



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

Aan de dames en heren,
leden van de gemeenteraad

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

ONDERWERP
Plan van aanpak 'Huisvesting Statushouders
2021'
BEHANDELD DOOR
NHM (Norbert) Thijssen

DATUM
1 juni 2021
Verzonden: 01-06-2021
TELEFOONNUMMER
043 350 5152

BIJLAGEN
1
ONZE REFERENTIE
2021-15567

E-MAILADRES
Norbert.Thijssen@maastricht.nl

FAXNUMMER
043 - 350 4141

UW REFERENTIE
--

Geachte raadsleden,

Ons college heeft in haar vergadering van 1 juni 2021 het plan van aanpak 'Huisvesting statushouders 2021' vastgesteld.

Taakstelling statushouders

De gemeente Maastricht is op grond van de Huisvestingswet verplicht vluchtelingen met een verblijfstatus (statushouders) te huisvesten. Daartoe stelt het Rijk per half jaar vast hoeveel statushouders de gemeente moet huisvesten. Dit gebeurt met een huisvestingstaakstelling op basis van inwonertal van de gemeente. De provincie is toezichthouder op de uitvoering en rapporteert hierover in het kader van het Interbestuurlijk toezicht (IBT).

Plan van aanpak

Het plan van aanpak vloeit voort uit de reguliere toezichtstaak van de provincie Limburg voor de medebewindstaak 'Huisvesting Verblijfsrechtigden' en de overeenkomst 'Samenwerkingsagenda Versterken centra, kernen en wijken gemeente Maastricht'. Een van de voorwaarden in deze overeenkomst was om aan te geven hoe de gemeente Maastricht binnen een half jaar na ondertekening van de overeenkomst aangeeft hoe zij deze taakstelling inclusief de achterstanden gaat invullen. Het plan van aanpak treft u aan als bijlage bij deze brief.

Maatregelen

Met dit plan van aanpak wil de gemeente proberen te voldoen aan de opgelegde huisvestingstaakstelling. Dit gebeurt via de reguliere weg door toewijzing van corporatiewoningen, maar ook door het nemen van extra maatregelen bij het huisvestings- en begeleidingsproces, door intensiever overleg en samenwerkings- en lobbytrajecten met corporaties, andere gemeenten, de provincie Limburg en de rijksoverheid en door in te zetten op particuliere huisvesting. Ondanks alle maatregelen verwacht ons college niet volledig te kunnen voldoen aan de huisvestingstaakstelling dit jaar. Op basis van de huidige inzichten zal ongeveer driekwart van de Limburgse gemeenten de taakstelling niet gaan halen, net als een groot deel van de overige Nederlandse gemeenten. Hoofdoorzaak is dat betaalbare sociale huurwoningen voor gezinnen van 6-8 personen schaarser worden. Ook kan het huisvesten van statushouders niet los worden gezien van de huisvestingsbehoefte en -opgaven van overige doelgroepen binnen de Maastrichtse woningmarkt. De voorgestelde maatregelen in het plan van aanpak houden dus rekening met deze bredere opgave. Deze bredere opgave is ook vastgelegd in de Woonprogrammering die uw raad op 9 februari jl. heeft vastgesteld.



DATUM
1 juni 2021

De gemeente Maastricht werkt daarom met andere gemeenten en de provincie Limburg samen om de rijksoverheid ertoe te bewegen om voorwaarden te scheppen voor extra woningen voor statushouders. Het zal hierbij voornamelijk gaan om financiële steun, maar ook om het verruimen van de wettelijke mogelijkheden.

Over de voortgang van dit plan van aanpak zullen wij uw raad informeren. Dat zal vermoedelijk in het vierde kwartaal van 2021 gaan gebeuren.

Hoogachtend,

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,

De Secretaris a.i.,

De Burgemeester,

W.G.H.M. Rutten

J.M. Penn-te Strake

Raadsinformatiebrieven

**Plan van Aanpak
Huisvesting Statushouders
2021**

1. Aanleiding plan van aanpak

De gemeente Maastricht is op grond van de Huisvestingswet verplicht vluchtelingen met een verblijfstatus (statushouders) te huisvesten. Daartoe stelt het Rijk per half jaar vast hoeveel statushouders de gemeente moet gaan huisvesten (middels een huisvestingstaakstelling op basis van inwonertal). De provincie is toezichthouder op de uitvoering van de huisvestingstaakstelling en rapporteert hierover (samen met andere toezichtstaken) in het kader van het Interbestuurlijk toezicht (IBT).

Op 1 november 2020 zijn de gemeente Maastricht en de provincie Limburg een samenwerkingsovereenkomst in het kader van de Kwaliteit Limburgse Centra (KLC) aangegaan. Doel daarvan is middels een financiële impuls (onder andere) betaalbare woningbouw op enkele locaties in Maastricht te realiseren (Kolonel Millerstraat, Caberg Zuidoost en De Heeg).

