

Plan van aanpak huisvesting statushouders 2023-2025

De gemeente Aa en Hunze heeft de afgelopen jaren te maken gehad met een oplopende achterstand van de huisvesting van statushouders in de gemeente. De provincie Drenthe heeft de gemeente verzocht een plan van aanpak op te stellen, met als doel de achterstand in twee taakstellingstermijnen terug te brengen naar 0. In dit plan van aanpak maken we inzichtelijk op welke wijze we deze achterstand zullen inlopen. We gaan hierbij in op de korte termijn en blikken vooruit naar de iets langere termijn.

Uitgangspunten

Bij het opstellen van het plan heeft het college van Burgemeester en Wethouders de volgende uitgangspunten meegegeven.

- We halen de taakstelling huisvesting statushouders 2023 en verder
- We maken daarbinnen de volgende keuzes
 - o We blijven binnen de in de prestatieafspraken met de corporaties vastgelegde 20% toewijzingen aan bijzondere doelgroepen, waaronder statushouders vallen.
 - o Beschikbare sociale huurwoningen voor statushouders wijzen we zo veel mogelijk toe aan gezinnen.
 - o We realiseren aanvullende huisvesting voor 1 of 2 persoons huishoudens

Opgave

2023

Periode	Statushouders
Achterstand 2022	14
Taakstelling eerste half jaar	31
Taakstelling tweede half jaar	40
totaal	85

2024 en verder

De aanname die we doen is dat we ca 100 statushouders per jaar te huisvesten hebben, vanaf 2024. We verwachten dat het hoger zal zijn dan het aantal van 2023, dat op ca 71 uitkomt (verhoogd met de achterstand van 2022). Omdat de taakstelling steeds enkele maanden voor de taakstellingsperiode bekend wordt gemaakt, werken we met een bepaalde onzekerheid, die flexibiliteit en aanpassingsvermogen vraagt. Door uit te gaan van een hoge taakstelling verwachten we een tegenslag in 2024 te voorkomen.

Aandachtspunten

In dit plan van aanpak richten we ons allereerst op het realiseren van voldoende woonruimte voor statushouders. We zullen daarnaast ook moeten inventariseren wat er in de gemeente nodig is om de te huisvesten statushouders ook een goed inburgeringstraject te kunnen bieden. We kijken daarom ook naar oplossingen die tegemoet komen aan zowel de huisvestingsvraag als aan de knelpunten wat betreft de inburgering. De te nemen maatregelen delen we op in de urgente opgave van 2023 en de vraag voor de langere termijn.

A. HUISVESTINGSMAATREGELEN KORTE TERMIJN (2023)

1. Optimale match maken tussen beschikbare woningen en gekoppelde statushouders

We hebben met de woningcorporaties de volgende werkafspraken gemaakt:

- We benutten zo goed mogelijk de 20% beschikbare woningen voor spoedzoekers, waar de statushouders onder vallen.

- Elke woning die vrij komt wordt door de corporaties aan de gemeente voorgelegd, om te zien of er een match is. Richtlijn blijft hierbij dat maximaal 20% van de mutaties naar spoedzoekers gaat.

Optimaliseren match van statushouders met gemeente

- We zetten naast onze gekoppelde statushouders in op hervestigers (hierbij houden we een woning vast voor een inreizend gezin).

Resultaat: als we de volledige beschikbare ruimte bij corporaties inzetten, kunnen we rekenen ca. 15 tot 20 woningen per jaar. Met een gemiddelde van 3 personen per woning huisvesten we op deze wijze 45 tot 60 personen per jaar. Op dit moment hebben we 57 personen gehuisvest in corporatiewoningen. We verwachten nog 3 grote gezinnen te huisvesten, waarmee we nog ca 15 personen een plek in een woning kunnen bieden.

Woningen van de woningcorporaties zetten we zoveel mogelijk in om gezinnen te huisvesten. Zo benutten we de woningen optimaal en bieden we gezinnen de best mogelijke start in onze gemeente. Op termijn stijgt hierdoor het gemiddelde aantal personen dat we kunnen huisvesten in de corporatiewoningen.

2. Inzet op aanvullende (tijdelijke) woonruimte (beschikbaar 2023)

Om een statushouder te huisvesten in de gemeente moeten we zelfstandige woonruimte aanbieden. Dat betekent dat kamergewijze verhuur, onzelfstandige woonruimte, een eventuele tijdelijke oplossing biedt. Dat kan in een woning, maar ook in vakantiehuisjes of een kampeerboerderij. Na een tijdelijke plaatsing zijn we als gemeente nog steeds verantwoordelijk voor het aanbieden van een zelfstandige woonruimte. Om het laatste deel van onze taakstelling te halen in 2023 zetten we ons daarom in voor het bieden van tijdelijke woonruimte met uitzicht op een permanente plek in 2024.

