

Plan van aanpak invulling achterstand huisvestingstaakstelling verblijfsgerechtigden West Betuwe

1. Aanleiding plan van aanpak

De gemeente West Betuwe heeft een achterstand opgelopen in de realisatie van de huisvestingstaakstelling verblijfsgerechtigden. Deze achterstand is mede ontstaan doordat er een paar zeer grote gezinnen (> 8 personen) aan de gemeente zijn gekoppeld. Voor deze gezinnen zijn geen geschikte woningen binnen de sociale huurwoningvoorraad beschikbaar.

In dit kader heeft er op 11 oktober 2019 een gesprek plaatsgevonden tussen gedeputeerde P. Kerris en portefeuillehouder T. van Maanen.

Hieruit zijn de volgende afspraken voortgekomen:

- Gemeente geeft invulling aan de reguliere halfjaarlijkse taakstelling.
- In het eerste kwartaal 2020 is een plan van aanpak opgesteld dat met de gedeputeerde en de toezichthouder wordt besproken → doel: 01-01-2022 achterstand 0.
- Verder bevat het plan concrete afspraken over het inhalen van de achterstand per halfjaarlijkse periode.

De woningcorporaties hebben aangegeven mee te willen denken, maar hebben eerst een visie van de gemeente nodig. Wat de visie betreft heeft de portefeuillehouder de voorkeur om ook de grote gezinnen in West Betuwe te huisvesten. Huisvesten van gezinnen met kinderen in deze leeftijdscategorie komt ook de leefbaarheid van de kernen ten goede (behoud van scholen).

We willen voldoen aan de taakstelling waarbij het uitgangspunt is dat de verblijfsgerechtigden binnen de woningvoorraad van de corporaties worden gehuisvest.

2. Stand van zaken

In de brief van provincie Gelderland, d.d. 19 november 2019, is opgenomen dat we een achterstand in de taakstelling hebben van 54 personen. We hebben deze aantallen nader geanalyseerd. Dit heeft het volgende resultaat opgeleverd:

Taakstelling 2019 (bron: systeem TVS COA 18-12-2019)	Stand van zaken 18-12-2019	Taakstelling 1 ^{ste} helft 2020	Stand van zaken 25-03-2020
	62 (inclusief reguliere taakstelling 2019 van 36 personen)	58 (inclusief reguliere taakstelling 1ste helft 2020)	
Geplaatst in 2019	24	Geplaatst in 2020	5
Achterstand	38	Achterstand	38
	16	Taakstelling 1ste helft 2020	16
	54	Totaal 1ste helft 2020	54
Plaatsen in januari 2020	5 (over 2 woningen)	Plaatsing maart / april 2020	10
		*Te verwachten plaatsingen 1 ^{ste} helft 2020	12
Achterstand 15-01-2020	49	**Achterstand 25-03-2020	32

*Nadere toelichting de te verwachten plaatsingen 1^{ste} helft 2020:

- Vanaf 23-05-2018: gezin van 8 personen (ouders: beiden uit 1986, kinderen: 2003, 2004, 2006, 2009, 2011 en 2016). Voor dit gezin lopen gesprekken met de woningcorporatie. Er is een woning beschikbaar. Voorwaarde is een woningaanpassing. Hier lopen op dit moment gesprekken over met de woningcorporatie.
- 3 personen logeren bij de rest van hun gezin. Als de zolderverdieping is verbouwd tot slaapvertrek tellen zij mee voor de taakstelling.
- Er wordt 1 persoon gehuisvest waar gezinshereniging bij speelt (4 personen).

**De achterstand bedraagt 32 personen. Zoals u in vorenstaande toelichting ziet is er bij 1 persoon sprake van gezinshereniging. Deze personen tellen ook mee voor de taakstelling.

2.a Hoe zien de koppelingen waar nog een woning voor moet worden gezocht er uit:

- a. Vanaf 22-07-2019: gezin van 7 personen (ouders: 1964 en 1970, kinderen: 2001, 2003, 2006, 2009 en 2010)
- b. Vanaf 07-01-2020: gezin van 3 personen (ouders: 1969 en 1970, kind: 2007)
- c. Vanaf 2020: gezin van 5 personen (ouders: 1978 en 1981, kinderen: 2004, 2006 en 2019)
- d. 5 alleenstaanden uit: 1973, 1997, 1988, 2001 en 1997. Bij één van deze personen is sprake van gezinshereniging (met 2 personen).

Er komt 1 persoon niet op de lijst van het COA voor maar deze komt binnenkort, in kader van gezinshereniging, bij zijn partner wonen.

Bij het COA is de vraag neergelegd of de grote gezinnen kunnen worden los gekoppeld. Hier is geen reactie op ontvangen.