Daaraan zijn wat betreft het huisvesten van Statushouders de volgende voorwaarden verbonden:

1. De Gemeente zal de aan haar opgelegde taakstelling tot het huisvesten van statushouders binnen de daarvoor geldende wettelijke termijn realiseren. Concreet betekent dit dat de Gemeente de taakstelling voor de 2e helft van 2020 van 45 te huisvesten personen vóór 1 januari 2021 zal realiseren (minimaal fase 3 realisatie: tekenen van het huurcontract).
2. Binnen 6 maanden na inwerkingtreding van deze samenwerkingsagenda (uiterlijk 1-6-2021) zal de Gemeente schriftelijk aangeven hoe (de wijze en het moment waarop) zij de achterstanden uit voorafgaande taakstellingsperiode van 54¹ personen gaat inhalen. De beoordeling daarvan zal via IBT-traject verlopen, niet via KLC.

Aan de eerste voorwaarde is voldaan. In de tweede helft van 2020 zijn namelijk 53 personen gehuisvest. Het nu voorliggende Plan van Aanpak is mede het resultaat van de tweede voorwaarde verbonden aan de KLC-overeenkomst. Daarnaast vloeit dit plan van aanpak voort uit het reguliere IBT-traject waarin het college richting provincie dient aan te geven op welke wijze zij aan de huisvestingstaakstelling in 2021 denkt te gaan voldoen.

2. Probleemanalyse

Bij aanvang van de hoge instroom van statushouders met als piekjaar 2015, kwamen er vooral jonge alleenstaande mannen naar Nederland. Hiervoor was in de regel voldoende woningaanbod beschikbaar, maar we zagen de schaarste op de sociale huurwoningmarkt toenemen. Huisvesting werd destijds nog binnen het kalenderjaar gerealiseerd. Vanaf 2018 krijgen steeds meer jonge statushouders die in voorgaande jaren in Maastricht kwamen wonen, toestemming voor gezinshereniging. Hierdoor wijzigde de samenstelling van de groep statushouders drastisch. De taakstelling bestaat nu vooral uit gezinnen, variërend van 4 tot 8 personen en nog slechts incidenteel uit alleenstaanden. Dit veroorzaakt stagnatie in de huisvesting waarvoor enkele oorzaken te noemen zijn:

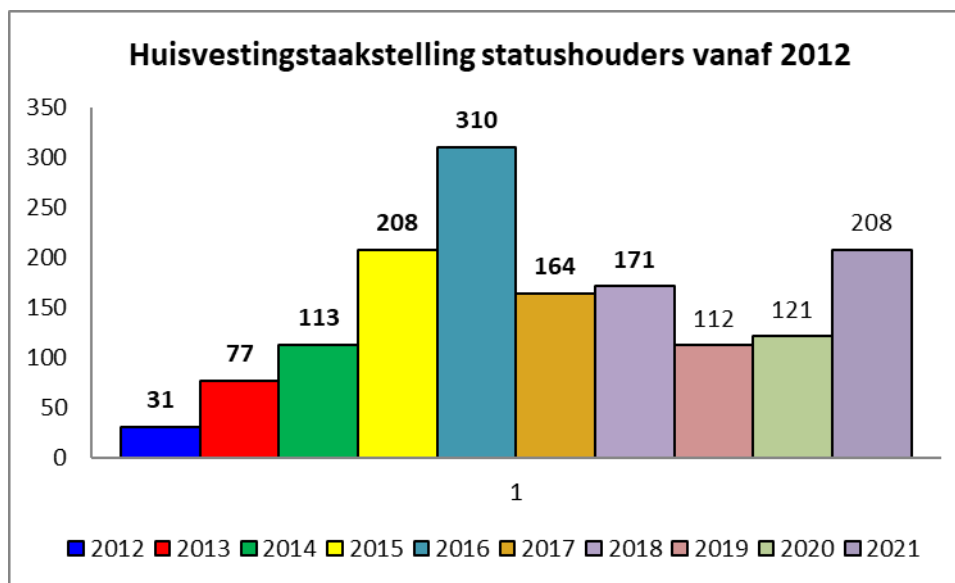
- a. Woningcorporaties bezitten relatief weinig grote gezinswoningen.
- b) Er zijn weinig grote gezinswoningen met een huur onder de aftoppingsgrenzen.
- c) Op grond van rijksbeleid zijn de mogelijkheden om grote gezinnen in duurdere huurwoningen te huisvesten beperkt (passend toewijzen).
- d) Stagnatie in de doorstroming: omdat grote woningen schaars zijn, wordt weinig verhuisd.
- e) Technische leegstand: voordat de corporatie een woning kan toewijzen, moet zij meestal achterstallig onderhoud plegen dat weken tot maanden kan duren.

¹ Dit betrof de achterstand ten tijde van ondertekening van de samenwerkingsovereenkomst KLC

- f) Spreidingsbeleid: door de hoge instroom uit voorgaande jaren, zijn corporaties minder bereid om nog meer statushouders geconcentreerd in bepaalde wijken te huisvesten. Bij de plaatsing van statushouders wordt daar nu al rekening mee gehouden.
- g) De druk op de sociale huurwoningmarkt is in de afgelopen jaren gegroeid. Andere doelgroepen zoals urgent woningzoekenden, woningzoekenden die vervolghuisvesting zoeken vanuit maatschappelijke opvang en GGZ doen in toenemende mate een beroep op de sociale huurwoningmarkt. De te verdelen koek wordt dus kleiner.

