

aan
Algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst

van
de heer E. Leideman, directeur-bestuurder

onderwerp
Rondetafelgesprek huisvesting statushouders

datum
1 december 2015

“Als maatschappelijk verantwoorde onderneming biedt deltaWonen nu en in de toekomst woon- en leefkwaliteit, in het bijzonder voor mensen die dat niet zelf kunnen realiseren. DeltaWonen durft daarbij onbevangen en verrassende keuzes te maken.” Aldus de missie van deltaWonen, corporatie met ongeveer 14.000 woningen in de gemeenten Zwolle, Kampen en Oldebroek. De huisvesting van statushouders is onlosmakelijk verbonden aan onze missie. Wij willen eraan bijdragen dat gevluchte mensen uit brandhaarden elders in de wereld in Nederland een veilige thuishaven kunnen vinden. Deze rol vervullen wij ten aanzien van mensen met een vluchtelingenstatus. Asielzoekers behoren tot het aandachtsgebied van overheid en COA.

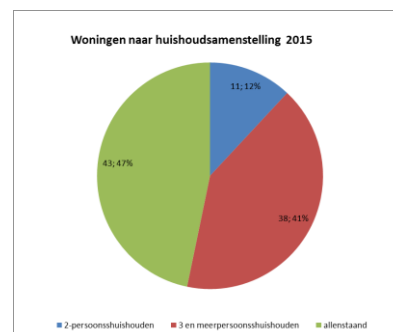
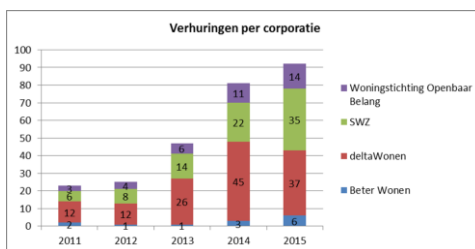
Een veilige thuishaven is meer dan alleen een dak boven je hoofd: jonge vluchtelingen moeten warmte en aandacht blijven ontvangen, ook als ze 18 zijn geworden. Ook spoedige gezinshereniging is van cruciaal belang voor herstel uit een traumatische situatie. Onderwijs, sport, dagbesteding, werk, sociale contacten zijn evenzo van elementair belang voor een gezonde integratie in Nederland.

In deze gespreksnotitie sommen we de meest essentiële items op die samenhangen met de huisvesting van statushouders:

1. Taakstelling:

In 2016 zullen we conform de taakstelling alleen in Zwolle al 300 statushouders moeten huisvesten. In 2015 bedroeg het aantal nog 210 statushouders. Gesteld dat een ‘statushuishouden’ bestaat uit gemiddeld 2,7 personen, verwachten we in 2016 ongeveer 111 woningen te moeten vrijspelen. Dit is 7,5-10% van de mutatiegraad in Zwolle. Het is ons en onze collega’s in het werkgebied nog steeds gelukt om de taakstelling te realiseren, zonder dat de wachttijden (gemiddeld 4,5 jaar) oplopen. Door een evenwichtig pakket aan maatregelen weten we de druk op de woningmarkt tot op heden te beheersen. Drie voorbeelden van deze maatregelen:

- deltaWonen heeft de verkoopdoelstelling verlaagd van 100 woningen in 2012 naar 30 in 2016. Hierdoor blijven er jaarlijks 70 woningen extra bespaard voor de sociale voorraad.
- Onze nieuwbouwactiviteiten gaan onverminderd voort met gemiddeld 150 woningen per jaar.
- In samenwerking met de gemeente Zwolle hebben wij de zogenaamde versnellingsactie geïnitieerd, waarmee we 300 - 400 extra woningen zullen nieuwbouwen tot en met 2019.



2. Toenemende druk op de woningmarkt

Toch is de verwachting dat de druk op de woningmarkt de komende tijd zal toenemen omdat:

- De taakstelling voor de huisvesting van statushouders substantieel wordt verhoogd
- Er ontstaat mogelijk een extra opgave als gevolg van de ontstane ‘prop’ in de asielzoekerscentra
- In 2016 is er een huisvestingsbehoefte voor Alleenstaande Minderjarige Vluchtelingen (AMV’s).
- De uitstroom uit beschermde woonvormen zal de komende tijd sterk toenemen. Ook in de beschermde woonvormen is sprake van een zogenaamde prop.
- Het effect van Passend Toewijzen op de mutatiegraad is nog niet bekend.
- De mutatiegraad is relatief laag en de vraag onverminderd hoog. Druk op de woningmarkt blijft.
- Zoals in de media al is geconcludeerd leidt inkomensafhankelijke huurverhoging wel tot meer marktconforme huren, maar niet tot meer doorstroming.

Wij verwachten dat het verminderen van verkoop en extra inspanningen op de nieuwbouwpoging niet toereikend zullen zijn om voornoemde ontwikkelingen in de woningmarkt te kunnen opvangen. Extra inspanningen zijn nodig.

