

Huisvesting vergunninghouders in beeld

Voorbeelden uit de praktijk

Voorwoord

Weinig onderwerpen hebben het publieke debat de afgelopen paar jaar zo gevoed als de opvang van asielzoekers. Het jaar 2015 kunnen we het jaar van de piekinstroom noemen, 2016 het jaar van het zoeken naar oplossingen voor huisvesting, terwijl in 2017 het debat zich richt op integratie, inburgering en meedoen met de samenleving.

Dit document gaat vooral over huisvesting. In de brede zin. De asielzoekerscentra konden de vrij plotselinge hoge instroom niet aan, met een piek van 1.800 asielzoekers per week in oktober 2015. De azc's puilden uit en overal werd noodopvang geregeld. De uitstroom van erkende asielzoekers (vergunninghouders of statushouders) uit de azc's stagneerde, omdat gemeenten en woningcorporaties niet zoveel woonruimte ter beschikking hadden. Bovendien groeiden de wachtlijsten voor betaalbare huurwoningen toch al.

Platform Opnieuw Thuis heeft vanaf 2015 tot juli 2017 gemeenten en andere lokale partijen geholpen om vergunninghouders te huisvesten. Vanuit Platform31 hebben wij lokaal meegezocht naar creatieve, effectieve, stimulerende en soms onorthodoxe, manieren om méér huisvesting te creëren. Aanvullend op de bestaande woonruimte, met name de 'gewone' sociale huurwoningen van de corporaties. In dit document staan 45 voorbeelden uitgewerkt.

Dit document – tevens te printen als Pdf – biedt mogelijkheden om te zoeken op thema, op plaats en op verwante praktijkgevallen. Bij elke case staan contactgegevens vermeld. Dit document is tevens te vinden op:

www.opnieuwthuis.nl/goede-voorbeelden

www.gemeentenvandetoekomst.nl

www.platform31.nl/vergunninghouders

Dit document is een momentopname. Op de genoemde sites wordt de informatie regelmatig geactualiseerd. U kunt als gebruiker ook nieuwe informatie aanleveren. Over huisvesting, maar ook over inburgering, integratie en 'meedoen'. Als u uw eigen praktijk meer bekendheid wilt geven, of tegen een mooi voorbeeld aanloopt, als de genoemde cases veranderen of als u werkt aan een mooi project. We horen het graag!

Het zoeken naar meer flexibele vormen van huisvesting stopt in de gemeente hopelijk niet nu de instroom van asielzoekers is gedaald. Niet alleen kan er in de woelige wereld zomaar weer een nieuwe vluchtelingenstroom ontstaan, minstens zo belangrijk omdat al die andere woningzoekenden ook blijken te profiteren van de extra vormen van huisvesting. Transformaties van lege gebouwen, of een tijdelijke invulling, intensievere bewoning, menging van doelgroepen, de inzet van nieuwe en soms onverwachte partijen en bundeling van (geld)bronnen; het zijn allemaal vormen die hebben geleid tot extra woonruimte. Waarvan niet alleen de vergunninghouders, maar ook gewone woningzoekenden kunnen profiteren. De piek in de asielinstroom heeft het denken over vormen van aanvullende huisvesting een flinke duw gegeven. Zo bezien, hebben de asielzoekers 'gewone' woningzoekenden niet verdrongen en langer laten wachten, maar hebben hen juist geholpen. Nu is het zaak om al deze vormen van flexibele en aanvullende huisvesting vast te houden. Wij hopen dat de voorbeelden u kunnen stimuleren!

Vera Beuzenberg en Frank Wassenberg

Platform31/Platform Opnieuw Thuis

Inhoud

5 Overzichtsschema

8 1. Tijdelijke woonunits

9 Amsterdam Tijdelijke mix studenten en vergunninghouders (Riekerhaven)

12 Barneveld Prefab woningen

14 Den Bosch Tijdelijke woonunits

16 Leiden Mobiele woningen als strategie

19 Medemblik Tijdelijke modulaire appartementen

21 Nijmegen Transformatie te slopen studentencomplex Griftdijk

24 Peel en Maas Vergunninghouders bouwen mee aan woning

27 2. Kantoor (transformatie)

28 Amsterdam Huisvesting alleenstaanden jongeren in De Studio

30 Delft Statushouders, studenten en starters wonen als buddy's in kantoorpand

32 Den Bosch Wonen in kantoorpand

33 Maassluis GVA: tijdelijke huisvesting in Het Klooster

35 3. Zorgcomplex (transformatie)

36 Bloemendaal Wonen in klooster en verzorgingstehuis

39 Bodegraven Mix antikrakers in seniorencomplex

41 Bronckhorst Magic mix in voormalig zorgcomplex Zandewierde

45 Horst aan de Maas GVA als voorportaal naar reguliere woningen

47 Katwijk Vluchtelingen wonen en werken in verpleeghuis

49 Lansingerland Tijdelijke huisvesting in voormalig woonzorgcentrum

52 Nijmegen Magic mix in verzorgingstehuis Nijeveld

55 Renkum Groepsruimte bij zorginstelling als woning dankzij GVA

58 Sliedrecht Vergunninghouder met een lichamelijke beperking

60 Vught Zorgcomplex tijdelijk omgetoverd tot appartementen

62 4. School/klaslokalen (transformatie)

63 Dinkelland Basisschool als doorstroomlocatie

66 Landgraaf Basisschool als tijdelijke doorstroomlocatie

69 Weststellingwerf Klaslokalen voor gezinnen

71 5. Transformatie overig vastgoed

72 De Bilt Straatbewoners veranderen huisartsenpraktijk in woningen

75 Heumen Vergunninghouders krijgen een kamer in pastorie

77 Littenseradiel Bewoners transformeren dorps huis

80 6. Bestaande sociale woningbouw

- 81 Achtkarspelen Gemeente creëert woonruimte voor grote gezinnen
- 82 Amsterdam Statushouders in woongroepen
- 83 IJsselstein Kamergewijze verhuur
- 85 Stichtse Vecht Leger des Heils verhuurt kamers en geeft woonbegeleiding
- 87 Utrecht Portaal haalt woningen uit de verkoop
- 89 Wageningen Pilot kamergewijze verhuur
- 92 Werkendam Kamergewijze verhuur

94 7. Particuliere woningen

- 95 Limburg Particuliere eigenaren verhuren hun woning
- 97 Rotterdam Huurwoningen, taalles en begeleiding naar werk
- 99 Slochteren Particulier verhuurt woning aan gezin

97 8. Regionale samenwerking huisvesting

- 102 Doetinchem Achterhoekse aanpak voor verhoogde asielinstroom
- 105 Limburg Actieplan: Limburgs maatwerk
- 107 Westerkwartier Westerkwartier slaat handen ineen (Groningen)

97 9. Integrale aanpak: woningen en integratie

- 110 Arnhem Multidisciplinaire aanpak vergunninghouders
- 113 Den Bosch Succesvolle aanpak dankzij samenwerking

116 10. Procedurele aanpak

- 117 Alphen aan de Rijn Eén regeldag

118 11. Overige initiatieven

- 119 Hilversum Corporatie koopt particuliere woningen
- 120 Lelystad Tijdelijk wonen in Hotel Lelystad Airport
- 122 Colofon

Overzichtsschema

1/3 Klik op een regel om naar het voorbeeld te springen

[Cover](#)
[Inhoud](#)
[Overzichtsschema](#)

Gemeente	Voorbeeld	Tijdelijke woonunits	Kantoor (transformatie)	Zorgcomplex (transformatie)	School/klaslokalen (transformatie)	Transformatie overig vastgoed	Bestaande sociale woningbouw	Particuliere woningen	Regionale samenwerking	Wonen en integratie	Procedurale aanpak	Overig	Begeleiding naar werk	Magic Mix?*	Doelgroep vergunninghouders	Rijks-regeling
Achtkarspelen	Gemeente creeert woonruimte voor grote gezinnen														Grote gezinnen	Nee
Alphen a/d Rijn	Eén regeldag														N.v.t.	N.v.t.
Amsterdam	Statushouders in woongroepen														Alleenstaanden (vaak jongeren)	Nee
Amsterdam	Tijdelijke mix studenten en vergunninghouders (Riekerhaven)													283 studenten	282 jongere vergunninghouders	Nee
Amsterdam	Huisvesting alleenstaanden jongeren in De Studio													Jongeren	26 jonge alleenstaanden	Nee
Arnhem	Multidisciplinaire aanpak vergunninghouders														N.v.t.	N.v.t.
Barneveld	Prefeb woningen														Gezin, stel, alleenstaanden	Nee
Bloemendaal	Wonen in klooster en verzorgingstehuis													15% antikraak	Hoofdzakelijk eenpersoons-huishoudens	Ja, GVA
Bodegraven	Mix antikrakers in seniorencomplex													Antikrakers	Divers	Nee
Bronckhorst	Magic Mix in voormalig zorgcomplex Zandewierde													Lokale woningzoekenden	Divers	Nee
De Bilt	Straatbewoners veranderen huisartsenpraktijk in woningen														Duo's met familieband	Ja, GVA
Delft	Statushouders, studenten en starters wonen als buddy's in kantoorpand													Studenten en starters	Alleenstaanden	Nee
Den Bosch	Wonen in kantoorpand													Urgenten	Een- en tweepersoons-huishoudens	Nee
Den Bosch	Succesvolle aanpak dankzij samenwerking														N.v.t.	Nee
Den Bosch	Tijdelijke woonunits													Een- en tweepersoonshuishoudens	Een- en tweepersoons-huishoudens	Nee