De toename van grote gezinnen, het gebrek aan grote gezinswoningen én de toenemende druk vanuit andere doelgroepen op de sociale huurwoningmarkt is trouwens geen specifiek Maastrichts probleem maar een landelijk probleem. Dit geldt ook voor de beschikbaarheid van betaalbare huisvesting voor jongeren <23 jaar.

In onderstaande tabel is te zien hoe de huisvestingstaakstelling zich van 2012 heeft ontwikkeld.



De taakstellingen 2019, 2020 en 2021 zijn vermeerderd met de achterstanden van het voorafgaande jaar van respectievelijk 28, 38 en 38 personen

De taakstelling voor 2021 is ten opzichte van vorig jaar fors gestegen. Dit komt vooral door een flinke achterstand bij de Immigratie en Naturalisatie Dienst (IND) bij het behandelen van asielaanvragen. In 2019 en 2020 gaf de IND voorrang aan het afhandelen (en vaak ook afwijzen) van asielaanvragen van vluchtelingen uit zogenaamde veilige landen. Eind 2020 kondigde het Rijk aan dat de IND in 2021 de inhaalslag voor asielaanvragen zou gaan maken. Hoe dit in de praktijk uitwerkt komt later in dit plan aan bod.

3. Beleidsmatige en overige kaders doelgroep Statushouders

De huisvesting van statushouders is in Maastricht beleidsmatig verankerd in een viertal documenten. Deze komen in deze paragraaf kort aan bod.

Woonvisie 2018 (vastgesteld januari 2018)

In de Woonvisie wilde de raad ruimte bieden voor de ontwikkeling van tijdelijke woningen. In het bijzonder voor urgenten en bijzondere doelgroepen (waaronder ook statushouders). Daarnaast is aan de corporaties gevraagd om de verkoop van betaalbare sociale huurwoningen te stoppen om de voorraad op peil te houden.

De Woonvisie sprak zich ook uit over spreiding van bijzondere doelgroepen. Dat is geen gemakkelijke klus omdat het overgrote deel van de bijzondere doelgroepen in de sociale voorraad wordt gehuisvest. En deze voorraad is door historische ontwikkelingen geconcentreerd in bepaalde buurten en wijken.

Woonprogrammering 2030 (vastgesteld februari 2021)

In de Woonprogrammering 2030 is op basis van een woningbehoefteonderzoek van Companen de woningbouwopgave voor kwetsbare doelgroepen waaronder statushouders bepaald. Deze is in onderstaande tabel nader uitgewerkt.

Kwantitatieve opgave bijzondere doelgroepen volgens Companen

	Jaarlijkse uitstroom	Zelfstandige woning	Tussenvoorziening
Verstandelijk beperkten		-	60
Beschermde wonen	112	75	37
Maatschappelijke opvang	235	175	60
Kwetsbare jeugd	50	20	30
Statushouders	100	50	-
50-gezinnen aanpak	50	15	-
Totaal	420	335	187

Bron: Companen

Wat de doelgroep statushouders betreft ligt de nadruk op betaalbaarheid en geschiktheid voor grote gezinnen. Naast de Woonvisie is ook in de Woonprogrammering aandacht gevraagd voor een zo goed mogelijke spreiding van deze doelgroep. Om de realisatie van betaalbare woningen te stimuleren bereidt het college thans een Verordening betaalbare Nieuwbouw voor. In deze verordening worden drie doelgroepen op grond van betaalbaarheid aangewezen (sociale huur, sociale koop en middenhuur). De verordening wordt daarna vertaald in minimumpercentages voor betaalbare woningbouw per (betaalbaarheids)categorie per (bestemmings)plangebied. Het uitgangspunt daarbij is om de spreiding van betaalbare woningbouw over de stad zo veel als mogelijk te stimuleren.

In de Woonprogrammering is tot 2030 een permanente bouwopgave opgenomen van 2.450 woningen waarvan 750 sociale huur en een tijdelijke bouwopgave van 2.150 woningen (100% sociale huur) waarvan 600 voor spoedzoekers en bijzondere doelgroepen. Bij de realisatie is de gemeente vooral afhankelijk van andere ontwikkelende partijen. Daarbij is een inclusieve aanpak nodig om de multiproblematiek waar veel huishoudens mee te maken hebben aan te pakken. Het woonbeleid kan hieraan een bijdrage leveren vanuit de woonruimteverdeling, de aanpak van bestaande woningen en de nieuwbouw. De woonprogrammering gaat ervan uit dat in ieder geval tot 2030 behoefte is aan uitbreiding van de sociale huurwoningvoorraad en dat er binnen de woonprogrammering voldoende ruimte is voor betaalbare nieuwbouw in zowel huur als koop.

