn toegewezen binnen afzienbare tijd een passende woning aan te bieden. Dat is niet eenvoudig. De toenemende krapte op de woningmarkt en de beperkte doorstroom binnen de sociale huurmarkt maken deze opgave steeds lastiger en vormen de kern van het probleem. Dit speelt niet alleen in de gemeente Borger-Odoorn, of alleen voor de doelgroep statushouders. Dit speelt landelijk, en ook in andere doelgroepen zijn veel woningzoekenden. Wat het vraagstuk verder compliceert is dat we als gemeente niet precies weten hoeveel statushouders we in de toekomst toegewezen krijgen en om wat voor type statushouders het gaat: alleenstaanden, gezinnen, jong, oud etc.? De statushouder dient namelijk ook te matchen met de vrijgekomen woning.

In dit adviesrapport zijn een zestal oplossingsrichtingen beschreven. Uit deze oplossingsrichtingen kunnen we als gemeente kiezen indien blijkt dat we met de huidige reguliere werkwijze niet meer kunnen voldoen aan onze taakstelling. De taakstelling voor 2023 bedraagt 71 statushouders. In het jaar 2022 hebben we vier statushouders meer gehuisvest dan de taakstelling, welke mee tellen met de taakstelling voor 2023. Medio augustus 2023 hebben we als gemeente 30 statushouders gehuisvest, wat betekent dat er nog 37 statushouders op huisvesting wachten. Daarmee lopen we dus iets achter op schema.

Tijdens de Project Start Up (het startmoment van het schrijven van het adviesrapport) is aangegeven dat we als gemeente geen voorloper hoeven te zijn en niet boven onze taakstelling hoeven te presteren. Tegelijkertijd willen we als gemeente niet structureel gaan achterlopen op onze taakstelling. Dat betekent dat eventueel maatregelen getroffen moeten worden. De oplossingsrichtingen uit dit adviesrapport kunnen daarbij behulpzaam zijn.

In onderstaand schema is samengevat weergegeven hoe de verschillende oplossingsrichtingen scoren op de beoordelingscriteria.

	Kwantiteit	Kwaliteit	Tijdelijk of permanent	Snelheid	Kosten gemeente	Juridische risico's	Integratie	Begeleiding	Draagvlak
>Sociale huur									
Flexwonen									
HAR									
Slooplijst									
Meerdere s.h. in 1 woning									
Part. huur									

De vraag voor welke oplossingsrichting gekozen kan worden is in veel gevallen afhankelijk van de omstandigheden (wat voor type statushouders krijgen we toegewezen?), de (o.a. financiële) mogelijkheden en kansen die zich voordoen. De belangrijkste conclusie is daarom dat we verder gaan met onze huidige werkwijze en dezelfde grote inspanningen blijven leveren, maar alert blijven op de mogelijkheden en kansen zoals beschreven in de oplossingsrichtingen die zich aandienen. Als zich kansen voordoen moeten we in de huidige situatie niet nalaten om deze serieus te onderzoeken en te kijken of deze een aanvulling kunnen vormen op onze huidige aanpak. Zo is de verkenning van de mogelijkheden voor het realiseren van flexwoningen momenteel gaande en wordt ook aanbevolen om deze voort te blijven zetten. Ook de oplossingsrichtingen die misschien niet in substantiële mate bijdragen aan het realiseren van de taakstelling, dienen we te onderzoeken als zo'n kans zich voordoet. Dat geldt ook voor mogelijke oplossingsrichtingen die niet zijn uitgewerkt in dit rapport. Op die manier kunnen we immers ook leren van nieuwe vormen van huisvesten van statushouders en bezien of dit in de toekomst kansrijke mogelijkheden zijn.

7.2. Aanbevelingen met betrekking tot de oplossingsrichtingen

1. Voorlopig gaan we door met de huidige werkwijze waarop we statushouders in onze gemeente huisvesten

2. We blijven alert op mogelijkheden die zich aandienen om statushouders op alternatieve wijzen te huisvesten zoals beschreven in de oplossingsrichtingen, bijvoorbeeld rondom particuliere initiatieven. Als een mogelijkheid zich aandient, gaan we daar pro actief mee om.
3. We blijven alert op de prognoses en verwachtingen omtrent onze taakstelling en de mogelijkheden voor oplossingsrichtingen die zich aandienen
4. Die verantwoordelijkheid om 'aan de bel te trekken' wanneer een oplossingsrichting ingezet dient te worden expliciet beleggen binnen de organisatie. Op dat moment zal gekeken worden welke oplossingsrichting geschikt is voor de situatie die zich op dat moment voordoet.

7.3. Overige aanbevelingen

Het is goed om in contact te blijven met woningcorporaties, het Sociaal Team en Vluchtelingenwerk zodat op tijd kan worden ingespeeld op veranderende situaties.

Op basis van het in hoofdstuk 5 aan de orde gekomen draagvlakonderzoek zijn een aantal algemene aanbevelingen te doen over communicatie met inwoners en het integreren van statushouders in de wijk.

1. Als er statushouders in een wijk komen wonen, informeer dan proactief de direct omwonenden daar mondeling over. Ga met wijkbewoners in gesprek om informatie te geven, vragen te beantwoorden en te luisteren naar wat er leeft in de wijk.
2. Als statushouders in een wijk komen wonen, zorg dan voor een goede kennismaking met de wijk. Denk daarbij bijvoorbeeld aan het rondleiden van de statushouders door de wijk en een kennismaking met andere wijkbewoners. Op die manier leren de statushouders en andere wijkbewoners elkaar en elkaars cultuur kennen.
3. Zorg ervoor dat een begeleider een statushouder wegwijs maakt in een aantal praktische zaken zoals het aan de straat zetten van de afvalcontainer en het onderhouden van de tuin. Dat zou potentiële ergernissen bij andere wijkbewoners kunnen wegnemen.

Bijlage 1 – Lijst van mogelijke oplossingsrichtingen

Het project is begonnen met het inventariseren van mogelijke oplossingsrichtingen aan de hand van deskresearch. Daarbij is met name gekeken welke oplossingsrichtingen er worden gekozen in andere gemeenten. Op basis van de deskresearch is op hoofdlijnen een lijst van mogelijke oplossingsrichtingen samengesteld. Deze lijst is besproken met de projectgroep en de opdrachtgever. Op basis van deze besprekingen is ervoor gekozen de zes oplossingsrichtingen die in hoofdstuk 6 aan de orde zijn gekomen nader uit te werken. Onderstaand wordt een overzicht gegeven van de volledige lijst met mogelijke oplossingsrichtingen.

- Particuliere huur- en koopwoningen inzetten voor huisvesting statushouders;
- Statushouders huisvesten in tijdelijke woonruimte;
- Transformeren van leegstaand vastgoed naar meer permanente woonruimte;
- (Tijdelijk) een hoger percentage vrijkomende sociale huurwoningen aan statushouders toekennen;
- Faciliteren van particuliere initiatieven;
- Statushouders ‘in huis’;
- Meerdere alleenstaande statushouders in hetzelfde huis laten wonen;
- Opzetten van een tussenvoorziening i.c.m. werkbegeleiding;
- Bouwen rond sportvelden;
- Project “de Thuisgevers”;
- Hotel- en accommodatieregeling, met verlenging door gemeente;
- Logeerregeling;
- Regeling Huisvesting grote gezinnen vergunninghouders;
- Woningen die op slooplijst staan geschikt maken voor bewoning;
- Leegstaande boerderijen ombouwen tot geschikte woonruimten.