*Magic Mix: Verschillende doelgroepen die gemengd in één gebouw wonen. Doelgroepen kunnen zijn: jongeren, studenten, ouderen, vergunninghouders et cetera. Meer informatie: www.platform31.nl/magicmix

Overzichtsschema

2/3 Klik op een regel om naar het voorbeeld te springen

[Cover](#)
[Inhoud](#)
[Overzichtsschema](#)

Gemeente	Voorbeeld	Tijdelijke woonunits	Kantoor (transformatie)	Zorgcomplex (transformatie)	School/klaslokalen (transformatie)	Transformatie overig vastgoed	Bestaande sociale woningbouw	Particuliere woningen	Regionale samenwerking	Wonen en integratie	Procedurale aanpak	Overig	Begeleiding naar werk	Magic Mix?*	Doelgroep vergunninghouders	Rijks-regeling
Dinkelland	Basisschool als doorstroomlocatie														Gezinnen en alleenstaanden	Nee
Doetinchem	Achterhoekse aanpak voor verhoogde asielinstroom														N.v.t.	N.v.t.
Hilversum	Corporatie koopt particuliere woningen														Gezinnen	Nee
Horst a/d Maas	GVA als voorportaal naar reguliere woningen														Alleenstaanden	Ja, GVA
Heumen	Vergunninghouders krijgen een kamer in pastorie													2 reguliere bewoners	6 alleenstaanden	Nee
IJsselstein	Kamergewijze verhuur														30 alleenstaanden	Nee
Katwijk	Vluchtelingen wonen en werken in verpleeghuis													Ouderen	Jongeren met medische achtergrond	Nee
Landgraaf	Basisschool als tijdelijke doorstroomlocatie														Gezinnen en alleenstaanden	Ja, GVA
Lansingerland	Tijdelijke huisvesting in voormalig woon-zorgcentrum														Voornamelijk alleengaande Syrische vergunninghouders	Nee
Leiden	Mobiele woningen als strategie													Verplichte mix, doelgroepen onbekend	Gezinnen en alleenstaanden	Nee
Lelystad	Tijdelijk wonen in Hotel Lelystad Airport														Eritreese mannen	Ja, GZZA
Limburg	Actieplan: Limburgs maatwerk														Alle vergunninghouders	Nee
Limburg	Particuliere eigenaren verhuren hun woning														Gezinnen	Nee
Littenseradiel	Bewoners transformeren dorpshuis														Groot gezin uit Syrië	Nee
Maassluis	GVA: tijdelijke huisvesting in Het Klooster														40 Syrische vergunninghouders	Ja, GVA

*Magic Mix: Verschillende doelgroepen die gemengd in één gebouw wonen. Doelgroepen kunnen zijn: jongeren, studenten, ouderen, vergunninghouders et cetera. Meer informatie: www.platform31.nl/magicmix

Overzichtsschema

3/3 Klik op een regel om naar het voorbeeld te springen

[Cover](#)
[Inhoud](#)
[Overzichtsschema](#)

Gemeente	Voorbeeld	Tijdelijke woonunits	Kantoor (transformatie)	Zorgcomplex (transformatie)	School/klaslokalen (transformatie)	Transformatie overig vastgoed	Bestaande sociale woningbouw	Particuliere woningen	Regionale samenwerking	Wonen en integratie	Procedurele aanpak	Overig	Begeleiding naar werk	Magic Mix?*	Doelgroep vergunninghouders	Rijks-regeling
Medemblik	Tijdelijke modulaire appartementen													Starters	Divers	Nee
Nijmegen	Magic mix in verzorgingshuis Nijeveld														Eenpersoonshuishoudens, paar tweepersoonshuishoudens	Nee
Nijmegen	Transformatie te slopen studentencomplex Griftdijk													Studenten	Eritreese mannen, 18-23 jaar	Nee
Peel en Maas	Vergunninghouders bouwen mee aan woning														Divers	Nee
Renkum	Groepsruimte bij zorginstelling als woning dankzij GVA														Gezinnen en alleenstaanden	Ja, GVA
Rotterdam	Huurwoningen, taalles en begeleiding naar werk														200 Syrische gezinnen	Nee
Slidrecht	Vergunninghouder met een lichamelijke beperking														Vergunninghouder met beperking	Nee
Slochteren	Particulier verhuurt woning aan gezin														Syrisch gezin	Nee
Stichtse Vecht	Leger des Heils verhuurt kamers en geeft woonbegeleiding														Alleenstaanden	Ja, Rijks-vergoeding
Utrecht	Portaal haalt woningen uit de verkoop														Gezinnen	Nee
Vught	Zorgcomplex tijdelijk omgetoverd tot appartementen														Divers	Nee
Wageningen	Pilot kamergewijze verhuur														Alleenstaanden en alleen-gaanden	Nee
Werkendam	Kamergewijze verhuur														3 jonge alleenstaanden	Nee
Weststellingwerf	Klaslokalen voor gezinnen														Grote gezinnen	Ja, GZZA
Westerkwartier	Westerkwartier slaat handen ineen (Groningen)														N.v.t.	N.v.t.

*Magic Mix: Verschillende doelgroepen die gemengd in één gebouw wonen. Doelgroepen kunnen zijn: jongeren, studenten, ouderen, vergunninghouders et cetera. Meer informatie: www.platform31.nl/magicmix

1. Tijdelijke woonunits

Een manier om snel woonruimte te realiseren, is door tijdelijke woonunits te plaatsen. Hiervoor is het doorlopen van een bestemmingsplanprocedure niet nodig, mits de gemeente een vrijstelling op de bestemming geeft voor tien jaar. Er bestaan tijdelijke woonunits in allerlei prijssegmenten. Veel gemeenten kozen echter voor de duurdere varianten met een goede uitstraling en een lange verwachte levensduur.

9	Amsterdam	Tijdelijke mix studenten en vergunninghouders (Riekerhaven)
12	Barneveld	Prefab woningen
14	Den Bosch	Tijdelijke woonunits
16	Leiden	Mobiele woningen als strategie
19	Medemblik	Tijdelijke modulaire appartementen
21	Nijmegen	Transformatie te slopen studentencomplex Griftdijk
24	Peel en Maas	Vergunninghouders bouwen mee aan woning

Amsterdam

Tijdelijke mix studenten en vergunninghouders (Riekerhaven)

Woningcorporatie De Key, gemeente Amsterdam en Socius Wonen realiseerden in Startblok Riekerhaven 565 woningen voor 282 Nederlandse jongeren en 282 jonge vergunninghouders. Ze bouwen samen een bruisende community waar de jongeren zelf hun woning beheren, een netwerk opbouwen en elkaar helpen en inspireren in hun persoonlijke ontwikkeling.

Doelgroep vergunninghouders: 282 jonge vergunninghouders

Rijksregeling: Nee

Magic Mix: Ja, 283 studenten en 282 vergunninghouders

Vorbereiding

Het doel is de Nederlandse jongeren en de jonge vergunninghouders met elkaar in contact te brengen en een goede start te bieden in Amsterdam. Het is een tijdelijk project van tien jaar op het wachtende terrein voor de toekomstige Amsterdamse stadswijk Riekerhaven. De jongeren krijgen tijdelijke contracten van vijf jaar en wonen zowel in studio's van 23m² met eigen keuken, badkamer en toilet als in kamers in gezamenlijke appartementen.



Startblok Riekerhaven – Amsterdam

De eerste bewoners kregen in juni 2016 de sleutel voor hun woning in Startblok Riekerhaven. Het zijn 565 woningen met een mix van 283 Nederlandse jongeren en 282 jonge vergunninghouders. Het zijn modulaire wooneenheden, die eerder zijn gebruikt als studentenwoningen. Dit drukt de exploitatiekosten waardoor het voor Woningcorporatie De Key een haalbare exploitatie is. Het project is een samenwerking tussen Woningcorporatie De Key, gemeente Amsterdam en Socius Wonen.

Huisvesting

De jongeren wonen in studio's en onzelfstandige kamers. De studio's hebben een eigen keuken, badkamer en toilet en zijn ongeveer 23m². De huurprijs is

510 euro inclusief servicekosten. De kamers van 12m² en 14m² zijn onderdeel van drie- en vierkamerappartementen. Afhankelijk van de grootte en het aantal kamers in het appartement varieert de huurprijs tussen de 380 euro en 447 euro inclusief servicekosten. Ieder appartement heeft naast individuele kamers een gezamenlijke woonkamer.

Huurcontracten

Het Startblok is een tijdelijk project van tien jaar. Daarna start de bouw van de woonwijk Riekerhaven. Tot die tijd verhuurt woningcorporatie De Key de studio's en kamers aan deze jongeren. Alle jongeren krijgen een tijdelijk contract van vijf jaar. Bij dit contract ondertekenen ze een manifest dat jongeren motiveert actief deel te nemen aan het sociale leven en netwerk in Startblok Riekerhaven.