Woonruimteverdeling: afspraken tussen gemeente en corporaties

De Woonruimteverdeling in Maastricht vindt plaats via Thuis in Limburg. De gemeente maakt hierover jaarlijks afspraken met de corporaties. Deze landen in het zogenaamde Jaarplan Woonruimteverdeling. In 2021 zijn er voor statushouders 48 woningen² gereserveerd (op basis van in totaal 1.050 vrijkomende woningen). Maar er zijn ook woningen voor andere doelgroepen gereserveerd (zoals urgent woningzoekenden, vervolghuisvesting maatschappelijke opvang/GGZ en moeilijk plaatsbaren). De druk op de sociale huurwoningmarkt neemt binnen de groep bijzondere doelgroepen toe terwijl de gemeente ook wil vasthouden aan de bestaande

² Op basis van een gemiddelde gezinsgrootte van 4 personen

afspraken met corporaties over het minimale aandeel reguliere woningtoewijzing (op basis van inschrijfduur).

Momenteel vindt er een evaluatie van de Woonruimteverdeling plaats. De uitkomsten daarvan zijn medio 2021 bekend. Daarna bekijken gemeente, corporaties en huurdersverenigingen samen of en zo ja op welke manier het systeem aanpassing behoeft. Dat kan gevolgen hebben voor de toewijzing aan bijzondere doelgroepen.

Voor 2021 koerst de gemeente op invulling van de taakstelling conform het jaarplan woonruimteverdeling 2021.

Actieplan uit Nieuwe Stadsgezichten!

De gemeente Maastricht wil met dit plan op integrale wijze het huisvestings- en integratieproces faciliteren. In het in Q2 2021 door het college vast te stellen actieplan constateert de gemeente dat zij naast het reguliere corporatieaanbod ook alternatieve huisvestingsoplossingen onderzoekt zoals huisvesting via particuliere markt, tijdelijke verhuur of inzet van eigen gemeentelijk leegstaand vastgoed. Waarbij tevens een betere spreiding over de stad een belangrijk onderwerp is. De sociale druk op bepaalde delen van de stad wordt als te hoog ervaren.

4. Uitvoering huisvestingstaakstelling 2021; de extra maatregelen!

Met de onlangs vastgestelde Woonprogrammering 2030 heeft de gemeente Maastricht op basis van een uitgebreid woningbehoefteonderzoek de kaders geschapen voor uitbreiding van de woningvoorraad en dan met name in het betaalbare segment. De programmatische uitwerking met ook aandacht voor andere huisvestingsdoelgroepen en evenwichtige spreiding in de stad, zal voornamelijk effect hebben op de langere termijn.

Extra gemeentelijke inspanningen tijdens de coronacrisis

De afgelopen periode heeft de gemeente Maastricht niet stil gezeten. We startten in 2020 met een achterstand van 38 personen aan een taakstelling van 83 personen voor 2020 waardoor de opgave 121 personen bedroeg. De coronacrisis bemoeilijkte het huisvestingsproces. Aanvankelijk was er geen begeleiding van Vluchtelingenwerk bij huisvesting mogelijk door het hanteren van de 1.5 meter regel. Ook begeleiding vanuit de woningcorporaties was hierdoor slechts zeer beperkt of helemaal niet mogelijk. De gemeente wilde voorkomen dat voor statushouders gereserveerde woningen niet werden benut. Daarom heeft de gemeente gekozen voor maatwerk in samenwerking met het Centraal Orgaan opvang Asielzoekers (COA), Vluchtelingenwerk (VWL) en de woningcorporaties om de huisvesting zo veel mogelijk te continueren. Op hoofdlijnen zag dat er als volgt uit:

1. Zodra een woning beschikbaar kwam, werd een uitkering toegekend en budgetbeheer geregeld bij de Kredietbank Limburg. De leefgeldcomponent werd in mindering gebracht op de uitkering.
2. Doordat VWL geen begeleiding gaf en veel winkels gesloten waren, mochten de statushouders langer in het AZC blijven om de woning in te richten, en kregen twee weken leefgeld van het COA. Daarna stroomden ze uit naar de woning.
3. Administratieve en persoonlijke begeleiding gebeurde door een consulent van de gemeente.

In de tweede helft van 2020 en dan met name in de laatste maanden slaagde de gemeente samen met de corporaties erin om statushouders te huisvesten, waardoor de reguliere taakstelling (83 personen) tóch is behaald en de achterstand niet verder is opgelopen. Hiermee werd ook ruim voldaan aan de eerste voorwaarde van de KLC-overeenkomst.

Huisvesting tijdens de tweede lock-down; wederom extra inspanningen van de gemeente Maastricht

Begin 2021 was er het volgende perspectief: de achterstand bedroeg 38 personen, de taakstelling voor het eerste halfjaar bedroeg 94 personen en de prognose voor het tweede half jaar was even hoog als het eerste halfjaar. Dus $38+94+94= 226$ te huisvesten personen. Een zeer zware opgave!

