



# Plan van aanpak Taakstelling Huisvesting Statushouders

Gemeente Woensdrecht

Datum: 17 oktober 2023

## 1. Aanleiding

De huisvesting van statushouders, ook wel vergunninghouders genoemd, is een wettelijke taak van gemeenten. De minister van Veiligheid en Justitie maakt elk halfjaar bekend hoeveel statushouders in Nederland moeten worden gehuisvest. Dat aantal wordt, naar rato van het aantal inwoners, verdeeld over de gemeenten in Nederland. De hiervoor geldende formule is opgenomen in de Huisvestingswet 2014. De totale taakstelling is gebaseerd op de inschatting van het aantal statushouders voor het komende halfjaar. De gemeenten zijn op grond van de Huisvestingswet 2014 verplicht deze taakstelling te realiseren. De afgelopen jaren is het de gemeente Woensdrecht – met moeite – gelukt om het toegewezen aantal statushouders te huisvesten.

In 2023 is de taakstelling voor het huisvesten van statushouders verdubbeld. Naast dat het aantal asielzoekers is toegenomen, is deze piek ook het gevolg van de achterstanden bij de landelijke Immigratie- en Naturalisatiedienst (IND) voor het afgeven van verblijfsvergunningen. Deze achterstanden worden nu ingehaald en leiden tot hogere taakstellingen voor alle gemeenten. Gezien het landelijke woningtekort is het een grote uitdaging om de taakstelling te realiseren. Ook de gemeente Woensdrecht heeft in de eerste periode van 2023 een forse achterstand opgelopen. Dit heeft als gevolg dat de toezichthouder van de provincie Noord Brabant de gemeente Woensdrecht heeft verzocht een plan van aanpak op te stellen, waarin omschreven wordt hoe de opgelopen achterstand binnen afzienbare termijn ingelopen zal worden.

## 2. Analyse huidige situatie

### Stand van zaken taakstelling

De taakstelling van de gemeente Woensdrecht kwam tussen 2017 en 2022 neer op een gemiddelde huisvestingsopgave van 25 statushouders per jaar. De afgelopen jaren heeft de gemeente Woensdrecht de taakstelling (met moeite) weten te behalen door het inzetten van vrijkomende sociale huurwoningen van de woningcorporaties.

De taakstelling is in 2023 ruimschoots verdubbeld: de taakstelling in de eerste helft van 2023 was 27 en de taakstelling voor de tweede helft van 2023 is 35. In totaal resulteert dit in een taakstelling van 62 statushouders voor 2023. Omdat in de eerste helft van 2023 een achterstand is opgelopen van 19 statushouders, komt de opgave voor de tweede helft van 2023 uit op 54.

**Tabel 1: Ontwikkeling taakstelling gemeente Woensdrecht**



### Oorzaken achterstand

Qua omvang behoort de gemeente Woensdrecht met haar 22.178 inwoners tot de “kleine(re) gemeenten” in Nederland. De gemeente Woensdrecht is van oudsher een gemeente met een zeer hoog percentage particulier woningbezit en een zeer laag percentage sociale huurwoningen (18%). Voor de berekening van de taakstelling baseert het rijk zich op het aantal inwoners. Daarbij houdt zij geen rekening met de samenstelling van de woningvoorraad. In vergelijking tot andere gemeenten met een grotere sociale huurvoorraad, legt de taakstelling huisvesting statushouders een hogere druk op de Woensdrechtse sociale huurmarkt.

Als gevolg van de woningnood en de gestegen huizenprijzen is het aantal mutaties in de al kleine bestaande sociale huurvoorraad in de gemeente Woensdrecht zeer laag (gemiddeld zo'n 80 vrijkomende woningen per jaar). Hierdoor is het bezit van de woningcorporaties niet toereikend om invulling te geven aan de toegenomen huisvestingsopgave van statushouders, zonder dat de regulier woningzoekenden daarbij in het gedrang komen. Waar de afgelopen jaren 20-25% van de vrijkomende sociale huurwoningen met voorrang aan bijzondere doelgroepen werden toegewezen, zou dat met de huidige taakstelling neerkomen op ongeveer 50%. Dit zorgt voor een toenemende spanning in de sociale huurmarkt, waardoor de al hoge wachttijd ook voor reguliere woningzoekers nog verder toeneemt. Jonge gezinnen hebben weinig kans om binnen een redelijke termijn een sociale huurwoning toegewezen te krijgen. Deze mensen zijn de motor van de lokale economie en verjongen de bevolking. Dat is een belangrijke bouwsteen voor het behoud een gezonde en leefbare gemeente.