2a: tijdelijke woonruimte

In 2023 hebben we nog ca 15 personen te huisvesten, die we niet in een corporatiewoning kunnen plaatsen, als we binnen de 20% van het aantal toewijzingen willen blijven. Daarom verzorgen we voor deze 15 personen een tijdelijke woonruimte (onder de HAR-regeling) in enkele vakantiewoningen verspreid over de gemeente.

Voor het herhuisvesten van de mensen die nu een tijdelijke woonruimte krijgen zijn we afhankelijk van de beschikbaarheid van flexwoningen, die in 2024 gerealiseerd worden. Daarnaast is het mogelijk door woningplitsing huisvesting voor kleine huishoudens toe te voegen aan de woningvoorraad.

2b: Woningen splitsen:

Om in 2024 en verder voldoende woonruimte beschikbaar te hebben voor 1 en 2 persoons huishoudens, starten we dit jaar een pilot voor het splitsen van corporatiewoningen. Er is geen grote beschikbaarheid van woningen die gesplitst kunnen worden. Desondanks is het een goede manier om voor de langere termijn kleine woningen toe te voegen aan de voorraad van de woningcorporaties. De corporaties nemen de verhuur op zich van deze woningen, die naar verwachting een hogere doorstroom zullen hebben dan de reguliere woningen.

Resultaat: 1-2 gesplitste woningen per jaar. Hiermee bieden we per jaar huisvesting aan 2 tot 4 alleenstaande statushouders. We verwachten een hoge doorstroom, waardoor de woningen wellicht om het jaar kunnen worden ingezet voor een nieuwe huisvesting. Daarmee dragen ze beperkt, maar wel langjarig bij aan de opgave.

B. MAATREGELEN LANGERE TERMIJN (2024 en verder)

1. In kaart brengen welke grondposities de gemeente heeft en welke in te zetten zijn voor tijdelijk woonoplossingen.

Om in de jaren na 2023 niet opnieuw in een noodscenario terecht te komen, werken we aan meer reguliere, dus zelfstandige, woonruimte in onze gemeente. Dat gaat deels door voldoende sociale huur toe te voegen. Daarover zijn afspraken gemaakt met de woningcorporaties, die zich inspannen om 30% van de nieuwbouw voor hun rekening te nemen.

De inschatting is dat realisatie van meer huurwoningen nog zeker 5 jaar op zich laat wachten. Dat betekent dat we naar andere oplossingen moeten kijken. Daarvoor is het allereerst van belang dat we weten welke grondposities met welke potentie we hebben. Daarvoor wordt nu binnen het woningbouwprogramma een onderzoek uitgevoerd door RHO. Als het onderzoek van RHO is afgerond en de grondposities voor het woningbouwprogramma helder zijn, kunnen we voor de langere termijn keuzes maken voor tijdelijke (flex) woonvoorzieningen.

2. Realiseren Flexwoningen (beschikbaar 2024 en 2025)

Op locaties waar we de komende 10 jaar geen reguliere woningbouw verwachten hebben we de mogelijkheid om flexwoningen te realiseren. Daarvoor is door de gemeenten en de corporaties een intentie uitgesproken. De gemeente heeft een selectie van locaties gemaakt, die we met de corporaties zullen toetsen op geschiktheid. Met de corporaties is nu de afspraak om 35 woningen te realiseren in 2024. Om de taakstelling op de langere termijn te halen, verwachten we zeker 50 flexwoningen nodig te hebben. We zetten ons als gemeente in voor de realisatie van deze aanvullende 15 woningen. Afhankelijk van de daadwerkelijke taakstelling 2024 maken we een nadere afweging rond het aantal benodigde flexwoningen.

Resultaat: 35 tot 50 woningen voor spoedzoekers. Hiervan kan het grootste deel naar statushouders. Op deze wijze huisvesten we 50 tot 60 personen in 2024. Door de bouw van flexwoningen maken we binnen dit aantal de herhuisvesting mogelijk van de statushouders die we in 2023 een tijdelijke plek geven.

Stand van zaken

- locatieselectie door gemeente gereed
- Projectleider aangetrokken
- Projectplan gereed eind 2023

3. Doorkijk langere termijn

- Taakstelling i.r.t. woningvoorraad

Afhankelijk van de ontwikkeling van de taakstelling hebben we meer of minder extra inzet te doen in de jaren vanaf 2025. Dat betekent dat we een inschatting nodig hebben van de groei van het aantal sociale huurwoningen in de jaren tot 2030, gerelateerd aan instroom statushouders en veranderende samenstelling van de bevolking van Aa en Hunze. We houden daarom nauw contact met het eigen woningbouwprogramma en de woningcorporaties. Zo kunnen we de verhouding tussen sociale huurvoorraad, de mutatiegraad in de sociale huur en instroom statushouders in de gaten houden, om tijdig in te kunnen springen wanneer dat nodig is.

