



VROM-Inspectie
Ministerie van Volkshuisvesting,
Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer

Handreiking **Huisvesting** **Alleenstaande Statushouders**



Handreiking

Huisvesting Alleenstaande Statushouders

Inhoud

Inleiding	02
Feiten en Cijfers	04
Verhaal van de gemeente	06
Verhaal van het COA	09
Verhalen van de corporaties	12
Verhaal van de provincies	16
Verhaal van de statushouder	18
Samenwonen in één huis: het kan wel	21
Slimmer bouwen voor één- en tweepersoonshuishoudens	23
Colofon	25

Inleiding

Zo kan het ook! Dat is wat wij met deze brochure willen laten zien als het gaat om het huisvesten van mensen met een verblijfsvergunning. Gemeenten hebben allemaal een taakstelling gekregen voor de huisvesting van mensen met een verblijfsvergunning. Dat dat lang niet altijd eenvoudig is, blijkt uit de vele gemeenten die een achterstand hebben in het uitvoeren van deze taak.

Voor het huisvesten van alleenstaande statushouders geldt dat vaak nog meer. Gemeenten met veel kleinere kernen hebben vaak vooral eengezinswoningen in de aanbieding, terwijl deze meestal te duur zijn voor alleenstaanden. Er zijn verschillende oplossingen te bedenken aan zowel de vraag- als de aanbodkant van het verhaal. Zo kunnen gemeenten en corporaties ervoor kiezen om extra woningen voor alleenstaanden te bouwen. Deze optie wordt echter zelden ingezet specifiek voor deze doelgroep. Dat heeft verschillende oorzaken, zoals ook uit de bijdrage van Paul Sloven blijkt verderop in deze brochure. Wel wordt veel gedaan om aan de vraagkant het probleem op te lossen. Zo worden bijvoorbeeld alleenstaanden samen in één woning

gehuisvest, of worden grotere woningen omgebouwd tot kleinere woningen. Verder wordt er gekeken of leegstaande gebouwen zoals kantoorpanden omgebouwd kunnen worden tot aantrekkelijke huisvesting.

Het huisvesten van mensen met een verblijfsvergunning is een taak waar meerdere partijen bij betrokken zijn. De gemeente werkt hierbij dan ook samen met haar ketenpartners: corporaties, welzijnsinstellingen of vluchtelingenwerk, (soms) hun in de buurt gelegen asielzoekerscentra en het Centraal Orgaan opvang Asielzoekers (COA).

Deze brochure biedt inspiratie aan alle professionals die zich met deze taak bezighouden. Aan de hand van verhalen uit de dagelijkse praktijk ontkrachten we enkele mythen en geven we concrete handvatten. Uit de verhalen komt een aantal algemene tips naar voren die we u niet willen onthouden:

- Gemeente: stel ook de corporatie op de hoogte van deze taakstelling. De praktijk leert dat corporaties soms niet eens weten dat er een taakstelling voor deze groep is.
- Binnen de gemeente is het vaak alleen de wethouder met de sociale portefeuille die deze taak onder zich heeft. De wethouder RO/ Volkshuisvesting heeft echter vaak de bestuurlijke middelen en de mogelijkheden om te zorgen voor passende huisvesting door bijvoorbeeld nieuwbouw of via de prestatie-afspraken met corporaties. Zorg dus dat voor deze taak samengewerkt wordt tussen wethouders.
- Benut alle wegen, niet alleen de landelijke weg via het aanbodmodel. Ga actief op zoek naar je doelgroep.
- Verwachtingsmanagement is het sleutelwoord. Zowel bij de woningzoekenden als tussen de ketenpartners. Dit voorkomt teleurstellingen.

Namens alle mensen met een verblijfsvergunning die op zoek zijn naar woonruimte wensen wij u veel succes bij uw taakuitoefening.

Dr. Ir. H. Paul
Inspecteur-generaal VROM

Feiten en cijfers

Jaarlijks vinden mutaties plaats in 8% van de 2,4 miljoen huurwoningen in Nederland. Dat zijn dus 200.000 mutaties. Per jaar zijn gemiddeld 7.000 statushouders op zoek naar een woning. Dat is ca. 3,5 % van het totaal aantal mutaties in een jaar. Van die 200.000 mutaties komen jaarlijks 55.000¹ sociale huurwoningen echt beschikbaar voor starters omdat mensen een huis kopen, overlijden, intern gaan wonen in een instelling of naar het buitenland vertrekken. Van die 55.000 woningen zijn er dus 7.000 nodig voor reguliere statushouders, dat is circa 13%.

Op 1 mei 2009 verbleven 20.592 mensen in de opvang van het COA. De taakstelling voor de huisvesting van reguliere statushouders voor de tweede helft van 2009 bedraagt in totaal 4.700. Ongeveer 90% van de statushouders is alleenstaand. Dat betekent dat 4.230 statushouders van de taakstelling voor de tweede helft van 2009 alleenstaand is. De leeftijdsopbouw van de mensen die in de opvang verblijven is relatief jong.

Het merendeel is jonger dan 30. Ook is het merendeel van de mensen die in opvang van het COA verblijft man (63%). Mensen zitten gemiddeld 2 tot 3 jaar in een AZC voordat ze een vergunning krijgen (bron: www.coa.nl en www.minjus.nl).