### **3. Acties**

Om de opgelopen achterstand op te lossen, onderneemt de gemeente Woensdrecht diverse acties. Hierbij wordt niet alleen naar de woningcorporaties gekeken, maar worden ook andere oplossingsrichtingen verkend. Niet alle oplossingen zullen direct soelaas bieden, maar omdat de taakstelling naar verwachting de komende tijd hoog blijft wordt naast korte termijnoplossingen ook naar (middel)lange termijnoplossingen gezocht.

#### **Korte termijn (< 1 jaar)**

1. Hoger percentage vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan statushouders

De afgelopen 5 jaar was de taakstelling relatief laag. Er kon met een gemiddeld toewijzingspercentage van 5% aan statushouders invulling gegeven worden aan de taakstelling huisvesting statushouders. Met de andere bijzondere doelgroepen kwam het totale percentage woningen vrijkomende sociale huurwoningen wat met voorrang werd toegewezen uit op 20-25%. Enkele maanden geleden is er een berekening gemaakt hoe hoog dit percentage zou zijn als we invulling geven aan de huidige (veel hogere) taakstelling. De conclusie is dat dit resulteert in het met voorrang toewijzen van meer dan 50% van de muterende sociale huurwoningen. Voor regulier woningzoekenden betekent dit een steeds groter wordende wachttijd. In het college van B&W wordt dit als een onwenselijke ontwikkeling gezien. Desalniettemin is met de corporaties de afspraak is gemaakt dat het

percentage woningen dat wordt toegewezen aan statushouders minimaal verhoogd wordt naar 12%. In de praktijk wijzen de corporaties op eigen initiatief zelfs een nog hoger percentage vrijkomende sociale huurwoningen toe aan statushouders. Doel hiervan is de achterstand zo ver mogelijk weg te werken.

Aankomend jaar worden de afspraken met de woningcorporaties herijkt. Afhankelijk van de hoogte van de nieuwe taakstelling wordt bezien of de woningcorporaties relatief veel woningen kunnen blijven toewijzen aan statushouders of dat de conclusie is dat de rek er echt uit is.

## 2. Verkoopstrategie woningcorporaties beperken

Woningcorporaties kunnen de afweging maken om een vrijkomende sociale huurwoning niet opnieuw in de verhuur te brengen maar te verkopen. De voornaamste redenen hiervoor zijn forse renovatie- en/of verduurzamingsopgaven en het verminderen van de versnippering van het bezit. De afgelopen jaren is een aanzienlijk aantal sociale huurwoningen in de gemeente Woensdrecht verkocht. Met de woningcorporaties is recent de afspraak gemaakt dat de verkoopportefeuille opnieuw tegen het licht gehouden wordt en dat verkoop alleen plaatsvindt wanneer dit strikt noodzakelijk wordt geacht.

## 3. Samenwerking met particuliere verhuurders zoeken

Omdat woningcorporaties weinig bezit hebben in de gemeente Woensdrecht en de sociale huurvoorraad erg onder druk staat, worden ook de mogelijkheden voor samenwerking met particuliere verhuurders onderzocht. Recent heeft dit geresulteerd in een overeenkomst met een lokale ondernemer die (tegen betaling) acht studio's beschikbaar heeft gesteld ten behoeve van de huisvesting van statushouders. Vanwege de tijdelijke beschikbaarheid van de locatie fungeert het pand als tussenvoorziening/doorstroomlocatie: er worden alleenstaande statushouders met een lopende aanvraag voor nareizigers gehuisvest. Zodra de nareizigers in het land zijn wordt gezocht naar definitieve woonruimte.

## 4. Inzetten HAR-regeling

Sinds 2022 kunnen gemeenten de hotel- en accommodatieregeling (HAR) inzetten. Statushouders die in een azc op definitieve huisvesting wachten, kunnen via de HAR alvast tijdelijk in hun toekomstige gemeente gaan wonen, bijvoorbeeld op een vakantiepark. Zij tellen direct mee voor de taakstelling.

In de gemeente Woensdrecht is viermaal gebruik gemaakt van deze regeling. Statushouders zijn hierbij tijdelijk gehuisvest op vakantiepark Familyland, waarna ze binnen zes maanden zijn toegeleid naar definitieve huisvesting. Hoewel de regeling een goed middel lijkt om de taakstelling te behalen, is dit feitelijk niet het geval. De statushouders tellen maar éénmaal mee voor de taakstelling: bij aanvang van huisvesting op het vakantiepark. Echter moet binnen een half jaar gezorgd worden voor passende vervolghuisvesting in een (reguliere) sociale huurwoning. In feite wordt de huisvestingsopgave dus opgeschoven naar een later moment. Vanwege dit gegeven en de

hoeveelheid overlastklachten die we hebben ontvangen van het vakantiepark is de keuze gemaakt om de HAR-regeling voorlopig niet in te zetten.