Door het Rijk waren eind 2020 de coronamaatregelen weer aangescherpt waardoor VWL haar (in de loop van 2020 hervatte) werkzaamheden staakte. Toch is de gemeente doorgegaan met het huisvesten van statushouders. De medewerkers van SZMH handelden de aanvragen/verstrekken van krediet af en regelden zaken zoals de aanvraag toeslagenwet, gas, water, licht, diverse verzekeringen, inschrijving scholen van de kinderen/inburgering, huisarts, tv/internet etc. Daarnaast gaf de gemeente tips waar statushouders spullen konden bestellen/ophalen/laten bezorgen. Een arbeidsintensieve bezigheid die er overigens wel mede voor heeft gezorgd dat de huisvesting in het eerste kwartaal voortvarend ter hand is genomen.

Op 1 april 2021 was duidelijk dat de taakstelling voor het tweede half jaar 2021 ten opzichte van de eerdere afgegeven prognose naar beneden is bijgesteld en wel (van 94) naar 76 personen. Daardoor bedraagt de totale taakstelling in 2021 208 personen; de opgave blijft zeer zwaar.

Tegelijkertijd bleek dat door het Rijk (lees: de IND) per 1 april 2021 15 personen te weinig gekoppeld waren aan Maastricht. Op dit moment kampt de IND nog steeds met een achterstand bij de verwerking van asielaanvragen. Daarom verblijven er onvoldoende mensen met een verblijfsstatus in de AZC's die aan gemeenten gekoppeld zijn. Hieruit blijkt dat de prognose over instroom en vergunningverlening in de praktijk lastig te voorspellen blijft. De provincie heeft aangegeven in het toezicht hiermee rekening te houden. Het feit dat er te weinig personen gekoppeld zijn aan de gemeente leidt – zoals het nu is geregeld - niet tot het verlagen van de taakstelling.

En ondanks de coronacrisis en de krapte op de woningmarkt is de gemeente samen met de corporaties er in geslaagd per 1 april 2021 34 personen te huisvesten met uitzicht op (in totaal) 52 personen. Ondanks deze goede start verwachten wij dat realisatie van de taakstelling via de reguliere weg niet helemaal gaat lukken.

Overige extra maatregelen

In het onderstaande benoemen we de overige extra maatregelen die de gemeente de komende periode gaat oppakken om de taakstelling van 2021 (inclusief de achterstand) zo goed als mogelijk in te vullen maar tegelijkertijd ook maatregelen voor de langere termijn in te zetten om dit huisvestingsvraagstuk proberen op te lossen.

a) Overleg/lobby/kennisdeling

Overleg met Rijk:

Door de gemeente Maastricht is op de provinciale regietafel Vluchtelingen de concrete ondersteuningsbehoefte vanuit het Rijk benoemd. Dit heeft er mede toe geleid dat enkele Limburgse gemeenten in samenwerking met de provincie Limburg een regiodeal voorbereiden. Deze regiodeal is erop gericht om vanuit de menselijke maat naar de huisvestings- en integratieopgave te kijken: Hoe kunnen gemeenten concreet en slagvaardig statushouders laten uitstromen naar een woning zodat ze sneller aan de slag kunnen met het leren van de taal, het vinden van een baan en integreren in onze samenleving. Nieuw en anders in deze regiodeal is het idee om middels tijdelijke woonoplossingen de uitstroom te bespoedigen, de actieve deelname van alle Limburgse gemeenten aan dit plan en de benodigde financiële ondersteuning die gemeenten aan het rijk gaat vragen. In de loop van 2021 werken de (waarnemend) Gouverneur en de burgemeesters van Venray en Maastricht deze verder uit.

Overigens hebben eerdere pogingen om bij het Rijk concrete (financiële) ondersteuningsmaatregelen inzichtelijk te krijgen nog geen resultaat opgeleverd.

Brandbrief Zuid-Limburgse gemeenten richting Provincie

Namens de colleges van elf Zuid-Limburgse gemeenten is op 9 april jl. een brandbrief ondertekend en op 14 april jl. op de provinciale regietafel besproken. In deze brief uiten deze gemeenten hun grote zorgen voor het gehele ketenproces van vluchtelingen en het kunnen voldoen aan de huisvestingstaakstelling en roepen het college van GS op om coulance bij het toezicht van de taakstelling en om een gezamenlijke aanpak van het vluchtelingenvraagstuk. Ook de corporaties delen deze zorgen. De brief ligt op de mat van de provincie zodra het nieuwe college van GS is aangetreden.

Overleg met andere gemeenten

Namens de G40 zijn diverse werkgroepen aan de slag gegaan om best practices te verzamelen om de invulling van de taakstelling gunstig te beïnvloeden maar vooral om een lobby richting rijk te organiseren. Deze werkgroepen leveren medio 2021 input richting de overige G40 gemeenten.

Overleg met corporaties

Het overleg met de corporaties is geïntensiveerd. Meer dan voorheen vindt in samenwerking met de uitvoering en consultants van deze corporaties overleg plaats over de voortgang van de taakstelling (in relatie tot woonbegroting waar statushouders deel van uit maken). Daarnaast voert de gemeente mede in het kader van de meerjaren prestatieafspraken 2022 en volgende jaren overleg met de corporaties over tempering van verkoop van de sociale huurwoningvoorraad en hun bijdrage aan de in de Woonprogrammering opgenomen (sociale)woningbouwopgave.

b) Uitvoering Woonprogrammering c.q. de taakstelling.