Leeftijd	Aantal
0 - 19	6.304
20 - 29	7.370
30 - 39	4.070
40 - 59	2.417
60+	431

¹ De rest van de mutaties is sociaal naar sociaal, die gaan pas uit de ene woning als de andere beschikbaar is.



Nuttige literatuur

- Ministerie VROM, Handreiking realisatie taakstelling huisvesting verblijfsgerechtigden (www.minvrom.nl, publicatie 7462, oktober 2007).
- www.minvrom.nl (Bouwbesluit, en ook specifieke informatie over deze doelgroep).
- Ministerie VROM, Handreiking huisvesting arbeidsmigranten (www.minvrom.nl, publicatie 8275, september 2008).
- Ministerie VROM, Handreiking brandveiligheid woonwagens (in relatie tot de eisen die gesteld worden aan 'containerwoningen' of tijdelijke woonunits) (www.minvrom.nl, publicatie 8304, april 2009).
- De gemeente Tubbergen heeft een procedure opgesteld voor de huisvesting van meerdere statushouders in één woning (op te vragen via www.tubbergen.nl).
- De gemeente Aa en Hunze heeft een flowchart (soort checklist) opgesteld om niets te vergeten (op te vragen via www.aaenhunze.nl).
- Provincie Limburg, Investeren en verbinden. Huisvesting verblijfsgerechtigden, naar een integrale/regionale aanpak, 2008.
- www.coa.nl
- www.thuisgeven.nl (opgezet in het kader van de pardonregeling, maar voorbeelden zijn ook goed bruikbaar voor de huisvesting van reguliere statushouders).
- www.minjus.nl (voor de taakstelling voor de gemeenten).

Verhaal van een gemeente

Vanuit een achterstandsituatie wordt er onder de nodige politieke druk soms veel mogelijk. De gemeente Aa en Hunze is hard op weg de achterstand in haar taakstelling weg te werken. Sjoerd de Jong, ambtenaar en belast met deze taak, legt uit hoe hij te werk gaat.

“Belangrijk is dat we nu betere afspraken hebben gemaakt met onze ketenpartners zoals de woningcorporaties, vluchtelingenwerk en het COA. Deze afspraken hebben vooral betrekking op het stroomlijnen van het traject van huisvesting. Je kunt het vrijkomen van de woningen niet beïnvloeden, wel het toewijzen.”



Maatwerk

“We leveren maatwerk”, aldus Sjoerd. “De lokale afdeling van vluchtelingenwerk is inmiddels goed geprofessionaliseerd en is het ‘smeermiddel’ in de keten. Zij doen de begeleiding van de statushouders als ze in de gemeente komen. De begeleiding is bijna driekwart van het werk dat nodig is om een statushouder te huisvesten. Deze mensen verdienen een grote pluim. Met de corporaties hebben we de afspraak dat wij de eerste keus hebben bij alle vrijkomende woningen. We hebben

ongeveer 10 tot 15% van de vrijkomende woningen in een jaar nodig. De matching van de woning wordt door mijzelf gedaan.

Ik ben zowel coördinator als vraagbaak in de keten. Na de match begint het eigenlijk pas (zie kader). We overleggen één keer per twee maanden en tussentijds hebben we vaak telefonisch of mailcontact.”

Flowchart

Naast het aanleggen van een persoonlijk dossier voor de statushouder, maakt de gemeente Aa en Hunze gebruik van een flowchart. Dit is een soort checklist waarop de stappen staan die moeten worden gezet door de statushouder. De begeleider ondersteunt hierbij. Het zijn niet alleen de formele dingen, maar ook de ‘menselijke dingen’. Dus naast het aanvragen van een uitkering wordt ook kennismaken met de burens en het aanleggen van een ordner voor alle persoonlijke papieren vermeld. Binnen de gemeente zorgen we ervoor dat alle belangrijke te regelen zaken zoveel mogelijk op één dag worden gepland. Mensen komen naar het gemeentehuis en tekenen op één dag het huurcontract en vragen een inrichtingskrediet aan. Tegelijkertijd schrijven ze zich ook in bij het CWI en vragen ze een uitkering aan. Mensen hoeven het dus nooit helemaal zelf uit te zoeken; er is altijd een uitweg of hulp beschikbaar.

Zoektocht naar woningzoekenden

“Wij gaan actief op zoek naar kandidaten. In onze regio bevinden zich meerdere asielzoekerscentra. Ik heb inmiddels een aardig netwerk opgebouwd. Door gebruik te maken van dat netwerk kan ik een goede match maken tussen de woningen die we aanbieden en de woningzoekenden uit deze centra. Op deze manier maken wij minder gebruik van het landelijke aanbodmodel van het COA. Een andere manier is door goede reclame van mensen die er al wonen. Met andere woorden: in het verleden behaalde resultaten bieden perspectief voor de toekomst! Vaak hebben statushouders nog bekenden in het AZC. Zij vertellen positieve verhalen over de gemeente en dat zorgt ervoor dat mensen zichzelf actief bij ons melden.”

Shoppers

Wees geducht voor zogenaamde ‘shoppers’. Deze mensen melden zich zelfstandig bij meerdere gemeenten en reageren niet via het landelijke aanbodmodel, zodat ze niet officieel hoeven te weigeren. Als ze dan eerder een woning in een andere gemeente vinden, heeft de gemeente het nakijken. Dat kan frustrerend zijn, net zoals een weigering dat is, als alles al in gang is gezet.