### **Middellange termijn (1-3 jaar)**

#### **5. Flexwonen**

Recent is er een exercitie uitgevoerd waarbij alle (gemeentelijke) gronden die potentieel geschikt zijn voor flexwonen inzichtelijk zijn gemaakt. Deze locaties worden de komende maanden nader onderzocht op geschiktheid. Op dit moment is de locatie 'METO' te Hoogerheide het meest concreet. Dit project bevat 40 flexwoningen, waarvan 15 bestempeld zijn voor de huisvesting van statushouders. Er is een projectleider ingehuurd om het project versnellen. Het doel is dat de eerste flexwoningen op METO eind 2024/begin 2025 opgeleverd worden.

#### **6. Verkennen inzet Glatt-terrein**

De gemeenteraad heeft eind 2022 ingestemd met het bestemmingsplan 'Herontwikkeling Glatt-terrein 2022, Putte'. Dit bestemmingsplan maakt de ontwikkeling en realisatie van een logiesvoorziening voor 466 arbeidsmigranten in de kern Putte mogelijk. Er zal op korte termijn in overleg getreden worden met de eigenaar van het object om de mogelijkheden voor het huisvesten van statushouders te onderzoeken. Hierbij is de gemeente Woensdrecht volledig afhankelijk van de bereidwilligheid van de eigenaar. Vanwege een lopende bezwaarprocedure is de bouw vertraagd en kan dit enkel op de middellange termijn soelaas bieden.

#### **7. Leegkomend pand Heideduin inzetten**

Vanwege het nieuwe huisvestingsplan van zorgaanbieder Tante Louise komt het verzorgingstehuis Heideduin, gelegen te Hoogerheide, vrij. Tante Louise is – mede op verzoek van de gemeente Woensdrecht - in gesprek met een lokale woningcorporatie over eventuele verkoop. De woningcorporatie kijkt naar mogelijkheden voor de verbouwing van het pand ten behoeve van de realisatie van sociale huurwoningen. De huisvesting van statushouders is één van de opties die de revue heeft gepasseerd. Vanwege de hoge mate van geschiktheid van het pand voor het creëren van levensloopbestendige woningen voor senioren – waar ook een zeer grote behoefte aan is - is besloten om hier toch niet op in te zetten. Hoewel deze optie dus wel verkend is, valt deze na een goede afweging af.

### **Langere termijn (> 3 jaar)**

#### **8. Uitbreiden sociale woningvoorraad**

Het rijk heeft in 2022–2023 met alle Nederlandse regio's woondeals gesloten. Hierin worden afspraken gemaakt over dat de gemeenten vanaf 2022 tot en met 2030 een afgesproken aantal woningen toevoegen aan de bestaande voorraad. Voor de gemeente Woensdrecht komt de minimale bouwopgave uit op 420 woningen. Gezien het lage percentage sociale huur in de gemeente Woensdrecht, is de afspraak dat minimaal 30% van de nieuwbouwopgave dient te bestaan uit sociale huurwoningen. Een opgave waar de gemeente

Woensdrecht zich mede vanwege de uitdagingen op het gebied van de huisvesting van statushouders graag aan committeert. De uitbreiding van de sociale woningvoorraad is niet in één dag geregeld en biedt pas op de lange termijn een oplossing.

#### **4. Risico's en randvoorwaarden**

Zoals uiteengezet in de vorige paragraaf worden verschillende acties opgepakt om de achterstand met betrekking tot de taakstelling weg te werken. Er zijn echter verschillende risico's die ervoor kunnen zorgen dat het gewenste resultaat (het wegwerken van de achterstand) ondanks de inzet van de gemeente niet behaald wordt. De gemeente Woensdrecht vraagt aandacht voor deze risico's en roept de provincie op om actie te ondernemen.