Aangepaste werkwijze SZMH bij huisvesting statushouders

Om huisvesting van grote gezinnen mogelijk te maken is SZMH gestart met het verkleinen van de grote gezinnen met meerderjarige kinderen. Dit heeft al resultaat opgeleverd. Door de ontkoppeling is het gelukt om een gezin te verkleinen van 7 naar 5 personen. De meerderjarigen in de gezinnen worden door het COA omgeboekt naar alleenstaanden, krijgen een eigen huurcontract en een eigen uitkering. Ze krijgen begeleiding van Vluchtelingenwerk.

Deze werkwijze proberen we in 2021 meer te gaan toepassen.

Betrekken particuliere verhuurders

Zonder actieve inmenging van de gemeente is het statushouders de afgelopen twee jaar gelukt om zich via particuliere kanalen te huisvesten. We willen dit als gemeente zelf ook actief gaan verkennen. In samenwerking met de koepelorganisatie gaat de gemeente particuliere verhuurders in Maastricht benaderen om hen te stimuleren statushouders te huisvesten; met speciale aandacht voor goed verhuurderschap, deugdelijke begeleiding door de gemeente/vluchtelingenwerk, toeleiding door het COA (vanuit het AZC) en het participatieproces richting omgeving. We proberen daarbij 10 statushouders te huisvesten in 2021.

Onderzoek herintroductie ontzorgingsarrangement

Het ontzorgingsarrangement zoals dat in 2015 in concept is ontwikkeld is een set van afspraken tussen individuele particuliere eigenaren (niet zijnde commerciële verhuurders), gemeenten, Provincie Limburg en de corporatie(s). Mogelijk kunnen banken ook een rol spelen. Het maakt het mogelijk om een leegstaande woning tijdelijk te verhuren aan statushouders. Juist voor de particulier die geen ervaring heeft met verhuur, laat staan met verhuur aan mensen uit andere culturen, is deze ondersteuning belangrijk. In deze opzet verzorgt de corporatie voor de verhuur aan statushouders en neemt het beheer over van de woning. In 2015 is dit breed gesteund door

een achttal Limburgse corporaties. We gaan aan de provincie vragen dit nét zoals in 2015 te coördineren.

Overleg met particuliere initiatiefnemers die (gemeentelijke en particulier) vastgoed naar woningen kunnen transformeren

Er opereren landelijk diverse organisaties die zijn gespecialiseerd in transformatie van leegstaand vastgoed. Veelal zijn deze marktgeoriënteerd waardoor deze zelf op zoek gaan naar vrijstaand vastgoed. De gemeente zal deze partijen actief gaan benaderen om met concrete voorstellen te komen. Het kan hierbij zowel om gemeentelijk als particulier leegstaand vastgoed gaan. Sommige aanbieders zijn zelf gespecialiseerd in sociaal beheer, andere schakelen daarbij bij voorkeur corporaties in.

Overleg met derden partijen over mogelijke benutting vrijkomend vastgoed

Het college zal ook derden partijen benaderen met de vraag of er binnen nu en enkele jaren voor wonen geschikt vastgoed beschikbaar komt. Denk daarbij aan partijen zoals het Dekenaat, het Bisdom maar ook de woningcorporaties.

Verkenning van benutting vrijkomend gemeentelijk vastgoed voor permanente en tijdelijke woningbouw voor statushouders en andere doelgroepen.

Regelmatig vindt overleg plaats tussen team vastgoed en diverse gemeentelijke organisatieonderdelen over de benutting van vrijkomend leegstand vastgoed. De vraag daarnaar komt vanuit diverse beleidsvelden en zal dus ook vanuit statushouders worden gesteld. Onderzoek is allereerst gericht om een overzicht te maken van gemeentelijke panden die binnen nu en vijf jaar vrijkomen en in beginsel geschikt zijn te maken voor wonen. Daarna zal per geval een ruimtelijke en financiële afweging worden gemaakt met daarbij o.a. de volgende afwegingen: Is de locatie geschikt te maken, is het een gewenste ruimtelijke ontwikkeling ter plaatse, kan betaalbare woningbouw worden gerealiseerd etc. In veel zo niet alle gevallen verwachten wij dat financiële steun vanuit het Rijk en/of provincie onmisbaar is om transformatieprojecten kostendekkend te realiseren.

Locatie-onderzoek tijdelijke woonunits.

In samenwerking met o.a. team Ontwikkeling gaan we op zoek naar locaties waar tijdelijke woonunits (bijvoorbeeld 'tiny houses') kunnen worden geplaatst om op kortere termijn statushouders te huisvesten. Daarbij wordt in principe ruimte gemaakt voor andere huisvestingsdoelgroepen waarvan de huisvestingsbehoefte in de Woonprogrammering is vastgelegd. Hierbij maken we gebruik van de bestaande ervaringen in het land. De beoordeling van de tijdelijke woonlocaties zal overigens in het kader van de uitvoering van de Woonprogrammering worden gedaan waarbij we ook kijken naar locaties voor permanente huisvesting.