Vanuit het AZC wordt bevestigd dat persoonlijke contacten het beste werken. Grietje Lok van het AZC Emmen geeft aan dat het een wisselwerking is “Je belt elkaar pas als je ook echt iets voor elkaar kunt betekenen. Dat kan alleen als je goede afspraken met elkaar hebt en elkaar kent.”

Tips

Sjoerd vervolgt: “Wij richten we ons met name op statushouders die een wens hebben tot gezinshereniging. Op die manier kun je in dezelfde tijd meerdere mensen huisvesten, die (op termijn) meetellen voor de taakstelling van de gemeente. En natuurlijk moet je er zelf kort op zitten - gas geven en vindingrijk zijn - en je netwerk laten werken. Als je het goed doet, levert dat zelfs nieuwe kandidaten op. Met andere woorden: Aandacht, Aandacht, Aandacht zoals de wethouder van de gemeente Diemen en lid van het dagelijks bestuur van de stadsregio Amsterdam onlangs aangaf op een conferentie op dit onderwerp.”

Advies

Sjoerd heeft ook aan andere gemeenten een advies: “Stimuleer je ketenpartners. Deel en vier successen. Enthousiaste mensen krijgen meer voor elkaar. Het is lastig, maar ook dankbaar werk. Kandidaten zijn vaak zeer erkentelijk. Zeker jonge mensen worden enthousiast als je ze een goede start geeft, hoewel de begeleiding naar werk vaak moeilijk is”.

Verhaal van het COA

Stephan van der Meij is teamhoofd van de afdeling Plaatsing van het Centraal Orgaan opvang Asielzoekers (COA) en verantwoordelijk voor de uitstroom van statushouders naar gemeenten. Om statushouders sneller aan passende woonruimte te helpen ontwikkelde het COA een 'aanbodmodel'.

Hoe werkt het?

“Sinds 2006 werken we met het zogenaamde aanbodmodel: een soort 'Funda' voor statushouders. Statushouders kunnen zelf zoeken naar woonruimte door heel Nederland. Gemeenten zetten hun aanbod zelf op de site. Statushouders reageren en als de woonruimte passend is, krijgt degene die het langst in een AZC verblijft de woning aangeboden. Door mensen zelf te laten kiezen is het aantal weigeringen drastisch teruggelopen (zie kader). De andere kant van de medaille is dat gemeente vooral eengezinswoningen aanbieden. Dat komt niet overeen met de vraag, aangezien de doelgroep voor ca 90 % uit alleenstaanden bestaat.”



Van FiFo naar Aanbodmodel

Tot en met 2005 werkten we volgens het FiFo-principe: First in First Out. Vanaf 2006 zijn we overgeschakeld naar het Aanbodmodel. Hierbij zoeken de kandidaten zelf naar woonruimte. Dat levert een flinke reductie van het aantal weigeringen op: van ruim 600 weigeringen per jaar naar ca. 220 per jaar. Ook de uitstroom van statushouders en gepardonneerden is flink toegenomen van 8.000 per jaar naar ongeveer 12.000 per jaar.

“Overigens is er vaak een verkeerd beeld over de gronden waarop kandidaten woonruimte mogen weigeren. Bij de bemiddeling houden we rekening met factoren als werk, scholing, familie of medische omstandigheden. Op basis van een plaatsingscriterium, zoals dat heet, krijgt de kandidaat een regiogebonden aanbod van woonruimte. Kandidaten mogen een passend aanbod in principe niet weigeren. Doen ze dat wel, dan starten wij de weigeringsprocedure. In deze weigeringsprocedure wordt getoetst of de bemiddeling conform de plaatsingsprocedure is verlopen. Als het aanbod aan de criteria voldoet moet de kandidaat de woning alsnog accepteren.”

Woonweigeringen

Vaak zien we dat gemeenten die veel statushouders in korte tijd moeten huisvesten, bijvoorbeeld vanuit een achterstand in hun taakstelling, relatief vaak worden geconfronteerd met woningweigeringen. Als je meer plaatsen in korte tijd probeert in te vullen, heb je ook meer kans op weigeringen. Tip aan hen is om niet één woning tegelijk aan te bieden, maar aan de slag te gaan met meerdere woningen tegelijkertijd. Zeker als het ook nog om verschillende typen woningen gaat, is de kans op weigering veel kleiner omdat er iets te kiezen valt. De kans op leegstand is daarmee kleiner. Anders ontstaat alleen maar frustratie en - niet te

vergeten - meer kosten. Wat veel gemeenten en corporaties niet weten, is dat deze kosten kunnen worden gedeclareerd. Dit is de huurderiving-procedure. Informatie over de procedure is te vinden op www.coa.nl Uiteraard zou ik deze situatie liever voorkomen. Ik ben me er zeer van bewust dat woonruimte in Nederland een schaars goed is en dat leegstand voorkomen moet worden. Dat beeld proberen mijn medewerkers ook bij de statushouders duidelijk te maken.

Woonwensen statushouders

Stephan: “Ik merk ook vaak dat er een vertekend beeld is bij gemeenten dat statushouders alleen in de grote steden willen wonen. Dat is niet zo. Ze willen vaak naar een grotere gemeente in de buurt van hun asielzoekerscentrum, tenzij ze dichterbij familie willen gaan wonen. Ik kan me voorstellen dat het lastig is voor gemeenten met veel kleinere kernen. Die kunnen dus beter vooral woningen in hun grotere centrale kern aanbieden. Ook kunnen zij samenwerken met andere gemeenten in de regio en zo de statushouders onderling ‘uitruilen’. De alleenstaanden in de grotere centrumgemeente en de gezinnen in de omliggende dorpen. Dat sluit ook beter aan bij het aanbod dat zij hebben, namelijk respectievelijk meer woningen voor alleenstaanden en meer eengezinswoningen.”