3. Aanbod aan gemeenten Zwolle en Kampen:

Per brief van 29 oktober jongstleden (zie bijlage) heeft deltaWonen de colleges in Zwolle en Kampen uitgenodigd om gezamenlijk extra inspanningen te leveren om de verwachte druk op te vangen:

- Extra inspanningen bovenop de huidige nieuwbouwambitie voor sociale huurwoningen voor reguliere woningzoekenden.
- Daarnaast is het mogelijk dat wij investeren in de verwerving van panden die nu nog als kantoor zijn bestemd, al dan niet in eigendom van de gemeenten, en waar een bestemmingswijziging op kan worden doorgevoerd zodat deze kunnen worden verbouwd tot woningen.
- Verder is het mogelijk dat wij investeren in tijdelijke of semipermanente woningen, zoals bijvoorbeeld unit-gewijze bouw of containerwoningen; deze tijdelijke woningen kennen een kortere exploitatietermijn van 10 tot 15 jaar. Gemeente Zwolle en deltaWonen voeren een scan uit naar locaties en kantoren voor tijdelijke huisvestingsvormen voor onder andere statushouders.
- Er is op korte termijn een kans om een bestaande semipermanente voorziening aan te wenden onder andere voor statushouders. Bouwen kost soms teveel tijd; onderzoek of verwerven van koopwoningen een mogelijke actie is. Als druk van de ketel is in de toekomst dan deze weer verkopen.

4. Aandachtspunten:

We voorzien een aantal risico's bij de huisvesting van statushouders waar in onze ogen van rijkswege oplossingen voor kunnen worden geboden:

- Er wordt van rijkswege nagedacht over het beëindigen van de urgentieregeling voor statushouders en het mogelijk maken van tijdelijke huurcontracten. Maatschappelijk gezien lossen deze maatregelen in onze ogen niks op. Zonder urgentieregeling of tijdelijke huurcontracten wordt de druk op azc's verhoogd óf statushouders lopen het risico te zijn aangewezen op daklozenopvang. Wij roepen het rijk op om vooral haar pijlen te richten op het mogelijk maken van semi-permanente woonconcepten in leegstaande kantoren en op niet in exploitatie genomen gronden (niegg).
- Alleenstaande Minderjarige Vluchtelingen: ook voor deze doelgroep wordt vanuit het Nidos een grote opgave voorzien, zoals het nu lijkt zelfs ongeveer 100 in de regio Zwolle. Voorzover wij begrepen hebben tellen deze personen mee voor de taakstelling, maar hun woonrecht voor hun woonvoorziening vervalt vanaf hun achttiende. Er ontstaat daardoor vanaf het bereiken van deze leeftijd een extra druk op de reguliere markt. Hiervoor dient ruimte te worden gecreëerd. Deze jongeren moeten vanaf hun achttiende aanspraak kunnen blijven maken op goede begeleiding.
- Wij krijgen signalen dat de gezinshereniging stopt, mede doordat de doorstroming uit de AZC's moeizaam verloopt. De inzet moet gericht zijn op spoedige gezinshereniging.
- In ons werkgebied realiseren wij en onze collega's telkens onze taakstelling. Dit geldt niet voor alle gemeenten in Nederland, waardoor de druk vanuit de AZC's toeneemt. Mede daardoor wordt de zogenaamde prop veroorzaakt. Wij vinden het onwenselijk als de druk op onze regio toeneemt als gevolg van het niet realiseren van de taakstelling door andere gemeenten/ regio's.
- We hechten eraan dat statushouders zoveel mogelijk regulier worden gehuisvest in bestaande wijken, dit om integratie en inburgering te bevorderen. Door de toenemende druk zijn onconventionele oplossingen nodig zoals semi-permanente concepten die niet altijd middenin een woonwijk kunnen worden gerealiseerd. In dit soort voorzieningen kunnen ook economisch daklozen (als gevolg van scheiding en/of schulden) en, zij het beperkt, de uitstroom uit beschermde woonvormen worden gehuisvest. Er zijn extra middelen nodig om in die gevallen de leefbaarheid in het wooncomplex te waarborgen en integratie in de samenleving te bevorderen.
- Er is bij nieuwe huisvestingsconcepten een risico van tekorten in de exploitatie voor gemeente en corporatie. In die gevallen kan het rijk bijspringen.
- Aankoop koopwoningen hangt af van bedrijfseconomische haalbaarheid. Daar kan een bijdrage van het rijk soelaas bieden.
- Taakstelling ook voor particuliere/institutionele beleggers, die soms ook 20 tot 25% sociale huurwoningen in portefeuille hebben: taakstelling ook naar deze partijen herverdelen; zij zijn niet gebonden aan woonruimteverdelingssysteem.
- Er kan worden ingezet op vraagvermindering naar sociale huur door extra starters koop te bouwen door marktpartijen voor doelgroep <34.000 inkomen (markt trekt aan, rente is laag); Deze mensen doen anders mogelijk aanspraak op sociale huurmarkt.