Uitvraag tijdelijke woningen 2^e tranche (vervolg op 1^e uitvraag begin 2019)

Eind 2018 is de 'richtlijn voor tijdelijke woningen' gepubliceerd waarna initiatiefnemers tot eind januari de tijd kregen om een voorstel in te dienen. Daarbij is een maximum gesteld van 500 tijdelijke woningen voor de duur van maximaal 10 jaar gericht op statushouders, studenten, spoedzoekers en inwoners die de geestelijke gezondheidszorgen maatschappelijke opvang verlaten.

Uiteindelijk is voor één initiatief vergunning verleend. Andere initiatieven vielen af vanwege onvoldoende informatie, onvoldoende zekerheid over de realisatietermijn of andere randvoorwaarden. Ook vielen er initiatiefnemers af door het ontbreken of wegvallen van een geschikte locatie. In de Woonprogrammering is de evaluatie van de uitvraag opgenomen. Het lijkt erop dat de gestelde eisen die de gemeente heeft gesteld destijds op sommige punten te hoog waren, waardoor een aantal initiatiefnemers is afgevallen. Het is daarom aan te bevelen dat de gemeente de eisen rondom het minimaal aantal vierkante meters voor tijdelijke woningen versoepelt tot op het niveau van het Bouwbesluit. Tenminste daar waar het gaat om 1-persoonshuishoudens.

Daarnaast is aan te bevelen om de maximale periode voor verhuur bij nieuwe initiatieven te verhogen van 10 naar 15 jaar zodat het voor initiatiefnemers gemakkelijker is een businesscase rond te krijgen voor betaalbare tijdelijke huurwoningen.

In het kader van de uitvoering van de Woonprogrammering bereiden we weer een uitvraag voor. Hierbij houden we rekening met de ervaringen uit 2019 en de context van 2021.

Verhuren van grote duurdere huurwoningen

Corporaties hebben aangegeven dat de meeste grote woningen € 90,00 tot € 100,00 duurder zijn dan de huurtoeslaggrens. De suggestie is gegeven om mogelijk de huur te verlagen naar de huurtoeslaggrens en dat de corporatie hiervoor financieel wordt gecompenseerd. De kosten hiervan per woning zijn dan ongeveer € 1.200,00 per jaar. Een verbouwing van een woning is al snel € 30.000,-- tot € 40.000,-- per woning. Een huurcompensatie zal voor jaren goedkoper zijn dan een verbouwing en zal ook sneller te regelen zijn. We bespreken dit in ons overleg met het COA en de provincie. Een andere mogelijkheid is dit te regelen via bijzondere bijstand.

Voortzetting regeling verbouwingskosten grote huishoudens

Door corporaties en gemeente Maastricht is voorgesteld om de "Regeling vergoeding aanvullende verbouwingkosten bij de huisvesting van grote huishoudens" (COA) te verlengen en vooral te verruimen. Het gaat dan om het aanpassen/verbouwen van een gezinswoning (bijvoorbeeld met een dakkapel) om huisvesting van grotere gezinnen mogelijk te maken. Daarmee kan dan bijvoorbeeld ook de in de vorige maatregel bedoelde huurcompensatie betaald worden.

c) Samenvatting maatregelen: de taakstelling 2021 zal gedeeltelijk worden behaald

In bijlage 1 zijn de maatregelen samengevat en in tijd uitgezet!

Deze pakken we dit jaar op maar hebben een langere doorlooptijd en dus pas op langere termijn mogelijk effect. Met de maatregelen waarbij we directe effecten verwachten (naast reguliere plaatsing via corporatiewoningen ook splitsen grote gezinnen met meerderjarige kinderen en verkenning particuliere woningmarkt) kan de huisvestingstaakstelling voor 2021 maar gedeeltelijk worden behaald. Kijkend naar het bovenstaande en de huidige stand van zaken zou de gemeente per 1 juli 2021 70 personen kunnen hebben gehuisvest en in het tweede halfjaar in totaal 65 personen. Daarmee zal de achterstand van de taakstelling, iets wat naar onze mening onafwendbaar is, oplopen van 38 tot ongeveer 50 personen.

Bij de bovenstaande prognose plaatsen we de volgende kanttekeningen:

1. Gemeente Maastricht is, wanneer zij zelf geen woningen gaat laten bouwen, bij de huisvesting van statushouders afhankelijk van derden (corporaties en ontwikkelaars);
2. Het verwachte aantal verhuizingen in de bestaande sociale huurwoningvoorraad in 2021 (jaarplan Woonruimteverdeling 2021) dient in ieder geval plaats te vinden om de schaarste op de sociale huurwoningmarkt niet verder te laten oplopen;
3. Corporaties (bij de reguliere toewijzing) en de gemeente Maastricht (bij het faciliteren van ontwikkelprojecten) houden rekening met spreiding van bijzondere doelgroepen. Dit beperkt dus de snelheid van huisvesting;
4. De gemeente Maastricht heeft een bredere huisvestingsopgave dan alleen die van statushouders. Daarmee houden we rekening met de onderzoeks- en uitwerkingsvoorstellen in dit plan van aanpak;
5. De gemeente Maastricht verwacht van de rijksoverheid concrete financiële en andersoortige ondersteuning om de huisvesting van statushouders en overige doelgroepen te bevorderen. Die (financiële) steun is onmisbaar wanneer zich concrete projecten aandienen. Zonder deze steun verwachten wij dat de huisvestingsopgave niet haalbaar is;
6. De ontwikkeling van de taakstelling (koppeling van statushouders aan gemeenten, instroom vluchtelingen en het inwilligingspercentage van aanvragen om verblijfsvergunning) heeft een moeilijk voorspelbaar verloop. Dit bemoeilijkt de uitvoering van de opgave.