Tips?

Mannen (alleenstaand) tussen de 20 en 40 zijn bovengemiddeld vertegenwoordigd in de groep statushouders. Bij deze groep speelt vaak de wens tot gezinshereniging in de nabije toekomst. Bij de intake bij de gemeente kun je hen hier al op bevragen. Van belang hierbij is dat gezinsherenigers alleen in sommige gevallen mee kunnen tellen voor de taakstelling (zie kader).

Wanneer tellen gezinsherenigers mee voor de taakstelling?

Als de woning van de alleenstaande aanvrager van gezinshereniging groot genoeg is, trekken de nagereisde familieleden direct bij hem in. Zij tellen dan niet mee voor de taakstelling. Is de woning te klein, dan gaan de nagereisde familieleden het 'reguliere' traject in. Zij verblijven dan in een AZC in afwachting van bemiddeling naar de gemeente. Zij worden vervolgens bemiddeld naar een passende woning en tellen dan mee voor de taakstelling. De aanvrager van de gezinshereniging, die op dat moment nog als alleenstaande is gehuisvest, trekt dan vervolgens in bij zijn familie. Voordeel is dat de vrijkomende alleenstaanden-huisvesting vervolgens opnieuw kan worden ingezet voor de taakstelling.

Verhalen van corporaties

Ketensamenwerking is het centrale thema in Emmen. De corporatie en de gemeenten hebben samen met het AZC in Emmen en Vluchtelingenwerk afspraken gemaakt over de aanpak van de huisvesting van statushouders. Petra Hilbolling, woonconsulent bij Lefier in Emmen, signaleerde dat nieuwe Nederlanders direct huurachterstand oplopen, omdat iemand pas een uitkering kan aanvragen als hij een woning heeft. “Het duurt ongeveer 8 weken om die procedure te doorlopen, maar de huur moet in de tussentijd wel betaald worden. Nu krijgt de kandidaat van de gemeente een brief mee voor ons als corporatie, zodat we weten dat het gaat om een statushouder. De gemeente schiet ook de eerste maand huur voor”.

Maatwerk is belangrijk

“We gaan voor een optimale match. Bij de toewijzing van woningen houden we daarom zoveel mogelijk rekening met bijzondere wensen van mensen. Zo was er iemand die regelmatig gedialiseerd moest worden in het ziekenhuis en hij had geen andere vormen van vervoer dan de benenwagen. We hebben daarom gezocht naar een woning op

loopafstand van het ziekenhuis en van de voorzieningen en deze aan hem toegewezen”.

Mogelijke verbeteringen

Petra vertelt: ‘In de praktijk merk ik dat een alleenstaande die een flat met één slaapkamer krijgt aangeboden, deze vaak weigert omdat deze te klein is. Het COA en vluchtelingenwerk zouden meer aan verwachtingsmanagement moeten doen. Weigering van de woning betekent namelijk ook dat de urgentie vervalt en dat statushouders daarmee op de reguliere wachtlijst terecht komen. COA en vluchtelingenwerk zouden de kandidaat duidelijk moeten maken dat zo’n eerste aanbod gezien moet worden als opstap. Je kunt je weer opnieuw inschrijven en in Emmen heb je dan binnen redelijk korte tijd een andere woning. Ik kan het niet aan andere woningzoekenden verkopen dat iemand met voorrang een (grote) gewilde woning krijgt, terwijl anderen daarvoor jaren op de wachtlijst staan. De statushouders vinden vaak dat ze recht hebben op meer. Ze hebben immers vaak al lang in een AZC gezeten en alles moeten delen. Nu willen ze in één keer een goede stap maken en iets

voor zichzelf hebben. Ze verwachten een vergelijkbare woning als iemand met een modaal inkomen. Met andere woorden: betere locatie, groter en betere kwaliteit dan dat wij nu kunnen bieden”.

Tips

“Maak goede afspraken. Zorg dat je niet langs elkaar heen, maar juist mét elkaar werkt. Denk niet in afgebakende taken, maar houd het resultaat voor ogen.

Verwachtingsmanagement is heel belangrijk. Bij de oriëntatie op de woningmarkt in het asielzoekerscentrum zou er meer aandacht moeten zijn voor een reëel verwachtingspatroon. De Nederlandse woningmarkt is immers lastig voor starters op de woningmarkt. Dat geldt voor alle starters, dus ook voor nieuwe Nederlanders”, aldus Petra Hilbolling.

Vergelijkbare dilemma's

De heer Timmermans van Woningstichting de Zaligheden in de Kempen, heeft vergelijkbare dilemma's bij het huisvesten van alleenstaanden. “Zeker in kleine kernen is het moeilijk te verkopen tegenover andere woningzoekenden dat die één of twee vrijkomende kleine woningen per jaar naar iemand met een urgentie gaan, terwijl de starters uit die kern niet aan bod komen. Daarom zouden we in Nederland ook af moeten stappen van het idee dat we alleenstaanden niet alleen in een wat grotere (gezins-) woning kunnen huisvesten. Zeker als je bedenkt dat het aantal

alleenstaanden de komende jaren zal toenemen. Dan ontcom je er niet aan dat er op een gegeven moment een overschot is aan de wat grotere gezinswoningen. Gesteld dat het financieel haalbaar is, zou je ook prima een alleenstaande deze woningen kunnen aanbieden. Laten we die eisen voor woningtoewijzing wat minder rigide toepassen”. Overigens is het van belang hierbij op te merken, dat de gemeente waar deze corporatie werkzaam is een regionale huisvestingsverordening heeft die dat niet toestaat. De gemeente kan die niet eenzijdig wijzigen.