Het manifest zegt het volgende:

- Je woont in een community met allemaal jonge mensen met verschillende achtergronden en hetzelfde doel: een goede start in Amsterdam.
- Je leert elkaar kennen, wordt maatjes, en vormt zo een netwerk.
- Met elkaar beheer je de woningen, het terrein en de gemeenschappelijke ruimten, zodat het schoon, heel, veilig en gezellig blijft.
- Per woongroep pas je een beetje op elkaar.
- Je helpt en inspireert elkaar in je professionele en persoonlijke ontwikkeling.
- Je ontwikkelt jezelf in maximaal vijf jaar zo, dat je klaar bent om een volgende stap te nemen.

Meer dan alleen huisvesting

Volgens De Key zijn de woningen slechts bijzaak. Eigenlijk bouwde ze een community waarin jongeren met verschillende achtergronden zich ontwikkelen om daarna vervolgstappen maken. Met name de sociale aspecten van dit project zijn de drijfveer voor De Key. Het draait om integratie en persoonlijke ontwikkeling. In Riekerhaven zijn meerdere woongroepen met ieder tussen de twintig en dertig jongeren. Zij delen samen een woonruimte. Daar-



naast zijn er drie manieren waarbij het project zorgt voor integratie en persoonlijke ontwikkeling:

1. Zelfbeheer: de jongeren zijn samen verantwoordelijk voor het beheer van het complex. Hierbij hoort ook het sociaal beheer. Bewoners heten zelf nieuwe bewoners welkom, doen klein onderhoud en onderhouden het terrein. Om dit handen en voeten te geven zijn er per woongroep gangmakers. Dit is een duo van een vergunninghouder en een Nederlandse jongere. Zij maken schoonmaakroosters, zorgen voor de naleving ervan en zorgen dat er zo nu en dan met elkaar gegeten wordt. Socius Wonen begeleidt de jongeren de eerste twee jaar. Daarna neemt De Key het over.
2. Zelforganisatie: jongeren kunnen deelnemen aan verschillende commissies voor bijvoorbeeld tuinieren, sport en muziek. De Key realiseerde een clubhuis. Consulenten van VluchtelingenWerk Nederland hebben er hun

spreekkamer. En bewoners gebruiken het voor activiteiten die ze zelf organiseren. Voorbeelden hiervan zijn workshops of ontmoetingen met bedrijven.

3. Maatjesproject: bewoners van het Startblok kunnen zich aanmelden als maatje. In het maatjesproject worden een Nederlandse jongere en een jonge vergunninghouder aan elkaar gekoppeld. Ze vormen samen een duo. Zij kiezen elkaar tijdens de introductiedagen. Daardoor kennen ze elkaar al voordat ze in het Startblok wonen. De duo's helpen en inspireren elkaar in het najagen van dromen en zoeken een coach uit het werkveld, zoals een advocaat, een fietsenmaker of een professioneel sporter.

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met Donna Kromwijk van woningcorporatie De Key via donna.kromwijk@dekey.nl.

Of kijk op <http://www.startblok.amsterdam>

Geleerde lessen

- Zelfbeheer is – in ieder geval op Startblok Riekerhaven – een effectief middel gebleken voor *communitybuilding*.
- Een duidelijk verhaal (het manifest) van waar het project voor staat, de bedoeling, trekt betrokken bewoners aan en opent deuren.
- De indeling van de fysieke ruimte heeft een grote impact op zelfbeheer en communityvorming; denk aan het al dan niet creëren van afsluitbare woongroepen, gemeenschappelijke ruimten, et cetera.

Barneveld

Prefab woningen

In het centrum van Barneveld staan 22 prefab woningen. Woningstichting Barneveld realiseerde en exploiteert de woningen. De gemeente maakte dit mogelijk door een tijdelijke ontheffing op het bestemmingsplan van tien jaar. Daarnaast maakte de gemeente de grond bouwrijp. Deze aanpak resulteert in betaalbare en degelijke huisvesting voor veertig statushouders.

Doelgroep vergunninghouders: Gezin, stel, alleenstaanden

Rijksregeling: Nee

Magic Mix: Nee

Tijdelijke locatie

Een prefab woning is een woning waarvan de belangrijkste componenten niet op de bouwplaats worden gefabriceerd, maar kant-en-klaar worden aangeleverd vanuit de fabriek. In april en mei 2016 werden de woningen op een grasveld in het centrum van Barneveld geplaatst en verder afgewerkt voor bewoning. Ook legde de gemeente wegen en andere infrastructuur aan. De huizen blijven tien jaar op deze tijdelijke locatie staan, daarna zet woningstichting Barneveld ze op hun definitieve locatie. De prefab woningen zijn verplaatsbaar, ombouwbaar, herinzetbaar, terug leverbaar en toch zo degelijk dat ze na tien jaar nog minimaal veertig jaar geëxploiteerd kunnen worden.



Bewoners

Woningstichting Barneveld startte in juni 2016 met de verhuur van de woningen. Alle huizen zijn inmiddels bewoond. In één woning woont een gezin, in twee andere woningen een stel. De meeste woningen worden gedeeld door alleengaanden. De netto huur bedraagt 586 of 628 euro, afhankelijk van de gezinsgrootte. De alleengaanden betalen 229 euro netto huur per persoon. Alle bewoners tekenden een huurcontract voor vijf jaar.

Woning delen

De woningen verschillen in grootte. In de drie- en vierkamerwoningen wonen twee alleengaanden, in de vijfkamerwoningen wonen drie alleengaanden. Hun slaapkamers zijn tussen de 12 en 15m². Zij delen de badkamer, keuken, woonkamer, buitenruimte en het toilet. De woningstichting, VluchtelingenWerk en buurtbewoners zorgden voor (tweedehands) meubilair. De gemeente en de woningstichting regelden witgoed. Mannen en vrouwen wonen apart. Er is één woning met twee vrouwen.



Begeleiding

VluchtelingenWerk begeleidt de bewoners met coaches. Zij helpen de statushouders met integreren in Barneveld en met allerlei praktische zaken. Bij hen kunnen ze terecht met vragen. Alleenstaande minderjarige vreemdelingen (AMV-ers) krijgen begeleiding van coaches uit de organisatie Timon. Deze coaches helpen hen in de omgang met omwonenden.

Openhuizenmiddag

Op 10 mei nodigde woningstichting Barneveld buurtbewoners uit om een kijkje te nemen in de prefab woningen. Er was veel belangstelling voor deze middag. De buurtbewoners werden ontvangen door medewerkers van de woningstichting, de gemeente en VluchtelingenWerk. Zij gaven hen een rondleiding.

Kennismaking nieuwe bewoners

De buurtbewoners konden de nieuwe inwoners van Barneveld ontmoeten tijdens een informele bijeenkomst op 17 september. De partners organiseerden een gezellige middag met hapjes, drankjes en spelletjes voor de kinderen. De partners stimuleerden hiermee de omgang tussen alle bewoners in de wijk.

Trots op hun aanpak

De partijen zijn trots op hun samenwerking in deze maatschappelijke opgave voor huisvesting van vergunninghouders. Binnen een relatief korte termijn kreeg deze groep een nieuwe woonplek in de gemeente Barneveld. Tijdelijke woningen met een permanente uitstraling, volgens een snelle en unieke conceptbouwmethode.

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met woningstichting Barneveld via info@wstg-barneveld.nl.

Den Bosch

Tijdelijke woonunits

In Den Bosch werkten de gemeente en woningcorporaties Zayaz en BrabantWonen nauw samen om meer huisvesting voor vergunninghouders te creëren. De gemeente stelde drie locaties beschikbaar en de woningcorporaties realiseerden in totaal honderd zelfstandige, verplaatsbare appartementen voor een- en tweepersoonshuishoudens. Deze woningen zijn zowel bestemd voor reguliere woningzoekenden als voor vergunninghouders. Door de verminderde en veranderende instroom van vergunninghouders zijn uiteindelijk meer woningen aan 'gewone woningzoekenden' toegewezen.

Doelgroep vergunninghouders: Een- en tweepersoonshuishoudens

Rijksregeling: Nee

Magic Mix: Een- en tweepersoonshuishoudens en vergunninghouders

Eenpersoonshuishoudens

Met het initiatief speelt de gemeente in op de grote vraag naar huurwoningen voor een- en tweepersoonshuishoudens in Den Bosch. De honderd woningen zijn op drie locaties gerealiseerd. De eerste locatie is sinds december 2016 volledig bewoond. Van de 32 woningen werden er toen tien aan vergunninghouders verhuurd. De overige twee locaties zijn in maart en april 2017 verhuurd, waarvan slechts twee aan vergunninghouders. Ondanks dat de corporaties uitsluitend tijdelijke huurcontracten aanboden, was de belangstelling erg groot.



Huurcontract

De tijdelijke woningen kunnen tien jaar worden gebruikt, vanwege een tijdelijke ontheffing van tien jaar op het bestemmingsplan. De bewoners tekenen een tijdelijk huurcontract voor twee jaar op basis van de Wet doorstroming huurmarkt 2015. De corporatie is verantwoordelijk voor de verhuur, het beheer en de exploitatie. De bewoners betalen een netto huur van 460 euro voor een woning van 30m². Inclusief gas, water en licht bedraagt de huurprijs 582 euro.