De gemeente Maastricht zal niet de enige gemeente zijn die de taakstelling vermoedelijk niet zal gaan halen. Op grond van de huidige stand van zaken zullen naar verwachting slechts 6 van de 31 Limburgse gemeenten de taakstelling realiseren. Het landelijke beeld is overigens niet veel beter.

d) Rapportering voortgang taakstelling aan provincie Limburg

Rapportering van de voortgang van de taakstelling zal, zoals ook in de overeenkomst KLC is opgenomen, plaatsvinden in het kader van het Interbestuurlijk Toezicht aan de provincie Limburg.

De gemeente Maastricht blijft zich inspannen om te voldoen aan de haar opgelegde huisvestingstaakstelling van statushouders. Kijk maar naar heel 2020 en begin 2021. Ook met de beperkingen in de corona-tijd is Maastricht blijven huisvesten en in 2021 zo voortvarend als mogelijk van start gegaan. De huisvestingopgave voor statushouders in de komende periode is onlosmakelijk verbonden met de totale ontwikkelingen op de sociale huurwoningmarkt. Dit is ook beleidsmatig vastgelegd in onze Beleidskaders. Daarmee houden we rekening met de uitvoeringsvoorstellen in dit plan van aanpak. Ondersteuning van het Rijk achten wij daarbij zonder meer randvoorwaardelijk om voor de korte maar vooral de langere termijn dit huisvestingsvraagstuk samen met provincie en andere gemeente(n) op te kunnen lossen.

Bijlage 1 Uitvoeringstabel maatregelen gemeente Maastricht huisvesting statushouders			
Maatregel	Toelichting	Uitvoeringstermijn	Beoogd resultaat
Reguliere huisvesting	Met extra begeleiding in de lock-downperiode door medewerkers gemeente	Continu	Directe plaatsing statushouders. Conform jaarplan woonruimteverdeling met een onzekerheidsmarge van 10-20%
Overleg Rijk	Blijven lobbyen voor concrete (financiële) ondersteuningsmaatregelen	Continu	Indirect effect
Regiodeal	In samenwerking met provincie en Limburgse gemeenten een regiodeal met Rijk voorbereiden waarbij vanuit probleemstelling, actieve medewerking van gemeenten en provincie één voornamelijk financiële hulpvraag wordt opgesteld.	Q2 en Q3 2021	Indirect effect
Brandbrief Zuid-Limburgse gemeenten richting Provincie Limburg	Gezamenlijk signaal over coulance toezichthouder	Q2 2021	
Overleg G40-gemeenten	Gezamenlijk signaal richting Rijk: concrete ondersteuningsbehoefte	Q2 en Q3 2021	indirect effect
Overleg corporaties	Geïntensiveerd overleg over reguliere huisvestingsproces en behoud van de huidige woningvoorraad	Continu	Indirect effect
Ontkoppelen grote gezinnen	Bij grote gezinnen met meerderjarige kinderen gezin splitsen over twee kleinere woningen	Continu	Directe plaatsing statushouders. Wij houden rekening met plaatsing van 15-20 statushouders
Betrekken particuliere verhuurders	Via koepelorganisatie	Q2 en Q3 2021	Directe plaatsing statushouders. Wij koersen op 10 statushouders.
Onderzoek herintroductie ontzorgarrangement	Beheer en verhuur particuliere verhuurders door corporaties	Q3 2021	Indirect effect
Overleg initiatiefnemers transformatie vastgoed	Actieve benadering van gespecialiseerde ontwikkelaars met aandacht voor financiële haalbaarheid	Q3 en Q4 2021	Indirect effect
Overleg benutting gemeentelijk vastgoed voor bijzondere doelgroepen	Naast aandacht voor statushouders ook andere doelgroepen betrekken met aandacht voor financiële haalbaarheid.	Q3 en Q4 2021	Indirect effect
Locatie-onderzoek tijdelijke woonunits	Tijdelijke woonunits voor meerdere doelgroepen	Q2 en Q3 2021	Indirect effect
Uitraag 2e tranche tijdelijke woningen	Uitvoeringsmaatregel woonprogramming obv evaluatie 1e tranche	Q3 en Q4 2021	Indirect effect
Verhuur woningen boven huurtoeslaggrens	Onderzoek naar compensatie voor huurmatiging tot onder toeslaggrens bij plaatsing grotere gezinnen	Q2 2021	Vooralsnog indirect effect.
Voortzetting COA-regeling verbouwing huurwoningen	Gezamenlijk signaal gemeente en corporaties richting COA	Q2 2021	Indirect effect