2.b Nareizigers

Er zijn nog 3 personen (nareizigers) die nog geen verblijfsstatus hebben, maar wel bij een familielid met een status logeren. Deze 3 komen nog niet op de lijst van het COA voor omdat er nog geen verblijfsvergunning is afgegeven. Als de vergunning wordt afgegeven tellen ze mee voor de taakstelling.

3. Aangeleverde woningen

2019

- Woningcorporatie Kleurrijk Wonen: 9 woningen voor totaal 19 personen
- Woningstichting De Kernen: 3 woningen voor 3 personen
- Woningbouwvereniging De Goede Woning: 1 woning voor 3 personen

2020

- Woningcorporatie Kleurrijk Wonen: 2 woningen voor totaal 5 personen
- Woningcorporatie Kleurrijk Wonen levert de komende periode 3 woningen voor de huisvesting van totaal 8 personen.

4. Overzicht mutaties sociale huurwoningen in 2019

Om, binnen de reguliere sociale huurwoningvoorraad, invulling te kunnen geven aan de huisvestingstaakstelling is doorstroming in dit woningaanbod essentieel. Echter deze is in onze gemeente minimaal. Hier liggen een aantal oorzaken aan ten grondslag:

- Ouderen wonen soms al 30 jaar of langer in een woning en hebben een sociaal netwerk in de buurt. Dit netwerk zorgt er mede voor dat ze (langer) zelfstandig kunnen blijven wonen.
- Ouderen verhuizen niet van een eengezinswoning naar een seniorenwoning omdat dit, veelal, een huurstijging tot gevolg heeft.
- Een woning is op grond van de Wmo aanpasbaar, denk aan het aanbrengen van een traplift, zodat ze in de woning kunnen blijven wonen.

- Een grote groep inwoners doet een beroep op woningen in de sociale huursector, waardoor wachtlijsten ontstaan.

Hieronder treft u een overzicht aan van het totale aantal mutaties in de sociale huursector in 2019.

Woningbouwvereniging De Goede Woning Neerijnen	29 mutaties
Woningstichting De Kernen	19 mutaties
Woningcorporatie Kleurrijk Wonen	159 mutaties

5. Wat gaan we doen om de achterstand per 01-01-2022 op 0 te hebben

Startsituatie per 01-01-2020

Taakstelling 1^{ste} halfjaar: 16 personen → moet op 01-07-2020 gerealiseerd zijn

Achterstand per 01-01-2020: 37 personen → deze moet op 01-01-2022 op 0 staan

In het verlengde van de opdracht van de provincie moeten we, boven op de reguliere taakstelling, halfjaarlijks 9 tot 10 verblijfsgerechtigden extra huisvesten. Dit komt neer op 26 per halfjaar (uitgaande van de taakstelling 1^{ste} halfjaar 2020).

5.a Hoe gaan we dat doen

Om antwoord op deze vraag te krijgen zijn een aantal stappen noodzakelijk. Hieronder gaan we in op deze stappen.

1. Analyse van de koppelingen aan de gemeente: gezinssamenstelling, nareizigers, wanneer aan de gemeente gekoppeld → actie is afgerond (zie pagina 1).
Doel van de analyse: zicht krijgen op welke woningen we nodig hebben om deze personen te huisvesten.

2. Er zijn verschillende invalshoeken waar hieronder nader op wordt ingegaan.

Optie A: in overleg met de woningcorporaties om helder te krijgen of de achterstand, binnen 2 jaar, binnen de reguliere huurwoningvoorraad is in te vullen (wat hebben ze hiervoor nodig, aantal benodigde woningen evenredig verdelen over de corporaties, als corporaties aangeven dat doorstroom de belemmerende factor is dan dit duiden met cijfers).

Vraag die hierbij moet worden beantwoord is wie welke rol heeft in het proces.

Optie B: hervesting van verblijfsgerechtigden.

Nederland nodigt elk jaar ongeveer 500 vluchtelingen uit om zich in ons land te vestigen. Het COA zorgt voor de voorbereiding op hun komst naar Nederland. Het programma is voor vluchtelingen die niet terug kunnen keren en niet veilig zijn in de regio waar ze verblijven. Er zijn vier of vijf van deze missies per jaar. Aan zo'n missie werken medewerkers van het COA, de IND en het ministerie van Buitenlandse Zaken mee. De missies worden kenbaar gemaakt in TVS (het taakvolgsysteem van het COA). Gemeenten kunnen hierop inschrijven.

