Themabijeenkomst huisvesting vluchtelingen en vergunninghouders d.d. 27 januari 2016 in Elst (org. Ruimte & Wonen KAN).

Wat kunnen corporaties bieden?

Inleiding.

De huisvesting van vluchtelingen is een verantwoordelijkheid van de COA in samenwerking met gemeenten.
Daarover zal ik het vanuit corporatieperspectief verder niet hebben.

Huisvesting van vergunninghouders is een gemeentelijke verantwoordelijkheid op basis van een door het Rijk opgelegde taakstelling. De gemeente, in mijn geval Arnhem, werkt daarbij nauw samen met corporaties om vergunninghouders "passend" te huisvesten. Vergunninghouders beschikken in de regel over een verblijfsvergunning voor 5 jaar.
Op basis van de Huisvestingswet hebben zij voorrang op de sociale huurwoningmarkt.
Verreweg alle vergunninghouders komen om passendheidsredenen in het marktsegment terecht met een huurprijs tot zo'n €586,=

In 2015 zijn in Arnhem zo'n 8% van de leegkomende huurwoningen in gebruik gegeven en verhuurd aan vergunninghouders. Streven is dit niet verder te laten oplopen dan 10%. De druk op dit onderste segment van de sociale huurwoningenmarkt wordt snel groter. Er zijn meer urgente doelgroepen waaronder de noodzakelijke uitstroom uit instellingen als gevolg van bezuinigingen op de zorg. Gemiddeld reageren ruim 150 belangstellenden op vrijkomende woningen in dit marktsegment.

Uitgangspunten.

Bij de huisvesting van vergunninghouders passen we enkele belangrijke uitgangspunten toe in overleg en op basis van overeenstemming met de gemeente. Die uitgangspunten zijn:

- Het streven naar maximaal 10% van de vrijkomende sociale huurwoningen voor vergunninghouders is van belang om draagvlak in de samenleving te kunnen blijven houden en de wachttijd voor regulier woningzoekenden zo min mogelijk te laten oplopen.
- Daarnaast streven we naar spreiding van de te huisvesten huishoudens over de stad en de verschillende wijken.

- Tenslotte houden we bij de toe te wijzen woonruimte voorlopig nog rekening met aangevraagde gezinshereniging door Syriërs, ervan uitgaande dat deze veelal worden toegekend binnen een periode van zo'n half jaar.

Werkwijze.

In Arnhem kennen we een zogenaamd Stedelijk Verhuuroverleg, waarin aanvragen voor urgente huisvesting van verschillende doelgroepen worden behandeld. Alle in Arnhem werkzame corporaties participeren hierin, evenals een vertegenwoordiger van de gemeente Arnhem. Aanvragen voor te helpen vergunninghouders worden via de COA naar Vluchtelingenwerk gestuurd. Zij beoordelen de dossiers op volledigheid en sturen deze door naar het Stedelijk Verhuuroverleg. Maandelijks worden de aanvragen besproken en, indien akkoord, voor huisvesting verdeeld onder de deelnemende corporaties. Op die manier vind automatisch spreiding plaats over de verschillende wijken en complexen in de stad.

Op stedelijk niveau zet de gemeente in op uitbreiding van het woningaanbod door onder meer:

- Aansluiten bij particuliere transities van bijvoorbeeld kantoorpanden door marktpartijen
- Transities van vastgoed door gemeente en woningcorporaties
- Betrekken van zorginstellingen om leegstand van zorgvastgoed in te zetten voor vergunninghouders.

- Daarnaast worden een aantal lokaties ingezet voor de huisvesting van jongere vergunninghouders in niet-zelfstandige eenheden en onder begeleiding. Hier wordt een vorm van extra begeleiding geboden om ervoor te zorgen dat de jongeren niet stil blijven staan in hun ontwikkeling en ter bevordering van hun integratie.

- Tenslotte is een aantal mogelijkheden gerealiseerd om grote gezinnen van vergunninghouders te huisvesten.

Wat biedt Volkshuisvesting Arnhem?