Exploitatie en beheer

Met een exploitatieperiode van tien jaar lukt het niet om een dekkende exploitatie te realiseren. De totale kosten per wooneenheid zijn ongeveer 55.000

euro en deze kosten worden binnen tien jaar niet gedekt. Vanwege de druk op de sociale huurwoningmarkt en de urgentie om snel aanvullende woonruimte te creëren, waren de gemeente en de corporatie genooddaakt heldere afspraken te maken over de financiering van het initiatief. De gemeente zorgde voor het bouwrijp maken van de gronden en betaalde daar ook de kosten voor. De corporatie financierde het woonrijp maken van de locatie (aanleg parkeerplaatsen, verlichting, groen et cetera) en plaatste de units. De gemeente nam de plankosten voor haar rekening en stelt de gronden voor een symbolisch bedrag ter beschikking. De corporaties nemen voor de komende tien jaar het beheer en onderhoud voor hun rekening. Met deze afspraken zijn zowel de gemeente als de corporatie verantwoordelijk voor een deel van de onrendabele investering.

Samenwerking

De gemeente en de corporaties werkten nauw samen met als gezamenlijk doel om op korte termijn extra huisvesting te realiseren. In april 2016 was het Raadsbesluit en in december 2016 werden de eerste 32 woningen bewoond. Deze snelle aanpak was mogelijk doordat de gemeente en de corporatie in goed overleg risico's durfden te nemen. Zo zetten ze de aanbesteding van de tijdelijke woningen voor de eerste locatie al uit, voordat de vergunning was verleend.

Klankbordgroep

Direct nadat de gemeenteraad een besluit nam over de locaties en het budget, is voor elk van de locaties een klankbordgroep gestart. De klankbordgroep dacht mee over het aantal woonlagen, de situering van de bouwblokken en de parkeerplaatsen. Ook dachten zij mee over de materialisatie van de woningen. Die varieert daardoor van een hout-afwerking op de ene locatie en een staalafwerking op een andere locatie. De klankbordgroep is ook na de ontwerpfasen regelmatig geïnformeerd. Bijvoorbeeld over de vaststelling van het plan, vergunningverlening en de start van de werkzaamheden.

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met Edwin Persaud van de gemeente 's-Hertogenbosch via e.persaud@q-s-hertogenbosch.nl.



Geleerde lessen

- Een goede nauwe samenwerking tussen gemeente en corporaties is essentieel om in een kort tijdsbestek tot realisatie te komen.
- Versnelling van processen vergt soms het nemen van risico's. Bijvoorbeeld: het aanbesteden van de units ruim vóór de afgifte van de bouwvergunning.
- De nadruk op snelle ontwikkeling leidt tot gestandaardiseerde oplossingen als het gaat om bouw- en woonrijp maken. Innovatieve tijdelijke oplossingen vragen namelijk meer tijd in de voorbereiding en die tijd was er niet.

Leiden

Mobiele woningen als strategie

De gemeente Leiden en drie plaatselijke woningcorporaties breiden de sociale woningvoorraad uit met 150 mobiele woningen met een levensduur van minimaal 25 jaar. Het initiatief richt zich op de huisvesting van vergunninghouders en bijzondere doelgroepen, maar ook reguliere woningzoekenden kunnen zich in een mobiele woning vestigen.

Doelgroep vergunninghouders: Gezinnen en alleenstaanden

Rijksregeling: Nee

Magic Mix: Verplichte mix, doelgroepen onbekend

Samenwerking gemeente en corporaties

De gemeente en de drie corporaties in Leiden realiseren gezamenlijk 150 mobiele woningen en huisvesten daarmee ruim 300 personen. Dit was hun antwoord op de toenemende druk op de sociale woningvoorraad, onder andere door het groeiende aantal te huisvesten vergunninghouders. De corporaties zijn vrij in de selectie van bewoners en mogen zelf bepalen wie ze huisvesten in de woningen.



Drie locaties in de stad

De mobiele woningen worden geplaatst op drie locaties in de stad. De gemeente coördineerde dit proces en wees drie locaties aan waar de woningen gebouwd kunnen worden. Een stuk 'snipper groen' werd toegewezen aan woningcorporatie Portaal, die daar dertig woningen plaatst. Op het terrein van een oude school die binnenkort gesloopt wordt, plaatst corporatie Ons Doel zestien woningen. Tot slot werken Ons Doel en de Sleutels samen aan honderd woningen op een terrein van het waterschap. De gemeente is eigenaar van deze locaties of krijgt deze plekken in bruikleen. De locaties hebben geen woonbestemming, dus de mobiele woningen mogen maximaal tien jaar blijven staan. De corporaties betalen de gemeente een vergoeding van enkele duizenden euro's verspreid over tien jaar.

Leefbare omgeving

De gemeente is verantwoordelijk voor het bouw- en woonrijp maken van de locaties en zorgt voor een ingerichte en leefbare omgeving. Zij verzorgt de openbare ruimte, en voorziet de locaties van bestrating, verlichting, bewegwijzering en op de grotere locaties bankjes en speelplekken voor kinderen. De mobiele woningen bevatten eigen douches, toiletten en keukens. De corporaties regelen overige algemene voorzieningen als wasmachines, fietsenstallingen en plekken om kinderwagens te stallen. De gemeente en de corporaties werken samen om dit te kunnen realiseren.

Mix van doelgroepen

De corporaties zijn vrij om te bepalen wie ze huisvesten in de mobiele woningen, zolang het een mix blijft van doelgroepen. Zowel reguliere woningzoekenden als studenten en vergunninghouders moeten worden gehuisvest. De corporaties verwachten dat er onder de toekomstige bewoners veel vergunninghouders zullen zijn en kozen voor tijdelijke woningen in diverse formaten om eventuele clustering van alleenstaande vergunninghouders te voorkomen. Zo plaatsen ze extra grote, dubbele woningen voor de huisvesting van gezinnen en kleinere wooneenheden voor alleenstaanden.

De Finch

De eerste locatie wordt ingericht door woningcorporatie Ons Doel, die zestien Finches kocht. De Finch is één van de zes winnende ontwerpen van de prijsvraag van het COA en de Rijksbouwmeester. Een Finch is geschikt voor twee volwassenen. Om ruimte te creëren voor een klein gezin, kunnen twee Finches aan elkaar geschakeld worden.

Exploitatie de Finch

Finches hebben een levensduur van 25 jaar en kosten 50.000 euro. De Finch heeft 118 woningwaarderingspunten met een huurprijs tussen de 450 en 500 euro. Het zijn energiezuinige woningen met een A++ label, waardoor er zeer weinig energiekosten bij komen. De huurders ontvangen (eventueel) huur-



toeslag, waardoor voor hen de huurprijs daalt. Als de levensduur van de Finches daadwerkelijk 25 jaar is, heeft de corporatie een kleine onrendabele top. De onrendabele top is gebaseerd op verwachtingen over de gehele looptijd. Allereerst verwacht de gemeente een hogere leegstand dan bij reguliere woningen. Daarnaast wordt verwacht dat de Finches minimaal 25 jaar gebruikt kunnen worden. Als de leegstand toch lager uitvalt of de levensduur langer blijkt te zijn daalt de verwachte onrendabele top.

Regulier huurcontract

De bewoners krijgen een regulier huurcontract voor onbepaalde tijd. Zij betalen een huurprijs gebaseerd op het woningwaarderingsstelsel. De corporaties communiceren duidelijk dat de woningen op een tijdelijke locatie staan en dat deze in ieder geval na tien jaar verplaatst worden naar een andere locatie. Of dit daadwerkelijk gaat gebeuren is nog niet duidelijk.

Sociale begeleiding

Net als alle vergunninghouders in Leiden zullen ook de vergunninghouders in de mobiele woningen deelnemen aan het sociale beleid van de gemeente. Iedere vergunninghouder dient te integreren en de gemeente Leiden faciliteert dit met het programma 24/24. Dat betekent dat de vergunninghouders 24 maanden lang, 24 uur per week deelnemen aan een integratieprogramma. Elke vergunninghouder wordt bovendien gekoppeld aan een persoonlijke mentor. Daarnaast zijn er verschillende sociale organisaties en verenigingen die een bijdrage willen leveren aan de integratie van vergunninghouders in Leiden.

Motivatie

Leiden kiest voor een aanpak met mobiele woningen, omdat er grote behoefte is aan extra huisvesting. Een kantoortransformatie is te kostbaar voor de gemeente en de meeste eigenaren hadden geen interesse. Omdat het onbekend is hoe groot de vraag naar kleine woningen over tien jaar is, sluit deze flexibele aanpak goed aan bij het beleid van Leiden. De aanwezigheid van beschikbare locaties na de eerste tien jaar is onvoorspelbaar en vormt daarom een risico voor deze aanpak.

Open verstandhouding

Om het initiatief uiteindelijk tot een succes te maken, focussen ze in Leiden op een open verstandhouding tussen de gemeente en de corporaties. De betrokken partijen maakten duidelijke afspraken over ieders verantwoordelijkheden en rollen en denken samen na over een duurzame oplossing.

Eerste bewoners

De eerste bewoners hebben in februari 2017 hun intrek genomen in hun Finch. De volgende locatie met dertig woningen volgt in juni 2017. De laatste locatie met honderd woningen wordt eind 2017 opgeleverd.

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met Lex Kamphues van de (regionale) Taskforce Vluchtelingen via l.kamphues@leiden.nl.