Mogelijkheden voor tijdelijke huisvesting statushouders

Als er geen geschikte woningen te vinden zijn, wordt in sommige gevallen gebruik gemaakt van de mogelijkheid voormalige COA-gebouwen in de gemeente te plaatsen. Hier is vaak veel weerstand tegen van de bevolking, vooral vanwege de grootschaligheid ervan. Het kan ook anders. Tijdelijke huisvesting en huisvesting van alleenstaanden is bij uitstek de core-business van studentenhuisvesters. De koepel van studentenhuisvesters, Kences, geeft aan wat er kan op dit terrein. “Er zijn verschillende mogelijkheden om (tijdelijk) extra huisvesting voor alleenstaanden te creëren” aldus Remco de Maaijer, directeur Kences. “Denk bijvoorbeeld eens aan wonen boven winkels of het ombouwen van leegstaande kantoorgebouwen. Kijk wat er leeg staat,



combineer verschillende subsidiepotjes en maak er iets van. Het kan het draagvlak voor voorzieningen - zeker in kleine kernen - verbeteren en de leefbaarheid vergroten. Mét goede afspraken en begeleiding. Ook is het proces voorafgaand aan de plaatsing heel belangrijk. Onze leden hebben daar veel ervaring mee en delen die ervaring graag. Een tip is bijvoorbeeld om te kijken welke wensen er nog elders in de gemeenschap leven. Door het vervullen van die wens en het plaatsen van de spaceboxen² aan elkaar te koppelen, kun je naast de ‘lasten’ ook iets terugdoen voor de gemeenschap en de acceptatie daarmee vergroten”. Of je bouwt iets voor de opvang van statushouders nu, dat in de toekomst een functie voor de gemeenschap kan vervullen zoals bijvoorbeeld een woonzorgcomplex”.

“Ook is er de mogelijkheid tijdelijke huisvesting te plaatsen. De spaceboxen van tegenwoordig zijn het niveau van de zeecontainer ver ontgroeid. Het zijn volwaardige woningen waar ook huurtoeslag voor mogelijk is”. Zeker in kleine kernen kan plaatsing van deze eenheden op zeer kleine schaal (bijvoorbeeld 2 of 3 bij elkaar) op een klein stukje grond mogelijkheden bieden om het tekort aan woonruimte op te lossen. De kleinschaligheid draagt bij aan het draagvlak onder bewoners.

² Foto's en beschrijving afkomstig van www.spacebox.nl Hier zijn ook nog meer voorbeelden te vinden van de (kleinschalige) plaatsing van spaceboxen. Ook in kleinere gemeenten zoals Dedemsvaart. Contactpersoon: Harrie van Leeuwen.



Verhaal van een provincie

De provincie heeft, naast haar toezichhoudende taak, ook de taak gemeenten te stimuleren en actief te ondersteunen bij hun taak voor het huisvesten van (alleenstaande) statushouders. Vesna Nikoletic van de provincie Limburg vertelt over de oplossingen die zij hebben gevonden om invulling te geven aan die taak.

“De filosofie van de provincie gaat uit van regionale afstemming en maatwerk. De gemeenten bundelen hun krachten regionaal en staan gezamenlijk voor de taakstelling van alle gemeenten. Wij ondersteunen dat door het inzetten van een regionale coördinator. De taak is voor de afzonderlijke gemeenten te klein om iemand aan te stellen die zich uitsluitend met deze taak bezighoudt. De regionale coördinator stemt de acties van de verschillende gemeenten op elkaar af en gaat ook zelf actief aan de slag”.

Regionale coördinator

Een actie die de regionale coördinator gaat ondernemen, is het bezoeken van meerdere statushouders in één AZC om te onderzoeken of ze ook (al dan niet tijdelijk) een eengezinswoning willen delen. Van daaruit kunnen de individuele statushouders zelf actief op zoek naar een meer optimale oplossing.

“Limburg is een van de regio’s waar de krimp van de bevolkingsgroei geen toekomstmuziek meer is. Dalende inwoneraantallen zijn daar al aan de orde van de dag. Ook is er een tekort aan een bepaald type arbeidskrachten. Tegenwoordig wordt bijvoorbeeld de oogst veelal door Poolse seizoensarbeiders binnengehaald. Nieuwe inwoners in de vorm van mensen met een verblijfsvergunning kunnen ervoor zorgen dat de bevolkingsaantallen minder hard teruglopen. Daarentegen is Limburg onder de nieuwe Nederlanders niet heel bekend. De AZC’s die we in Limburg zelf hebben zijn vertrekcentra. Onbekend maakt ook onbemind, maar niet voor de gemeente Horst aan de Maas”.