Inschrijven op een missie heeft als voordeel dat we de regie hebben op de omvang van de gezinnen die worden gehuisvest. Het feit dat de vluchteling rechtstreeks uit het verblijfsland naar Nederland komt betekent wel dat de woning 'kampeerklaar', oftewel basaal moet zijn ingericht. Dat wil zeggen dat hervestigers er vanaf dag één na aankomst in de gemeente daadwerkelijk kunnen wonen. Voor de huisvesting van verblijfsgerechtigden uit een missie is een andere procedure van kracht dan bij de reguliere huisvesting. Zo wordt meer ambtelijke inzet van de gemeente en inzet van vluchtelingenwerk gevraagd. Op het moment dat de verblijfsgerechtigden in Nederland aankomen gaan ze niet naar een AZC. De eerste 48 uur krijgen zij begeleiding van het COA. Daarna gaan zij naar hun nieuwe woning. Op dit moment kunnen we geen inschatting maken van de benodigde extra ambtelijke inzet.

Optie C: alternatieve vormen van huisvesting

Voorbeelden van alternatieve vormen van huisvesting zijn slooppanden in het kader van de leegstandswet beschikbaar stellen, kamersgewijze verhuur in een eengezinswoning mogelijk maken.

Rol woningcorporaties

De medewerking van de woningcorporaties is cruciaal om aan de taakstelling te kunnen voldoen en de achterstand in te lopen. Tot op dit moment is onze ervaring dat de woningcorporaties op eigen initiatief woningen aanleveren. Deze woningen zijn met name geschikt voor de huisvesting van kleine gezinnen. De samenwerking verloopt naar tevredenheid.

6. Welke huisvestingsmogelijkheden zijn er

- a. Inzetten reguliere huurwoningvoorraad
- b. Slooppanden van de woningcorporaties (Tricht / Waardenburg) in kader van leegstandswet beschikbaar stellen.
Uit navraag bij het COA is gebleken dat zij geen bezwaren zien om de vergunninghouders tijdelijk te huisvesten in de slooppanden. Hierbij moeten we wel medische bijzonderheden meewegen bij de beoordeling wie er gaat wonen.
Vanuit de gemeente zijn we van mening dat, als we deze woningen in gaan zetten voor de taakstelling, we deze vergunninghouders wel perspectief moeten bieden op een permanent huurcontract en dat we hier ook een termijn aan moeten hangen.
Vragen die nog moet worden beantwoord zijn:
 - binnen welke termijn worden deze woningen gesloopt;
 - wat is een passende gezinssamenstelling voor deze woningen;
 - wat betekent het inzetten van deze woningen voor de leefbaarheid in de kernen.
- c. Meerdere alleenstaanden in een woning (kamerverhuur)
- d. Taakstelling, gedeeltelijk, overdragen aan een andere gemeente.
- e. Tijdelijke units / aanpassingen woningen:
 - Voordat deze optie aan de orde is verdient het de voorkeur om een scan uit te voeren om zicht te krijgen op:
 - Zijn er woningen die zich lenen om de zolder aan te passen tot een slaapvertrek zodat er grotere gezinnen kunnen worden gehuisvest;
 - Is het mogelijk, en waar, om units bij woningen te plaatsen.

De woningcorporaties hebben aangegeven mee te willen denken d.m.v. het uitvoeren van een scan door een aannemer. Voorwaarde is wel dat we als gemeente de eisen van te voren moeten bepalen. `Wat willen we als gemeente als basiskwaliteit aanbieden? Omdat invulling geven aan de taakstelling een collegebevoegdheid is, is het aan het college om te bepalen welke basiskwaliteit we willen bieden. Deze vraag dient te zijn beantwoord voordat we deze optie concretiseren.
- f. Tiny houses (zie Varik)
- g. Bestaande panden waar makkelijk woonbestemming op te realiseren is.
- h. Vakantiehuisjes
- i. Ligplaatsen
- j. Leegstaande hotels
- k. Leegstaande zorginstellingen
- l. Bedrijfspanen (op de rand van kernen)

7. Partners in dit proces

- Woningcorporaties
- Particuliere verhuurders (pensioenfondsen)

- Andere gemeenten (kennis delen)
- Provincie (tips en toezichthouder)
- Gebiedsmakelaars (hebben zicht mogelijke locaties in de kernen. Ze komen op dinsdagochtend bijeen op KH4, aanschuiven)

8. Communicatie

- Om de woningcorporaties mee te nemen in de stand van zaken ontvangen zij eens per maand vanuit de gemeente een overzicht m.b.t. de stand van zaken realisatie taakstelling.
- Er wordt een overleg ingepland tussen het COA, vluchtelingenwerk, de woningcorporaties en de gemeente.
- De woningcorporaties leveren aan de gemeente plattegronden aan van enkele typen woningen waarbij het mogelijk is om een unit te plaatsen.

9. Aandachtspunten

- Communicatie
- Beheersing
- Financiën