Medemblik

Tijdelijke modulaire appartementen

Woningcorporatie De Woonschakel en gemeente Medemblik ontwikkelen veertig appartementen op een voormalig tennisterrein in Wognum. De locatie is aan de rand van het dorp en grenst aan sportvelden en een woonwijk. De tijdelijke modulaire appartementen zijn bedoeld voor een mix van vergunninghouders en reguliere starters. De verwachte opleverdatum is november 2017.

Doelgroep vergunninghouders: Divers

Rijksregeling: N.v.t.

Magic Mix: Starters en vergunninghouders

Mix aan bewoners

Er worden twee soortgelijke complexen gerealiseerd. Op de begane grond zitten in totaal acht appartementen van 80m² voor gezinnen met minimaal twee en maximaal vier kinderen. Op de verdiepingen erboven komen één- en tweepersoonshuishoudens in appartementen van 40m². Daarvan komen er 32 en zijn er zestien voor starters bestemd. Alle wooneenheden zijn voorzien van eigen sanitaire voorzieningen. Momenteel is nog niet bekend wie er komen wonen, maar er is capaciteit voor minimaal veertig en maximaal tachtig vergunninghouders. Bij de toewijzing van de woningen krijgen de starters de eerste keus. De andere woningen worden toegewezen aan vergun-



ninghouders. Daardoor gaan zij gemixt wonen. Er is geen specifieke selectie op etniciteit, leeftijd of huwelijke staat.

Exploitatie

De woningen worden gerealiseerd voor onbepaalde tijd. Het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning zijn ook voor onbepaalde tijd en de toekomstige huurders krijgen een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd. Zij betalen een huurprijs op basis van de maximaal redelijke huurprijs. Dat kan variëren tussen de 450 tot 650 euro. De woningcorporatie betaalde de standaardgrondprijs van 155 euro per m². Om de exploitatie van de modulaire woningen rendabel te maken, moeten ze minimaal twintig jaar verhuurd worden. Deze woningen zijn een antwoord op het tekort aan starterswoningen in Medemblik.

Buitenruimte

De corporatie is verantwoordelijk voor de appartementen en de gemeente neemt de buitenruimte voor haar rekening. Er worden parkeerplaatsen gerealiseerd volgens de norm van het Bouwbesluit en er komen groen- en speelvoorzieningen naast de complexen.

Voorzieningen

De meeste voorzieningen, waaronder een supermarkt zijn op loopafstand. De inburgeringscursus waar zij aan gaan deelnemen vindt plaats in een ander dorp. Deze kunnen ze bereiken met de bus.

Omwonenden

De woningcorporatie en de gemeente organiseerden bij de start van het project twee open informatieavonden voor bewoners van Wognum en andere belangstellenden. Beide keren was de zaal vol en waren er circa 150 personen. Tijdens deze avond vertelden de directeur van de woningcorporatie, de wethouder en burgemeester over het project. Tevens werden omwonenden per fase (voorontwerp bestemmingsplan, terinzagelegging, besluitvorming, start bouw en voortgang bouw) geïnformeerd via brieven en een folder met veel gestelde vragen. De meningen van omwonenden lopen erg uiteen. Sommigen vinden het positief dat er woonruimte voor vergunninghouders wordt geboden. Anderen ervaren grote weerstand om hun komst. VluchtelingenWerk heeft contact gelegd met omwonenden. Ook wierf zij vrijwilligers tijdens de informatieavonden.

Integratie

De gemeente en woningcorporatie willen verder gaan dan enkel woonruimte realiseren. Een goede integratie is volgens hen essentieel. Daarom ontwikkelden ze een plan van aanpak voor participatie en integratie. De pijlers van deze aanpak zijn: 1) huisvesting en 2) integratie en participatie met de focus op onderwijs, inburgering, arbeid. De betrokken partijen hierbij zijn: VluchtelingenWerk Nederland, woningcorporaties, gemeente, wijkteams, WerkSaam, Basisregistratie Personen, UWV en de dorpsraad. Wellicht dat ook omwonenden een rol kunnen spelen in de integratie van de vergunninghouders. Vanuit de woningcorporatie zal de beheerder extra aandacht geven aan de leefbaarheid in die complexen. Hij houdt zich bezig met beheer en onderhoud en stuurt aan op netjes houden van de woningen en omgeving.

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met Anton Faas van de gemeente Medemblik via anton.faas@medemblik.nl.

Nijmegen

Transformatie te slopen studentencomplex Griftdijk

In het voormalige studentencomplex Griftdijk in Lent wonen sinds oktober 2015 96 vergunninghouders uit Eritrea. Het studentencomplex zou gesloopt worden, maar door gebrek aan huisvesting werken de gemeente en de woningcorporaties samen op dit terrein om de jongeren een plek te geven. Naast de vergunninghouders wonen er 24 studenten van de Hogeschool van Arnhem en Nijmegen (HAN). De groep bestaat uit mannen in de leeftijdscategorie 18 tot 23 jaar.

Doelgroep vergunninghouders: Eritrese mannen, 18-23 jaar

Rijksregeling: Nee

Magic Mix: Studenten en vergunninghouders

De oorspronkelijke eigenaar droeg de panden over aan woningcorporatie De Gemeenschap. Samen met VluchtelingenWerk, de gemeente en de buurtbewoners zien ze er op toe dat de vergunninghouders kunnen integreren in de Nederlandse samenleving.

Hoe het begon

De Nijmeegse corporaties gaven in het voorjaar van 2015 aan extra woon-



ruimte nodig te hebben om aan de taakstelling te kunnen voldoen. De Nijmeegse wethouder Bert Frings nam daarop het initiatief om een complex van studentenhuysvester Stichting Studenten Huisvesting Nijmegen (SSHN) te gebruiken voor de huisvesting van 96 jonge Eritrese vergunninghouders. Het complex stond op het punt om gesloopt te worden. In mei 2015 vormden vertegenwoordigers van de gemeente (afdeling Maatschappelijke Ontwikkeling en afdeling Vastgoed) en corporatie Talis een werkgroep. Advies- en ontwerp bureau Buro SBH trad op als adviseur huisvesting en maatschappelijk vastgoed.

De werkgroep ontwikkelde in enkele weken een projectplan voor een sluitende business case voor de opvang. Het plan van aanpak rust op drie pijlers:

- Realiseren adequate huisvesting door Talis en Buro SBH.
- Integratie en inburgering door gemeente en VluchtelingenWerk.
- Integratie en participatie in de wijk door gemeente en Tandem.

De gemeente als aanjager

Om vertraging te voorkomen, vroeg de gemeente op voorhand een omgevingsvergunning aan. Op dat moment was nog niet duidelijk welke partij als exploitant zou optreden. Op 30 juni 2015 presenteerde de wethouder het plan aan omwonenden en belanghebbenden. Tegen de omgevingsvergunning werd geen enkel bezwaar ingediend. Het plan met sluitende exploitatie en onherroepelijke bouwvergunning werd vervolgens aangeboden aan de gezamenlijke corporaties. Woningcorporatie De Gemeenschap besloot om het plan integraal uit te voeren.

De woningen

Het complex bestaat uit vijf blokken van acht demontabele woonunits. De woonunits deden oorspronkelijk dienst als opvanglocaties in AZC Groningen. Per woonunit wonen drie vergunninghouders samen. De bewoners hebben een eigen kamer en delen de keuken, douche, toilet en woonkamer. De kamers zijn gemeubileerd door De Gemeenschap. Alle basisbenodigdheden staan er in, zoals een bed, een bureau en een kast. Ook de gezamenlijke ruimten zijn ingericht met onder andere een bank, televisie, tafel, koelkast en wasmachine. Om de woonunits bewoonbaar te maken verbouwde De Gemeenschap deze. Aanvankelijk zaten er vier kamers in. De corporatie integreerde één kamer met de keuken tot een woonkamer. Daarnaast deden ze regulier onderhoud om de veiligheid te waarborgen.

De bewoners

Het project kwam gefaseerd tot stand. De eerste groep van 24 vergunninghouders woont sinds oktober 2015 in het complex. Vervolgens betrad elke maand een nieuwe groep van ongeveer 24 Eritreeërs de woningen. Inmiddels zijn vijf groepen ingetreden en is het complex volledig bewoond. Naast de vergunninghouders bestaat een van deze groepen uit reguliere studenten van de Hogeschool van Arnhem en Nijmegen (HAN). De vergunninghouders zijn jonge mannen tussen de 18 en 23 jaar. Daarna verlaten ze het complex. Het complex is beschikbaar tot 1 mei 2019.



Het clusteren van vergunninghouders in één complex was niet eerder op deze wijze door de betrokken partijen gerealiseerd. Op dat moment ging het in tegen alle gangbare opvattingen over integratie en spreiding. Het project was daarom een spannende opgave.

Huurcontracten

Bewoners hebben een tijdelijk huurcontract. Zij verlaten de woning als zij 23 jaar worden of op het moment dat het pand gesloopt wordt. De Gemeenschap koos deze leeftijdsgrens omdat jongeren tot 23 jaar weinig bijstand ontvangen. Voor 500 tot 600 euro per maand kunnen zij niet op de reguliere woningmarkt terecht. 23-plussers ontvangen een hogere uitkering en komen wel in aanmerking voor grotere reguliere huisvesting. De woonunits zijn gemeubileerd, maar dit staat niet als zodanig in het huurcontract. De bewoners betalen een kale huur van 182 euro. Hun huur inclusief – gas, water,

elektra, wifi en kabel-tv – bedraagt 267 euro per maand. Er geldt geen huurtoeslag.