Horst a/d Maas

De gemeente Horst aan de Maas heeft zichzelf actief gepromoot in het AZC en daarmee een hele groep statushouders in één keer 'binnengehaald'. De gemeenteambtenaar, de wethouder en de corporaties zijn in een busje gestapt en hebben verschillende asielzoekerscentra bezocht. Ook zijn in tweede instantie potentiële kandidaten in de gemeente rondgeleid. Dat heeft erin geresulteerd dat een groep uit Burundi enthousiast geworden is om te verhuizen naar Limburg. De achterstand in de taakstelling was daarmee in één klap fors teruggebracht. In de gemeente is veel werk in de agrarische sector en deze groep statushouders was daar in hun land van herkomst al actief. Zij zijn dus blij met hun nieuwe woonplaats én hun nieuwe baan.

“De nieuwe Nederlanders zijn dus een kans voor de krimpende regio om nieuwe inwoners aan te trekken. Daarom wordt nu overwogen om de taakstellingen van de gemeenten in Limburg te herverdelen ten gunste van de gemeenten in de krimpende zuidelijke regio van de provincie”.

Tips

Vesna Nikoletic heeft de volgende tip voor gemeenten: “Om de gemeente zo aantrekkelijk mogelijk te maken voor potentiële kandidaten is het belangrijk je goed te presenteren op de aanbodsites van het COA.

Naast informatie over de woning, kan ook informatie over de gemeente zelf worden opgenomen. Bijvoorbeeld over de werkgelegenheid, voorzieningen enzovoort. Niet veel gemeenten doen dat, maar het kan statushouders wel helpen te kiezen voor een gemeente. Verder geldt: ‘het is meer dan alleen de cijfers’. Maatwerk is belangrijk. Niet alleen een woning aanbieden maar ook kijken naar persoonlijke omstandigheden van mensen en mogelijkheden voor een baan.”

“Begin ook bij de statushouder zelf. Investeer in een goed gesprek en zorg dat duidelijk wordt wat de wensen van de persoon zijn. Een goed ingevuld portfolio maakt het makkelijker een goede match te maken tussen de statushouder en de beschikbare woning, maar daarnaast ook de kans dat hij een baan vindt. Benader statushouders pro-actief. Als een kandidaat een actieve houding heeft, moet je dat ondersteunen en niet afwachten tot er een woning wordt toegewezen”.

Verhaal van een statushouder

Ze zijn moeilijk te vinden: goede voorbeelden van mensen die met elkaar vrijwillig (of noodgedwongen) een woning delen als ze hun status hebben ontvangen.

Wateringen, een dorpje onder de rook van Den Haag. Het is een grijze dag, maar af en toe breekt de zon door de gordijnen. In de sober ingerichte woonkamer van de driekamerflat in Wateringen zitten twee jonge mannen: Abdirisak, Omar en een vriend van hen die een paar huizen verderop woont. Hij helpt als het Nederlands nog te moeilijk is. Abdirisak: “Ik ben hier al bijna twee jaar. We zijn hier gekomen vanuit Somalië. We zaten samen in het AZC in Alkmaar. Toen we een verblijfsvergunning kregen, was er al na twee maanden een woning beschikbaar, maar dan moesten we er wel met z’n tweeën gaan wonen”. Omar vult aan: “Het gaat heel goed. We delen de kosten, koken en eten samen. We hebben goede afspraken met elkaar. Het scheelt ook dat we dezelfde achtergrond hebben. We zijn beiden moslim en komen allebei uit Somalië”.

“Wij zaten nog in het oude systeem. Onze begeleider in het AZC gaf aan dat er een woning vrij was, maar dan moesten we het

wel met z’n tweeën accepteren. Nu is het anders: je mag nu zelf reageren. Dat is beter, want dan kan je meer kijken waar je wilt wonen. Dit is een driekamerwoning met een grote en een kleine slaapkamer. We delen de woonkamer”, vult Abdirisak aan. “Mijn vrouw en twee kinderen zitten nog in het AZC in Alkmaar. Zij hebben nog geen vergunning. Af en toe komen ze hier op bezoek”. “Dan komt Omar bij mij” zegt de vriend lachend. Hij heeft een vergelijkbare flat in zijn eentje. Omar: “en als mijn vriendin op bezoek komt gaat Abdirisak ergens anders naartoe. Als je student bent of zo is het prima, maar voor de lange termijn wil ik graag een woning voor mij en mijn vriendin. Abdirisak is ook op zoek naar een andere woning, want met een vrouw en twee kindjes is deze flat te klein. Maar als hij weggaat, kan ik niet in deze flat blijven”.

“Wateringen bevalt, we willen hier niet meer weg. Je hebt hier alles. Verder is hier de bus die je snel naar Den Haag brengt. Ook is het lekker rustig. Ik zou niet in Den Haag willen wonen. Veel te druk!”, geven beide mannen aan. Dat is bijzonder, want over het algemeen wordt aangenomen dat statushouders – en zeker alleenstaanden-



graag in de grote steden willen wonen. Een woning in de buurt van openbaar vervoer blijkt dus een goed alternatief.