In het voorgaande heb ik in het kort aangegeven op welke manier in Arnhem wordt samengewerkt om te komen tot huisvesting van de voorgedragen vergunninghouders.
Aanvullend wil ik de keuzes en maatregelen in het kort schetsen die Volkshuisvesting Arnhem maakt of heeft gemaakt om bij te dragen in het lenigen van de nood. We gaan daarbij uit van bestaande of te verwerven panden. We kiezen vooralsnog niet voor tijdelijke huisvestingsvormen.

- Vergunninghouders worden gehuisvest in verschillende woningtypen, in verschillende wijken, in zowel zelfstandige als onzelfstandige woonvormen, overwegend in sociale huurwoningen.
- Ten behoeve van de huisvesting van minderjarige vergunninghouders zijn zo'n 50 personen geholpen in onzelfstandige woonruimte, die wordt gehuurd door 2 instellingen in het kader van jeugdzorg. Dat betreft in totaal 10 luxe huurwoningen met huurprijzen ruim boven de €710.
  Op deze wijze vind spreiding plaats en behoeft geen beroep te worden gedaan op het relatief schaarse sociale huurwoningenaanbod.
- Ten behoeve van de huisvesting van 3 grote huishoudens (gemiddeld 10 personen per huishouden) is 1 grote woning (eerder gehuurd door een zorginstelling) in een luxe woonwijk beschikbaar gesteld, alsmede 2 voormalige grote studentenwoningen, welke zijn omgezet naar eengezinswoningen.
  In deze gevallen is reductie toegepast op de tot dan toe gehanteerde huurprijzen met een huurderving van zo'n 60%.
- Ten behoeve van de huisvesting van relatief jonge alleenstaande statushouders met extra begeleiding zijn 15 onzelfstandige eenheden beschikbaar gesteld in een voormalig bejaardenhuis. Volkshuisvesting participeert daarbij in een netwerk ter bevordering van integratie.
- Jongere vergunninghouders (18 tot 23 jaar) worden zoveel mogelijk ondergebracht in onzelfstandige voormalige studenteneenheden. Als gevolg van de afnemende vraag naar onzelfstandige studentenhuisvesting wordt daarmee ook nauwelijks beslag gelegd op de sociale huurwoningenmarkt, maar is er eerder sprake van een vervangingsmarkt.
- Voor de huisvesting van gezinnen, veelal na hereniging, zijn inmiddels 4 appartementen aangekocht in niet corporatiewijken

c.q. niet corporatie-complexen. De komende periode worden nog 6 appartementen op deze wijze verworven, ook weer om te spreiden en de druk op de sociale huurwoningvoorraad te verkleinen.

- Inmiddels is overeenstemming bereikt met een particuliere eigenaar over de aankoop van een kantoorpand in het centrum, welke wordt omgebouwd naar zelfstandige eenkamerwoningen. Een kwart zal beschikbaar worden gesteld voor alleenstaande vergunninghouders (ook weer uit het oogpunt van spreiding en integratiebevordering). Op deze wijze wordt de voorraad sociale huurwoningen tegelijkertijd vergroot.
  Daarnaast wordt een mogelijke aankoop en transitie van een kantoorpand van het Rijk onderzocht op zijn/haar mogelijkheden.
- Als gevolg van uitbreiding van studenteneenheden in Arnhem door de Stichting Studentenhuisvesting Nijmegen zal Volkshuisvesting het studentenlabel onttrekken aan een grote studentenflat met zelfstandige eenheden en deze vervolgens deels bestemmen voor 1-persoonshuishoudens van vergunninghouders.

Samenvattend.

Er worden uiteenlopende keuzes gemaakt om de huisvesting van vergunninghouders zoveel mogelijk binnen de gestelde randvoorwaarden te realiseren: lokale spreiding, zo min mogelijk druk op de sociale huurwoningmarkt en rekening houdend met te verwachten gezinshereniging. Ook andere corporaties in de stad nemen hierin hun verantwoordelijkheid.
Regelmatig ploppen nieuwe ideeën of suggesties op die kunnen worden toegepast om tot oplossing te komen.
Daar gaan we voorlopig gewoon mee door!

ava