Sluitende exploitatie

Woningcorporatie De Gemeenschap heeft een sluitende exploitatie met deze aanpak. De huuropbrengsten dekken de kosten. Hun grote voordeel was dat ze het complex voor het symbolische bedrag van 1 euro konden kopen van SSHN. SSHN wilde de woningen zelf niet aan vergunninghouders verhuren, omdat zij zich richten op studenten.

De buurt en begeleiding

De buurt verwelkomde hun nieuwe burens. Zo initieerden zij 'Welcome to the neighbourhood'. De buurtbewoners organiseren allerlei activiteiten voor de vergunninghouders om hen een thuisgevoel te geven en hen beter te integreren in Nederland. Iedere zondag is er een gezamenlijke activiteit, zoals sporten of koken. Ook de studenten van de HAN, die op het terrein wonen, spelen een actieve rol in de begeleiding van de vergunninghouders. Ze zorgden onder andere voor een bibliotheek en sport- en spelactiviteiten. Daarnaast is een opbouwwerker van de Tandem actief voor 8 uur per week. Op het terrein is een woonunit beschikbaar gesteld voor de betrokken organisaties. Ook de studenten hebben toegang tot deze ruimte. Hier kunnen ze bijvoorbeeld activiteiten voorbereiden. Er is dagelijks een beheerder aanwezig voor twee tot vier uur.

Onderwijs

In de week dat de vergunninghouders introkken in het complex deden zij meteen een 'taalintake'. In deze intake werd hun letterkundigheid getoetst. De week die daarop volgde begonnen ze met school. Ze volgden op het ROC vijf dagen per week een dagdeel Nederlandse taallessen en een inburgeringscursus. De gemeente schenkt 500 euro per vergunninghouder voor de aanschaf van een laptop en een fiets. Hiermee kunnen ze makkelijker deelnemen in de maatschappij en hun opleiding succesvol afronden.

Gemeente betaalt de huur

Woningcorporatie De Gemeenschap vindt het belangrijk dat het project om huisvesting en integratie draait en niet om huurachterstanden en deurwaarders. Om die reden betaalt de gemeente de huur rechtstreeks aan De Gemeenschap. Dit voorkomt veel onnodige problemen.

Betrokken organisaties

www.wbbsg.nl (Arjen Keijzer)

www.nijmegen.nl (Sjon Debie, Dorien Wilson)

www.talis.nl (Frits Baghus, Jaques Steegemans)

www.sbh.nl (Michiel Akkersdijk)

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met de projectmanager Arjen Keijzer van woningcorporatie De Gemeenschap via a.keijzer@wbbsg.nl.

Geleerde lessen

De aanpak heeft gewerkt. Deze mensen zijn snel en prettig gehuisvest en tot nu toe (mei 2017) gaat het zijn gangetje. Er begint een probleem te ontstaan, omdat de instroom van asielzoekers en vergunninghouders afneemt. De asielzoekers die nog naar Nederland komen, komen in het kader van gezinshereniging. Zij zijn niet de doelgroep voor de Griftdijk. Het verwachte exploitatiegat valt niet gemakkelijk te dichten. De locatie is niet geliefd bij jongeren en studenten. Het ligt aan de "foute" kant van de rivier. Dat is ook de reden dat studentenhuisvesting SSHN weg wilde. Daarnaast is het niet eenvoudig om jongeren te mixen met de huidige bewoners, de Eritreeërs. De studenten die er nu al wonen, wonen in een eigen blok. In de situatie die gaat ontstaan, zal er gemixt moeten worden achter één voordeur.

Peel en Maas

Vergunninghouders bouwen mee aan woning

De sociale onderneming Rendiz creëert werkervaringsplekken voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt, waaronder sinds kort vergunninghouders. De geselecteerde vergunninghouders worden klaargestoomd voor de reguliere arbeidsmarkt en gaan voor Rendiz-project “C3 Living” aan de slag in een fabriek. Ze werken aan de productie van verplaatsbare woningen en leveren daarmee een bijdrage aan de huisvesting van andere vergunninghouders en spoedzoekers.

Doelgroep vergunninghouders: Divers

Rijksregeling: Nee

Magic Mix: Nee

Kansen voor vergunninghouders

Rendiz ontwikkelde diverse participatie- en ontwikkeltrajecten om mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt te begeleiden naar een volwaardige baan. In dit traject werken vergunninghouders aan de productie van C3 Living: een bouwsysteem dat met beperkte bouwkundige en technische kennis te realiseren is. De ontwerpers van C3 Living ontwikkelden het systeem in samenspraak met Rendiz, zodat vergunninghouders een rol kunnen spelen in de productie. Omdat vergunninghouders kampen met een taalachterstand en



beschikken over onvoldoende kennis van de Nederlandse veiligheidsvoorschriften in de bouw, start het traject met een proefperiode van twee maanden. Als de vergunninghouders geschikt blijken te zijn, de taal machtig zijn en zelf geïnteresseerd zijn in een volwaardige, fulltime baan verkennen de betrokken partijen de mogelijkheden tot een verlenging van de arbeidsovereenkomst.

Begeleiding

Rendiz zette het traject op in samenwerking met de omringende gemeenten. Rendiz selecteert de vergunninghouders samen met de gemeente, het werkgeversservicepunt en Adecco. Vergunninghouders hoeven niet te solliciteren. De werkervaringsplekken bij C3 Living zijn bestemd voor vergunninghouders die affiniteit hebben met de bouw, ruwbouw (constructies en wanden plaatsen) of met de afbouw (schilderen en elektriciteit). De vergunninghou-

ders krijgen een proefplaatsing aangeboden van twee maanden. Zo ervaart de vergunninghouder wat het werk in de fabriek inhoudt en Rendiz leert de capaciteiten en talenten van de vergunninghouder kennen. Iedere vergunninghouder krijgt een trajectcoach en een werkcoach toegewezen. De trajectcoach van Rendiz verzorgt de communicatie met de gemeente en arbeidsinstanties, de werkcoach van C3 Living begeleidt de vergunninghouder op de werkvloer. Afhankelijk van de capaciteiten, talenten en ambities streeft Rendiz ernaar om iedere vergunninghouder uiteindelijk zelfstandig te laten werken. Rendiz levert maatwerk en speelt in op de specifieke behoeften van de vergunninghouders. Zo worden eventuele extra taallessen meegenomen in de arbeidsrelatie.

Tien werkervaringsplekken

In totaal werkten er in anderhalf jaar tijd reeds zes vergunninghouders mee in de fabriek. Om diverse redenen, zoals gezinshereniging of voorkeuren voor ander werk, leidde dit nog niet tot een volwaardige baan. De initiatiefnemers spraken met drie vergunninghouders over een baan in de productie. C3 Living wil op termijn, in goed overleg met de lokale overheden, tien werkplekken bieden aan vergunninghouders. Naast de werkzaamheden die zij verrichten in de fabriek, helpen de vergunninghouders soms bij het plaatsen van de woningen op locaties, door constructie- en/of schilderwerk uit te voeren. Rendiz biedt ook werkervaringsplekken aan andere doelgroepen, zoals daklozen, ex-gedetineerden en mensen die herstellen van een burn-out.

Wonen in een zelfgebouwde woning?

De verplaatsbare woningen worden veelal door gemeenten en corporaties gekocht voor de huisvesting van vergunninghouders of andere speedzoekers. Het productieproces van de woningen staat los van de verhuur. Vooralsnog werken de vergunninghouders niet mee aan de woning die ze zelf betrekken. Hierover voert Rendiz wel gesprekken met verschillende gemeenten.

C3 Living in Emmen

De gemeente Emmen heeft samen met C3 Living een pilot vormgegeven voor de huisvesting van een diverse groep bewoners, waaronder zes vergunninghouders. Rendiz exploiteert de woningen. Bewoners wonen zelfstandig, zonder begeleiding. Rendiz adviseerde om een mix van bewoners te huisvesten om eilandvorming te voorkomen. De appartementen zijn vanaf juni 2017 bewoonbaar. In een brief informeert Rendiz de omwonenden over de plaatsing van de appartementen, het aantal nieuwe inwoners en de verschillende doelgroepen. Rendiz sprak met de buurtvereniging over het initiatief en probeert omwonenden te betrekken om integratie en sociale cohesie te bevorderen. Zo ontstond het idee om gezamenlijk het openbaar groen in de wijk te beheren. In Emmen zijn omwonenden ook betrokken bij het programma van eisen over de positionering en verdeling van de woningen in de wijk en over het kwaliteitsniveau.



C3 Living

De verplaatsbare woning is met beperkte bouwkundige kennis te realiseren. Het is geïnspireerd op Cradle to Cradle (C2C) ontwerpprincipes. Er worden C2C gecertificeerde materialen toegepast en bouwelementen demontabel geassembleerd. Ook is de woning energiezuinig. Op het dak liggen zonnepanelen en de woning bevat energiezuinige verwarming door middel van infrarood panelen. De woningen zijn geschikt voor eenpersoonshuishoudens en hebben een huurprijs onder de kwaliteitskortingsgrens van 414,02 euro (prijspeil 2017). Ze beschikken over een eigen toilet, douche en keuken.