Jo Trompetter die vanuit vluchtelingenwerk de mannen begeleidt, geeft aan dat het goed gaat met ze, maar dat ze wel goed begeleid moet worden. Zij heeft contact met de leraar van de opleiding die ze volgen, met de gemeente, de woningcorporatie, de sociale dienst en andere instellingen die voor Omar en Abdirisak belangrijk zijn. Ze fungeert als intermediair en waar nodig helpt ze met bijvoorbeeld het invullen van formulieren. “Het is soms lastig. Je wordt van het kastje naar de muur gestuurd. Mensen willen wel helpen, maar als het erop aankomt, blijkt het toch niet zo eenvoudig te liggen. Bijvoorbeeld als het gaat om de inschrijving voor een sociale huurwoning. Deze corporatie laat niet toe

dat de flat op naam van beide heren wordt gesteld. Er is een hoofdhuurder en medehuurder. Op die manier bouwt alleen de hoofdhuurder wachttijd op, maar de medehuurder niet. Natuurlijk begrijp ik wel dat corporaties willen voorkomen dat er ‘stadsvernieuwingsnomaden’³ op die manier kunnen profiteren, maar in dit geval ligt dat natuurlijk anders. We hebben daarom alle partijen gevraagd en zelfs de wethouder gemaïld om te kijken of hij nog wat kan doen” (noot van red: inmiddels zijn

³ Stadsvernieuwingsnomaden is een term die wel eens gebruikt wordt om mensen die van sloopbuurt naar sloopbuurt trekken om op die manier elke keer de verhuiskostenvergoeding op te strijken. Zij schrijven zich dan in bij broer, vriend of bekende en krijgen daarmee als medehuurder urgentie en recht op een verhuiskostenvergoeding. In de meeste gevallen is het daarom zo geregeld dat alleen de hoofdhuurder in aanmerking komt voor urgentie en de verhuiskostenvergoeding.

er gesprekken geweest tussen betrokken partijen met als resultaat dat de inwonende persoon kan blijven wonen in de woning als de hoofdhuurder vertrekt).

Conclusie

Het verhaal van Omar en Abdirisak bevestigt dat het extra begeleiding vraagt om twee 'vreemden' samen te laten wonen. Het kan goed gaan, maar dan is het wel belangrijk ervoor te zorgen dat het een tijdelijke oplossing is en dat beiden de kans krijgen van daaruit verder te zoeken naar een eigen woning naar wens. Dat vraagt van gemeenten en corporaties dat zij in sommige gevallen kijken of hun eigen huisvestingsregels niet aangepast moeten worden. Mensen zijn nu weliswaar alleenstaand, maar wellicht in de toekomst niet meer, omdat hun partner dan een vergunning heeft. Je zou hierop vooruit kunnen lopen en toch een eengezinswoning aan deze alleenstaande toewijzen. Verder zou het voor 'gedwongen' samenwonenden makkelijker moeten worden om vanuit hun samenwoonsituatie weer verder te zoeken naar een eigen nieuwe stek. En tot slot nogmaals: zorg voor goede begeleiding!

Samenwonen in één huis: het kan wel

Veel gemeenten en corporaties zijn huiverig als het gaat om het kamergewijs huisvesten van alleenstaande statushouders in een eengezinswoning. Dat hoeft niet altijd tot problemen te leiden, zoals Rob Weijers van woningcorporatie Aert Swaens in Veldhoven vertelt. “Wij hebben een beperkt aantal woningen in hun wijken waar wij vier personen samen huisvesten. Elke bewoner heeft een eigen kamer (met een slot op de deur) en er is een gemeenschappelijke ruimte, gezamenlijke keuken en badkamer én een eigen huurcontract. Wij als woningstichting zorgen ook voor het witgoed in de woning. Omdat het om een onzelfstandige woonruimte gaat, kunnen bewoners geen huurtoeslag aanvragen.

Uiteraard is het huisvesten van statushouders een taak van de gemeente waarbij wij als woningstichting behulpzaam zijn. Wij vinden het belangrijk dat het goed gebeurt. In de eerste plaats moet je accepteren dat één kamer voor één persoon ‘passende huisvesting’ is. Dat is voor sommigen nog wel een omslag in het denken. Daarnaast is het belangrijk het zorgvuldig te doen. Onze huizen staan midden in de wijk, waardoor er veel sociale controle is van de buurt.

Daardoor loopt het niet snel uit de hand. Ook is vluchtelingenwerk actief in de begeleiding van het samenwonen. Op die manier krijgen we in een vroeg stadium signalen en we houden natuurlijk zelf ook een oogje in het zeil. Ook is er onderlinge sociale controle door de bewoners zelf.

Succesfactoren

Belangrijkste succesfactor is de wil en de durf om samen te werken met je partners. Niet steeds naar elkaar gaan wijzen als iets misgaat, maar er samen voor gaan en elkaar aanspreken. Daarnaast is het huisvesten van een statushouder één ding, maar we werken ook samen met vluchtelingenwerk aan een perspectief: snelle inburgering, toeleiding naar scholing en werk. Het helpt dat onze lokale afdeling van vluchtelingenwerk zich met hart en ziel in deze taak vastbijt en er helemaal voor gaat. De lijnen zijn zeer kort. Ook is het belangrijk de motor aan de gang te houden. De doorlooptijd via het aanbodmodel is te lang. Als er niet snel genoeg gereageerd wordt, gaan we door met de volgende. Dat voorkomt leegstand en daarmee onrust in de buurt.



Nadelen

Er zitten natuurlijk ook nadelen aan. Als er één dissident in huis is, heb je een probleem. Daar moet je dan met alle bewoners mee aan de slag. Daarnaast is er een praktisch probleem dat de energierekening gedeeld wordt. Dat roept soms wat discussie op, zeker als iemand rondloopt in een T-shirtje in de winter en de kachel hoog heeft staan.

