

Memo

Onderwerp: Huisvesting statushouders
Inzake: Overzicht inspanningen i.r.t. taakstelling
Datum: 4-9-2023

Wat hebben we gedaan?

In ons programma volkshuisvesting en woningbouw hebben we aandacht voor kwetsbare doelgroepen, waaronder statushouders. We proberen ons woningbouwprogramma in brede zin af te stemmen op de lokale behoefte, waarbij ook de taakstelling voor huisvesting van statushouders een onderdeel is. Tot dusverre hebben we het volgende gedaan:

- Werksessie locatiescan Kadaster Flexwonen (geen concrete locaties voorhanden)
- Afstemming Woningstichting Tubbergen (adressering problematiek)
- Aanpak huisvesting statushouders (opgave verankerd in woningbouwprogramma)

Wat lukt wel?

Voor de langere termijn slagen wij er in om meer sociale huurwoningen toe te voegen aan ons woningbouwprogramma. De woningstichting wil ca. 100 woningen toevoegen over een periode van 10 jaar. Op de langere termijn (vanaf circa 2025/2026) zullen wij hiervan de effecten merken. Meer sociale woningbouw betekent meer mogelijkheden om statushouders toe te wijzen.

Wat betreft de toewijzing door de woningstichting in het huidige woningbestand wordt het maximale gedaan. Tussen de ca. 30% en 50% van de vrijkomende huurwoningen worden toegewezen aan speciale doelgroepen, waarvan aan statushouders tussen de 21% en 32%. We merken echter wel dat het aantal mutaties in het woningbestand is afgenomen afgelopen jaar. Van circa 80 p/j naar 52 in 2022. Dat maakt dat de doorloop minder is en wachttijden oplopen.

Wat lukt niet?

Als het gaat om het vinden van adequate huisvesting voor statushouders zijn we in eerste instantie aangewezen op de woningstichting. Daar waar de woningstichting wel wil en kan investeren in traditionele woningen, verloopt de realisatie van tijdelijke woningen (flexwoningen) veel moeizamer. De gemeente Tubbergen bestaat uit kleine kernen met kwalitatief hoogwaardig landschap en bebouwing. De samenleving is in zijn algemeenheid traditioneel van aard en denkt vaak ook in termen van een traditionele wooncarrière. Het bestaande woningbouwbestand is dan ook ruim van opzet, opgetrokken in steen, twee bouwlagen met kap. Het flexproduct zoals aangeboden door het Rijk (wederom in zijn algemeenheid) past minder goed in dit beeld. Wij merken in de samenleving dan ook een behoorlijke mate van weerstand. Dat maakt dat weinig tot geen locaties in de bestaande bebouwde kom beschikbaar zijn. Daarbij komt dat, wanneer het gaat om een hoogwaardiger flexproduct, de woningstichting als primaire investeerder een omvangrijke onrendabele top heeft. In onze afstemming merken wij bovendien dat de investeringsruimte gering is, gebaseerd op de financiële ondergrens die vanuit de toezichthouder moet worden gehanteerd. (Mogelijk dat een volgende tranche van de Regeling Huisvesting Aandachtsgroepen hier perspectief biedt).

Wat doen we met het oog op de toekomst?

- *Onderzoek Transformatie bestaande panden*
We onderzoeken momenteel of we bestaande panden kunnen laten transformeren. We denken dan bijvoorbeeld aan voormalige kantoorpanden. We zijn daar afhankelijk van de bereidwilligheid van de eigenaar, maar daarna ook weer van de mogelijkheden van een investerende partij. Centrale vraag zal zijn welke partij wil/kan investeren.
- *Strategische gronden*
We verwerven momenteel strategische grondposities, waarbij wij kansen zien voor tijdelijke huisvesting van aandachtsgroepen. Dit is echter ook voor de langere termijn, 2025 e.v.