Crowdfunding

Rendiz startte in mei 2017 met crowdfunding voor de C3 Living. Op die manier streven ze ernaar andere investeerders te laten bijdragen aan het duurzaam bouwen en wonen in de sociale huisvesting, het creëren van arbeidsplaatsen en het bieden van kansen voor vergunninghouders.

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met Marco Baetsen van C3 Living via m.baetsen@c3living.nl.

Geleerde lessen

Werken met vergunninghouders brengt naast hun achterstand op de arbeidsmarkt een aantal extra uitdagingen mee, namelijk hun taalbarrière, cultuur en gewoonten. Het is daarbij zeer belangrijk om ook met tolken samen te werken die de brug kunnen slaan en ook Nederlandse veiligheidsvoorschriften duidelijk kunnen overbrengen. Op deze manier ontstaat er vertrouwen, wederzijds begrip en kunnen duurzame arbeidsrelaties opgebouwd worden.



2. Kantoor (transformatie)

In Nederland staan veel kantoren leeg als gevolg van de economische crisis, maar met name doordat organisaties op zoek zijn naar ander type kantoor-ruimten. Het is een win-winsituatie als deze kantoren ingezet kunnen worden voor huisvesting. Hiervoor is een wijziging van het bestemmingsplan naar wonen noodzakelijk. Transformatie kan permanent, maar ook tijdelijk. Door tijdelijk te transformeren, hoeft niet een langdurig herzieningsproces van het bestemmingsplan doorlopen te worden. Een ander voordeel van tijdelijke transformatie is dat het kan zorgen voor opleving van gebieden met als gevolg nieuwe ontwikkelingen binnen dat gebied.

Uit een stimuleringsprogramma van Platform31 blijkt dat tijdelijke transformatie rendabel kan worden uitgevoerd. Kosten starten bij 7.000 - 10.000 euro per wooneenheid, afhankelijk van de invulling (soberder of luxer) en het exploitatieperspectief van de eigenaar (korter of langer). De eigenaar krijgt inkomsten en de gemeente creëert meer woonruimte. Zowel onzelfstandige als zelfstandige woningen zijn mogelijk. Eenvoudige 'natte cellen' zijn er al vanaf een paar duizend euro, luxere modellen kosten al gauw 10.000 euro. Transformatie naar zelfstandige woningen levert een korting op de verhuurdersheffing op. Dat is gunstig bij de verhuur van meer dan tien wooneenheden.

Dit betekent dat een rendabele business case in de praktijk ofwel goedkoop moet zijn, ofwel boven die 25.000 euro moet uitkomen. Juridisch-planologisch zijn de voorschriften enorm vereenvoudigd. Op basis van de Crisis- en herstelwet mag een gebouw getransformeerd worden en daardoor tien jaar lang afwijken van de bestemming. Hiervoor zijn geen milieuonderzoeken nodig, waardoor de procedure voor de omgevingsvergunning al binnen acht weken kan worden doorlopen.

28	Amsterdam	Huisvesting alleenstaanden jongeren in De Studio
30	Delft	Statushouders, studenten en starters wonen als buddy's in kantoorpand
32	Den Bosch	Wonen in kantoorpand
33	Maassluis	GVA: Tijdelijke huisvesting in Het Klooster

Amsterdam

Huisvesting alleenstaande jongeren in De Studio

Woningcorporatie Stadgenoot huisvest 26 jonge alleenstaande vergunninghouders in hun flat De Studio. Deze flat in Amsterdam-West deed voor transformatie dienst als kantoorpand voor het GAK en bevat sinds 2012 650 studio's, waaronder 266 huurstudio's.

Doelgroep vergunninghouders: 26 jonge vergunninghouders

Rijksregeling: Nee

Magic Mix: Jongeren en vergunninghouders

In deze studio's wonen verschillende jonge doelgroepen, zoals studenten, promovendi, jonge werkenden en alleenstaande statushouders. Sinds juli 2015 bewonen vergunninghouders twee volledige verdiepingen. Zij wonen in 26 studio's van 33m² en beschikken over eigen sanitaire voorzieningen en een keuken.

Clustering vergunninghouders

Idealiter waren vergunninghouders verspreid over de flat gehuisvest. Op het moment van plaatsing was daar echter geen mogelijkheid voor. Er stonden wel twee verdiepingen leeg die bestemd waren voor speciale doelgroepen.



Sinds 2017 tracht Stadgenoot de vergunninghouders meer over de andere verdiepingen te laten verhuizen, zodat er meer contact tussen de vergunninghouders en andere bewoners kan ontstaan.

Jongerencontracten

De vergunninghouders krijgen jongerencontracten. Deze tijdelijke contracten geven hen de mogelijkheid tot hun 26,5e levensjaar in De Studio te wonen. Daarna komen er nieuwe jongeren en mogelijk vergunninghouders. Op dit moment worden alle huurwoningen verhuurd met een vijfjarencontract. De huurprijs verschilt per leeftijdsgroep. Jongeren jonger dan 23 jaar betalen 409 euro inclusief subsidiabele servicekosten. Jongeren ouder dan 23 jaar betalen 455,98 euro exclusief servicekosten.

Samenwerking en begeleiding

Woningcorporatie Stadgenoot maakte de huisvesting mogelijk in samenwerking met gemeente Amsterdam en VluchtelingenWerk Nederland. VluchtelingenWerk zorgt voor de begeleiding van de vergunninghouders.

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met Niels van Schaik van Stadgenoot via NvanSchaik@stadgenoot.nl. Of kijk op de website <http://www.de-studio.nl>.

Geleerde lessen

Jonge statushouders verdienen het om net als Nederlandse jongeren behandeld te worden. Mixen helpt beide groepen.



Delft

Statushouders, studenten en starters wonen als buddy's in kantoorpand



De gemeente Delft stelt haar voormalige kantoorpand beschikbaar voor de huisvesting van alleenstaande studenten, starters en vergunninghouders. Met deze aanpak speelt de gemeente in op het groeiende tekort aan eenkamerwoningen in Delft en op de vraag naar tijdelijke woonruimte.

Doelgroep vergunninghouders: Alleenstaanden

Rijksregeling: Nee

Magic Mix: Studenten, starters en vergunninghouders

Verbouwen kantoorpand

De gemeente verhuurt het kantoorpand aan de particuliere verhuurder Villex BV vanaf medio juli 2017 voor een periode van tien jaar. Begin 2017 is gestart Villex BV met de interne verbouwingswerkzaamheden en vanaf juli kan de verhuur aan studenten, starters en vergunninghouders beginnen. Om dit mogelijk te maken, geeft de gemeente tien jaar lang ontheffing op het bestemmingsplan.

Kamergewijze verhuur

In het kantoorpand worden 46 kamers gecreëerd, verspreid over drie verdiepingen. Elke verdieping bestaat uit twee wooneenheden, waarbinnen bewoners een afsluitbare kamer hebben met een eigen entree. De keukens en de sanitaire voorzieningen zijn gedeeld. De kamers worden gemiddeld 18m². De bewoners tekenen een tijdelijk huurcontract met een maximum van tien jaar, omdat dan de ontheffing op het bestemmingsplan eindigt.

Buddy's

In het pand gaan verschillende doelgroepen gecombineerd wonen. Studenten en starters leven samen met (maximaal twintig) jonge vergunninghouders. Om de integratie van de vergunninghouders te bevorderen, koppelt de

gemeente elke vergunninghouder aan een student of starter. Zij zijn buddy's en wonen in dezelfde wooneenheid. De Nederlandse jongeren begeleiden de vergunninghouders en helpen met taal, huiswerk, de zoektocht naar werk en andere mogelijke zaken waar zij hulp bij kunnen gebruiken. Om dit initiatief tot een succes te maken, selecteert Villex BV samen met de gemeente Delft zowel de studenten als de vergunninghouders. De studenten en starters moeten geïnteresseerd zijn in het buddysysteem en gemotiveerd zijn om de vergunninghouders te begeleiden. Ook de jonge statushouders moeten interesse hebben in een dergelijke manier van samenwonen. De verhuurder stelt ook een huismeester aan, die zal fungeren als eerste aanspreekpunt voor woongerelateerde vragen.

Inloopavonden

Zodra het principebesluit genomen was, organiseerde de gemeente inloopavonden om buurtbewoners te informeren over het initiatief. Onder buurtbewoners heerste verwarring over de doelgroep die het pand zal betrekken. De term vluchtelingen, die vaak in de media wordt gebruikt, associeerden de buurtbewoners met asielzoekers. Daarom dacht een aantal buurtbewoners dat het kantoorpand een asielzoekerscentrum zou worden. Tijdens de inloopavond kon de gemeente dit verhelderen en uitleggen dat het gaat om vluchtelingen met een verblijfsvergunning: vergunning- of statushouders genoemd.

Verdere planning

In mei 2017 was de verbouwing bijna afgerond en kon worden gestart met de feitelijke selectie. Daarbij zal, gezien de afname van het aantal instromers, naar verwachting het aantal te plaatsen alleengaande vergunninghouders lager uitvallen dan twintig. Desalniettemin worden de eerste gesprekken gevoerd en biedt het pand ook in tijden waarin mogelijk weer sprake is van een toename van vluchtelingenstromen mogelijkheden voor huisvesting.