Aandachtspunten

Voor de communicatie naar de statushouders is het belangrijk de verwachtingen van tevoren goed te managen. Als je de woning aanbiedt, moet het duidelijk zijn dat het gaat om kamergewijze verhuur. De gemeente selecteert samen met het COA de kandidaten op basis van leeftijd en geslacht. Ook houden we rekening met de achter-

grond van iemand als we hem huisvesten in een woning. Zo kijken we bijvoorbeeld naar religie, de 'geestelijke bagage' die iemand meebrengt, maar ook naar land van herkomst en etniciteit. Ook hebben we aparte huizen voor mannen en voor vrouwen. Al met al maakt deze aanpak dat we al een geruim aantal jaren met succes onze statushouders op deze manier kunnen huisvesten. Aandacht en tijd zijn daarbij sleutelfactoren.

Slimmer bouwen voor één- en tweepersoonshuishoudens

Uitruil van alleenstaanden voor gezinnen, samenwonen in één huis of alleen mensen met een wens tot gezinshereniging binnenhalen, dat zijn allemaal manieren om de vraagkant te beïnvloeden. Een andere optie is natuurlijk om extra te gaan bouwen voor deze doelgroep of voor alleenstaanden in het algemeen. Demografische ontwikkelingen laten immers zien dat de groep alleenstaanden steeds groter wordt en zal worden in de toekomst. Niet alleen onder statushouders. Veel gemeenten kiezen er niet voor iets te doen in de aanbodkant. Of ze willen het wel, maar het lukt niet. Paul Sloven is architect in Kerkdriel en ziet veel gemeenten worstelen om in hun dorp of stad te voldoen aan de vraag van één- en twee persoonshuishoudens. Hij doet een oproep aan gemeenten en ontwikkelaars:

“De behoefte aan betaalbare woningen voor één of twee personen is het grootst onder jonge mensen die voor het eerst op zichzelf gaan wonen, of mensen die door veranderende leefomstandigheden op zoek zijn naar een beter betaalbare of kleinere woning. Gemeenten willen vaak wel starterswoningen realiseren, maar het lukt ze niet om er voldoende in de markt te zetten én te houden. Ook voldoen ze vaak niet aan de woonwensen. Appartementen in plaats van de wens van velen om een eigen huis met een kleine tuin en een voordeur aan de straat te hebben. Starterswoningen die met korting worden aangeboden, bieden alleen soelaas voor de eerste bewoner. De volgende betaalt de marktprijs, waardoor hij onbetaalbaar wordt voor veel starters. Ook worden kleinere woningen vaak levensloopbestendig gebouwd waardoor er mogelijkheden

zijn voor aan- of uitbouw. De woning wordt groter, mensen hebben geen behoefte meer om te verhuizen en de doorstroming komt niet op gang. Op zich een goede zaak, maar de starterwoning is verdwenen”.

“Hoewel allerlei erfpachtregelingen of terugkoopverplichtingen een oplossing kunnen zijn voor het eerste probleem, heeft de bewoner vaak niet het gevoel dat de woning helemaal van hemzelf is. Dat kan beter. Met de goede uitgangspunten is het mogelijk een goede subsidievrije, grondgebonden woning te ontwikkelen en wordt geborgd dat de woning ook behouden blijft voor de doelgroep. Houdt het perceel compact en schakel de woningen op een slimme manier waardoor ook de bouwkosten beperkt kunnen blijven. Uitbreidingsmogelijkheden blijven hierdoor ook beperkt, hoewel de plattegrond wel flexibel genoeg moet blijven om de verschillende woonwensen te kunnen vervullen. Bewoners worden hierdoor min of meer ‘gedwongen’ om op termijn bij een veranderende gezinssamenstelling of andere woonbehoefte door te schuiven naar een andere (grotere) woning. Op deze manier blijft de woning wél behouden voor de doelgroep.”

Uiteraard geldt deze oproep niet alleen voor starters en andere kleine huishoudens, maar ook voor statushouders. En niet alleen voor uitbreidingslocaties, maar ook voor herstructurering. In veel herstructureringswijken worden juist de kleinere woningen gesloopt om er ruimere (eengezins)

woningen voor terug te bouwen. Naast alle mogelijkheden om de vraagkant van de statushouders te beïnvloeden zijn er dus wel degelijk mogelijkheden om ook iets te doen in de aanbodkant. Deze koopinitiatieven verminderen de druk op de huurmarkt voor kleine huishoudens. Het vraagt wel lef van gemeenten om vast te houden aan de bovengenoemde uitgangspunten, omdat de gangbare praktijk de laatste jaren de andere kant uitgaat. Een echte toekomstbestendige woningvoorraad voorziet echter ook in de behoefte van kleine huishoudens!



Colofon

Dit is een publicatie van de VROM-Inspectie

Contactpersoon: Eric Beerens

Tekst: Mariska Reudink-Harink / Atrivé

Het beeldmateriaal is afkomstig van:

de VROM-beeldbank

Centraal Orgaan opvang asielzoekers

Composietwonen / Spacebox®Nederland

VROM-Inspectie

Directie Uitvoering

Programma Wonen, Wijken & Integratie

Postbus 16191

2500 BD Den Haag

Deze publicatie is te downloaden vanaf:

www.vrominspectie.nl

Publicatienummer: 9196

Datum: juli 2009



Dit is een publicatie van: **Ministerie van VROM**
Rijnstraat 8 | 2515 XP Den Haag | www.vrom.nl