##### Stikstof en andere wet- en regelgeving

De gemeente Woensdrecht heeft zich met de ondertekening van de woondeal gecommitteerd aan een ambitieuze woningbouwopgave. Een groot deel van deze opgave moet landen in het sociale huursegment, waardoor meer mogelijkheden gecreëerd worden voor lokale starters maar ook voor de huisvesting van statushouders. Tegelijkertijd maken het rijk en de provincie het de gemeenten vrijwel onmogelijk om woningen aan de bestaande voorraad toe te voegen door wetgeving op het gebied van stikstof. Dit is aanleiding geweest voor de wethouders wonen West-Brabant West en de bestuurders van de woningcorporaties uit West-Brabant West om een zorgenbrief op te stellen. De betreffende zorgenbrief is tijdens de ondertekening van de woondeal op 9 maart jl. overhandigd aan minister De Jonge en toenmalig gedeputeerde Erik Ronnes. Samenvattend wordt in de brief aangegeven dat we onaangenaam verrast zijn door de uitspraak van de Raad van State om de 'bouwvrijstelling' te schrappen en door het besluit van de provincie om de Wet natuurbeschermingsvergunningverlening voor aanvragen met stikstofeffecten op Natura 2000-gebieden tijdelijk stil te leggen. Dat betekent dat als er sprake is van stikstofeffecten op Natura 2000-gebieden een woningbouwplan niet door kan gaan. Gezien het feit dat de gemeente Woensdrecht omringd is door Natura 2000-gebieden komen veel woningbouwontwikkelingen in de problemen. Dit is het geval bij een aanzienlijk aantal plannen voor sociale huurwoningen, waaronder het flexproject bij het METO terrein waar eerder in het plan van aanpak naar verwezen wordt. Ook andere wet- en regelgeving zoals bijvoorbeeld op het gebied van milieu en klimaat zorgen ervoor dat plannen financieel lastig rond te rekenen zijn en vergroten de lokale regeldruk. Dit tezamen heeft als gevolg dat de beoogde lange termijnoplossing voor het huisvestingsprobleem voor statushouders in de knel komt.

De uiteenzetting in deze alinea bevestigt dat de huisvesting van statushouders door rijk en provincie worden opgedragen aan de gemeenten, maar dat de toenemende regeldruk die op een ander spoor ook wordt opgelegd de uitvoering van de taakstelling ernstig bemoeilijkt, dan wel totaal onmogelijk maakt. De gemeente Woensdrecht roept het rijk en de provincie op met oplossingen te komen voor de bouwproblematiek in de gemeente Woensdrecht.

##### Stapelen van doelgroepen

Naast dat de gemeente Woensdrecht zo goed als mogelijk invulling geeft aan de

wettelijke taak om statushouders te huisvesten, toont de gemeente ook op andere vlakken haar maatschappelijke betrokkenheid. Zo biedt de gemeente Woensdrecht als enige gemeente uit de regio opvang aan asielzoekers in de tijdelijke gemeentelijke opvang te Putte. Ook worden Oekraïense vluchtelingen ruimhartig opgevangen en wordt er gehoor gegeven aan de oproep van de staatssecretaris van Justitie en Veiligheid om de bestaande opvangcapaciteit voor deze doelgroep uit te breiden: na een verbouwing van de opvanglocatie kan de capaciteit opgeplust worden. Daarnaast is de gemeente Woensdrecht regionaal de koploper op het gebied van het huisvesten van arbeidsmigranten: in de gemeente wordt huisvesting geboden aan circa 2500 arbeidsmigranten, terwijl er naar schatting maar 500 arbeidsmigranten binnen de Woensdrechtse gemeentegrenzen werkzaam zijn. Kortom, de gemeente Woensdrecht toont bereidwilligheid om binnen haar mogelijkheden mee te werken aan het oplossen van asiel- en migratieproblemen. Het stapelen van doelgroepen is echter een risico voor het draagvlak binnen de samenleving. Daarnaast leggen deze extra medebewindstaken veel druk op het ambtelijk apparaat. Het oplossen van het capaciteitsvraagstuk is lastig gebleken vanwege de krapte op de arbeidsmarkt. De gemeente Woensdrecht wil het signaal afgeven dat de rek er inmiddels uit is en dat de draagkracht van de samenleving in het geding komt.

#### Voldoende en passende koppelingen

Het COA draagt zorg voor het koppelen van statushouders aan gemeenten. Omdat gemeenten na de koppeling door het COA 3 maanden de tijd hebben om huisvesting voor de statushouder(s) te regelen, zijn 1 april en 1 oktober belangrijke peildata om te zien of het COA voldoende mensen gekoppeld heeft. Wanneer dit niet het geval is, dan kan de gemeente niet voldoen aan de realisatie van de taakstelling en wordt de gemeente 'verschoonbaar' geacht. De provincie kan in dat geval niet handhaven op een eventuele achterstand. Afgelopen jaren heeft de gemeente Woensdrecht problemen gehad met het aantal koppelingen: verschillende malen heeft het COA onvoldoende statushouders gekoppeld. Ook in de tweede helft van 2023 is dit het geval. Dit is gezien het hoge aantal asielzoekers met een verblijfsvergunning onverklaarbaar. Daarnaast wordt bij de koppeling van vergunninghouders weinig rekening gehouden met de lokale woningmarkt. De woningvoorraad in de gemeente Woensdrecht is relatief eenzijdig: bijna 90% van de woningvoorraad bestaat uit eengezinswoningen. Er worden nagenoeg alleen éénpersoonshuishoudens gekoppeld, waar geen huisvesting voor beschikbaar is. Dit maakt het inhalen van de achterstand een zeer grote uitdaging. De gemeente Woensdrecht roept de provincie op het COA dringend te verzoeken zorg te dragen voor voldoende én passende koppelingen.