

Stadlander is een woningcorporatie met ca 15000 eenheden in West-Brabant en Zeeland.

Huisvesting van statushouders was tot voor kort (2015) een moeilijke maar kwantitatief handelbare opgave die bij mutatie (vrijkomen) van huurwoningen kon worden ingevuld. Het gaat in ons geval om 236 statushouders. Naast statushouders/vergunninghouders komen er steeds meer spoedzoekers op de woningmarkt die zijn aangewezen op sociale huurwoningvoorraad. Het betreft o.a. mensen uit GGZ- instellingen, mensen in echtscheiding en mensen in het kader van herstructurering.

Door enerzijds verdubbeling, mogelijk verdriedubbeling van gemeentelijke taakstellingen voor huisvesting van statushouders en anderzijds verlaging van de mutatiegraad (doorstroming) als gevolg van rijksmaatregelen is het moeilijker om taakstellingen in te vullen in de bestaande voorraad sociale huurwoningen.

Statushouders/vergunninghouders zijn medelanders met dezelfde rechten en plichten als andere burgers/ (spoed)woningzoekers. Alleen al om die reden kan er geen sprake zijn van “verdringing op de woningmarkt”, zoals de overheden in hun bestuursakkoord dat hebben genoemd. Dat voedt de negatieve sentimenten in de samenleving vanwege de zogenoemde verdringing van reguliere woningzoekenden. Deze negatieve sentimenten maken ook de noodzakelijke integratie moeilijker.

De komende ver(drie)dubbeling 2016-2017 van gemeentelijke taakstellingen noodzaakt tot kwantitatieve verruiming van het (tijdelijk) woningaanbod, naast het reguliere mutatie aanbod in de bestaande voorraad.

Het uitbreiden van de reguliere voorraad kost tijd. Daarnaast betekent permanente toevoeging van wooneenheden in gebieden waar de woningmarkt praktisch kwantitatief in evenwicht is en in krimpgebieden (dus heel Nederland buiten de A2 corridor Amsterdam – Den Bosch- Eindhoven) een risico van bouwen voor leegstand, nu nog onzeker is wat de lange termijn effecten zijn van de huidige toename van de vraag.

Specifieke vraag (zeer grote gezinnen en alleenstaanden) vergt specifieke (flexibele) oplossingen.

De gewenste snelheid van uitbreiding van het aanbod kan alleen met bouwoplossingen die in korte tijd geleverd en gerealiseerd kunnen worden op plaatsen waar een bestemmingsplan dat mogelijk maakt. Dit zijn semi-permanente oplossingen die zelfstandig of in bestaande (kantoor)gebouwen kunnen worden gerealiseerd.

De overheden hebben op 27 november 2015 een bestuursakkoord getekend

Voor wat betreft statushouders/vergunninghouders is dit akkoord erop gericht te komen tot uitbreiding van slaapplekken maar niet tot versnelde (tijdelijke) uitbreiding van de voorraad.

In feite wordt met dit bestuursakkoord van de statushouder/vergunninghouder een tweederangsburger gemaakt die geen recht heeft op huurtoeslag en die moet gaan verblijven in collectieve eenheden, waarbij de kostendelersnorm van de bijstandswet kan worden toegepast. In het akkoord wordt het kleinschalige opvang genoemd. In de praktijk zal deze opvang echter een groot stempel op de wijk of buurt drukken omdat het toch steeds zal gaan om het verblijf van enkele 10-tallen statushouders in voor ieder zichtbare sobere verblijven. De vergelijking met studenthuisvesting of huisvesting arbeidsmigranten dient zich aan. Studenten echter studeren en arbeidsmigranten werken. De overheid verwacht dat deze statushouders/ vergunninghouders geen werk hebben en dat betekent een totaal andere dagbesteding. Met alle effecten van dien. Wanneer het gaat om de verbouwing van kantoren tot verblijfseenheden

die passen in de opvatting van de overheden kan men spreken van KANTOOR-KAMPEN. Mijn suggestie is de volgende:

1. Laat de gedachte van collectieve eenheden als leidende oplossing voor statushouders los. En ga uit van tijdelijke uitbreiding van de sociale woningvoorraad.
2. Koppel de beschikbare financiële middelen aan de huisvesting van “extra” statushouders/vergunninghouders los van de type en soort huisvestingsoplossing dat wordt gekozen. Definieer precies wat “extra” is. Voor een huisvestingsoplossing kan maar 1 keer de bijdrage worden verstrekt. Het maakt niet uit of de “extra” geplaatste vergunninghouder in een reguliere woning komt of in de semi-permanente woning. Voor integratie is spreiding een belangrijke voorwaarde. Concentratie leidt tot segregatie en stigmatisering.

De rijksoverheid heeft in het bestuursakkoord opgenomen dat verhuur van rijkspanden (een privaatrechtelijke aangelegenheid) kostendekkend moet plaatsvinden en dat de leegstandswet wordt aangepast (10 jaarstermijn).

3. We mogen er toch vanuit gaan dat ook voor andere aanbieders hetzelfde (kostendekkende) uitgangspunt geldt.
4. De overheden moeten mede vanwege de noodzaak van een sluitende business case voor alle aanbieders het mogelijk maken dat de semi-permanente oplossingen voor de termijn van 15 - 20 jaar kunnen worden geëxploiteerd op dezelfde locatie.
5. Financieel is semi-permanente huisvesting veelal niet goedkoper dan reguliere huisvesting. Passend toewijzen betekent ook dat op normale wijze huurtoeslag moet kunnen worden ontvangen.

De toegezegde subsidieregeling geldt slechts voor 5 jaar. Dit spoort niet met de noodzakelijke langere exploitatie termijn die nodig is voor een sluitende business case.

Bergen op Zoom, 1 december 2015
Mr. A.B. Ringersma,
bestuurder Stadlander