- Doorstroom en afhankelijkheid van tijdelijke huisvesting

Als we statushouders tijdelijk huisvesten (met de HAR-regeling) is het monitoren van doorstroom en uitstroom van belang, om in te schatten welke aanvullende huisvesting nog nodig is. We zullen daarnaast moeten anticiperen de looptijd van de regeling, waardoor reguliere huisvesting tijdig klaar moet zijn.

Cijfermatige doorwerking van het PvA

Onderstaande tabellen geven aan welke taakstelling we verwachten en op welke wijze we in de huisvesting van deze statushouders voorzien. Omdat de taakstelling slechts enkele maanden voor de

betreffende taakstellingsperiode bekend is, werken we met cijfers waarin een toenemende mate van onzekerheid bestaat. De cijfers voor 2023 zijn zeker, waarmee we laten zien dat de taakstelling voor ons dit jaar op realistische wijze haalbaar is.

Op dit moment werken we nog met een aanname voor de taakstelling van 2024 en verder. De aanname die we doen is bewust hoog, om niet verrast te worden. Het is aannemelijk dat zowel in de taakstelling als de gekozen oplossingsrichting daardoor nog zaken zullen schuiven.

2023 – zekerheid van de cijfers is groot

Taakstelling		Huisvesting	
Achterstand	14	Gerealiseerd t/m september 2023	57
1 ^e half jaar	31	Huisvesten grote gezinnen eind 2023	15
2 ^e half jaar	40	Tijdelijke woonruimte (HAR)	15
totaal	85		87

2024 – onzekerheid over taakstelling

Taakstelling		Huisvesting	
Achterstand	-2	Woningcorporaties (17*3,5)	60
1 ^e half jaar	50	Flexwonen (35 nieuwe woningen)	56
2 ^e half jaar	50	Woningen splitsen	2
herhuisvesten	15		
totaal	113		118

2025 – onzekerheid over taakstelling

Taakstelling		Huisvesting	
Achterstand	-5	Woningcorporaties (17*3,5)	60
1 ^e half jaar	50	Flexwonen (doorstroom en 15 nieuw)	35
2 ^e half jaar	50	Woningen splitsen	2
totaal	95		97

Aannames in bovenstaande tabellen:

Per reguliere corporatiewoning huisvesten we gemiddeld 3,5 personen

Per flexwoning huisvesten we gemiddeld 2 personen

We gaan uit van 80% toewijzing aan statushouders bij eerste oplevering flexwoningen

We gaan uit van een verloop van 20% per jaar bij de flexwoningen

Aandachtspunten cijfermatige doorkijk

We zien dat bij 35 nieuwe flexwoningen in 2024 en 15 extra in 2025 de taakstelling (aanname is 100 statushouders) in 2024 zeker gehaald zal worden, maar wellicht in 2025 onder druk komt als de doorstroom minder hoog is dan we nu aannemen. Daarom houden we instroom en de capaciteit van de corporaties goed in de gaten.

Door woningen te splitsen groeit de capaciteit bij de woningcorporaties. Daarnaast huisvesten we zodra er flexwoningen zijn, geen kleine huishoudens meer in reguliere gezinswoningen. Het gemiddeld aantal personen per corporatiewoning gaat daardoor omhoog. Op dit moment rekenen we nog met gemiddeld 3,5 personen per woning.

Door in het woningbouwprogramma te sturen op 30% sociale huur groeit de huurvoorraad. Op de langere termijn haalt dat de druk van de opgave die we hebben, doordat een groter aantal woningen op jaarbasis beschikbaar komt binnen de gesteld 20% voor spoedzoekers.

Vervolg

Enkele onderdelen in dit plan van aanpak zijn inmiddels geïmplementeerd en blijken succesvol te zijn in het bijdragen aan de taakstelling. Zo hebben we na gesprekken met woningcorporaties een breder aanbod aan woningen kunnen realiseren voor statushouders. Daarmee hebben we via de woningcorporaties 57 personen kunnen huisvesten tot 1 oktober 2023. Dat is een prachtig resultaat tot zover.

We spannen ons in voor het huisvesten van enkele grote gezinnen dit jaar, waarover goed contact is met de woningcorporaties. Daarnaast hebben we er vertrouwen in enkele tijdelijke plekken te vinden voor de ca 15 personen die dan nog resten in onze taakstelling.

Vanwege de onzekerheden en de korte termijn waarop de taakstelling bekend wordt, houden we er rekening mee dat we op korte termijn moeten kunnen bijsturen indien nodig. We maken daarom budget vrij om wendbaar te zijn bij een verandering van de opgave. Het budget kan worden ingezet voor plankosten, tijdelijke infrastructuur, voorbereidingskosten flexwoningen, woningsplitsing, maatschappelijke begeleiding, huurkosten en voor het snel kunnen anticiperen op voorkomende mogelijkheden in geval van een urgente extra huisvestingsvraag.

Met de inzet zoals we deze het afgelopen jaar hebben verricht, aangevuld met een realistische doorkijk zoals in dit plan is opgenomen, verwachten we de komende jaren aan onze taakstelling huisvesting statushouders te voldoen.