Voor meer informatie kunt u contact opnemen met Marina Abendroth, marketing communicatie manager bij Villex BV via marina@villex.nl. Ook kunt u contact opnemen met Gerard van Zomeren, projectmanager van de gemeente Delft via gvzomeren@delft.nl.

Geleerde lessen

De huisvestingsbehoefte verandert snel van samenstelling van de vluchtelingenstroom. Transformaties hebben een lange doorlooptijd door de planologische en interne procedures en door de te verrichten werkzaamheden zelf. Om snel in te spelen op de behoefte is het verstandig ook in te zetten op korte termijn maatregelen.

Den Bosch

Wonen in kantoorpand

Woningcorporatie Zayaz in Den Bosch verhuisde naar een ander kantoor en transformeerde haar oude kantoorpand tot een tijdelijke plek waar een- en tweepersoonshuishoudens op de woningmarkt terecht kunnen. Begin 2017 zijn 57 studio's opgeleverd. Hiervan zijn zeven studio's verhuurd aan vergunninghouders. De overige vijftig studio's zijn toegewezen aan spoedzoekers, mensen die met spoed een woning nodig hebben, maar dit niet op de reguliere manier geregeld krijgen. Zayaz krijgt tien jaar ontheffing op de huidige bestemming en verhuurt alle 57 studio's daarom met een tijdelijk huurcontract.

Doelgroep vergunninghouders: Een- en tweepersoonshuishoudens

Rijksregeling: Nee

Magic Mix: Urgenten en vergunninghouders

57 kleine studio's

Het voormalige kantoorpand bestaat uit 57 studio's, die variëren tussen de 20m² en 46m². De enkele studio's van 46m² zijn geschikt voor tweepersoonshuishoudens. Ze beschikken allemaal over eigen sanitaire voorzieningen, zoals toilet, douche en keuken. De fietsenstalling en de wasruimten zijn gemeenschappelijk en worden gedeeld. De huurprijs varieert tussen de 367 en 490 euro. Bewoners krijgen een tijdelijke huurovereenkomst voor maximaal tien jaar, dus tot het einde van de ontheffing op de bestemming.

Doelgroep en begeleiding

De studio's zijn vooral geschikt voor eenpersoonshuishoudens en een enkele voor tweepersoonshuishouden. Met alle bewoners zijn intakegesprekken gehouden om te beoordelen of hij/zij geschikt is voor deze leefsituatie. Om te zorgen dat alle doelgroepen op een leefbare manier kunnen wonen, is er gedurende een aantal uur per dag een gastheer of gastvrouw aanwezig, er is een huismeester en met name in de beginperiode zal er 's nachts af en toe een bewaker een ronde doen.

Proces – stand van zaken

De woningen zijn opgeleverd en worden inmiddels allemaal bewoond. De bewoners zijn tevreden en mede dankzij de vele gesprekken die met de buurt zijn gevoerd, wordt het ook in de omgeving als positief ervaren.

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met Nienke Vermeulen van woningcorporatie Zayaz via n.vermeulen@zayaz.nl.

Geleerde lessen

Het is belangrijk dat er vanaf het begin veel begeleiding aanwezig is voor de huurders om alles in goede banen te leiden. Zayaz moet nog bekijken op welk moment de begeleiding afgebouwd kan worden en wat dan een ondergrens is.

Denk het communicatietraject vooraf zo ver mogelijk uit, zodat de nabije bewoners zo goed mogelijk op de hoogte worden gehouden van het proces.

Maassluis

GVA: tijdelijke huisvesting in Het Klooster

Maassluis heeft het Gemeentelijk Versnellingsarrangement (GVA) gebruikt om voornamelijk Syrische vergunninghouders te huisvesten. Sinds 1 februari 2016 zijn de vergunninghouders ingestroomd. Per 1 februari 2017 is het GVA beëindigd. De opvang vond plaats naast de reguliere taakstelling. De gemeente werkte nadrukkelijk aan een snelle integratie van vergunninghouders in de samenleving.

Doelgroep vergunninghouders: 40 Syrische vergunninghouders

Rijksregeling: Ja, GVA

Magic Mix: Nee

Het GVA was verwezenlijkt in een voormalig Klooster aan de Jan Luykenstraat in het stadscentrum van de gemeente. Daarnaast werden gezinnen zoveel mogelijk in vijf aangrenzende wisselwoningen ondergebracht. In totaal heeft Maassluis negentig vergunninghouders na het GVA in een reguliere woning in Maassluis gehuisvest (peildatum mei 2017). Er wonen nog twaalf personen in de wisselwoningen. Zodra de woningen uit de GVA-voorziening leegkomen worden ze niet meer ingeruild door statushouders.



Gemeentelijk Versnellingsarrangement

Maassluis maakt gebruik van het Gemeentelijk Versnellingsarrangement (GVA). De bewoners krijgen geen uitkering. Het COA betaalt bewoners lopende kosten voor levensonderhoud en dekt daarnaast de ziektekosten. De gemeente ontvangt per gehuisveste persoon een financiële tegemoetkoming. Deze bijdrage is 50 euro per volwassene per week en 25 euro per kind. De gemeente kwam niet uit met dit bedrag.

Vangnet

Maassluis zag Het Klooster als een extra vangnet in de huisvesting. De vergunninghouders woonden er tijdelijk, tot ze uitstroonden naar een regulier huis.

Bewoners hadden een eigen kamer of meerdere kamers voor een gezin. Ze deelden het sanitair, de huiskamer en een keuken.

Integratie

De gemeente werkte nadrukkelijk aan een snelle integratie van vergunninghouders in de samenleving. Het betrof een samenwerking tussen VluchtelingenWerk die verantwoordelijk is voor de maatschappelijke begeleiding en Stroomopwaarts die zorgde voor de begeleiding naar integratie, participatie en (vrijwilligers)werk. Stroomopwaarts is een samenwerking van de sociale diensten van Maassluis, Vlaardingen en Schiedam en de sociale werkvoorzieningen Dukdalf, TBV en BGS.

Stroomopwaarts zorgde voor werktoeleiding, training en dagelijkse bezigheden in samenwerking met de woonbegeleiding en vrijwilligers. Een deel van de vrijwilligers fungeerde ook als “taalmaatje” voor de bewoners. Ook voerde ze individuele gesprekken met de bewoners over wat zij willen en kunnen. Op basis daarvan stelde Stroomopwaarts na vijf weken een diagnoseplan op, inclusief toekomstperspectief voor de bewoners. Taallessen en inburgering liepen parallel aan dit traject.

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met vluchtelingen@maassluis.nl.

Geleerde lessen

De ervaringen met het GVA zijn positief. Door een goede samenwerking tussen partijen zoals VluchtelingenWerk, Stroomopwaarts, de woningcorporatie Maasdelta, de Voedselbank, Taalmaatje en vele vrijwilligers is de opvang soepel verlopen. De inzet van 'Stichting onder één dak' voor de woonbegeleiding was waardevol. Voor zowel praktische zaken als het luisterend oor waren de woonbegeleiders een houvast voor de statushouders. De opvanglocatie was gelegen in een woonwijk in het centrum van Maassluis. De gemeente heeft de buurtbewoners vooraf geïnformeerd en uitgenodigd voor een bezichtiging. Tijdens de opvangperiode is er voor de buurt een barbecue georganiseerd in de tuin van Het Klooster. Nu de opvang is gestopt, zijn de bewoners ook daarover geïnformeerd. De opvang is zonder enig incident verlopen.



3. Zorgcomplex (transformatie)

Door veranderde wetgeving blijven ouderen langer thuis wonen. Vanuit de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 (Wmo) zorgen gemeenten ervoor dat mensen langer zelfstandig thuis kunnen wonen. Ouderen krijgen veel minder snel dan voorheen een zorgindicatie. Het gevolg is dat minder ouderen in verzorgingstehuizen wonen. Steeds meer verzorgingshuizen staan (gedeeltelijk) leeg. Dergelijk vastgoed leent zich uitermate voor het huisvesten van eenpersoonshuishoudens, bijvoorbeeld statushouders. De individuele kamers inclusief toilet en douche zijn er immers al. Vaak is een kleine verbouwing nog wel nodig. Meestal worden de speciale voorzieningen, zoals handgrepen, verwijderd en heeft de woning klein onderhoud.

36	Bloemendaal	Wonen in klooster en verzorgingstehuis
39	Bodegraven	Mix antikrakers in seniorencomplex
41	Bronckhorst	Magic Mix in voormalig zorgcomplex Zandewierde
45	Horst aan de Maas	GVA als voorportaal naar reguliere woningen
47	Katwijk	Vluchtelingen wonen en werken in verpleeghuis
49	Lansingerland	Tijdelijke huisvesting in voormalig woonzorgcentrum
52	Nijmegen	Magic Mix in verzorgingstehuis Nijeveld
55	Renkum	Groepsruimte bij zorginstelling als woning dankzij GVA
58	Sliedrecht	Vergunninghouder met een lichamelijke beperking
60	Vught	Zorgcomplex tijdelijk omgetoverd tot appartementen

Bloemendaal

Wonen in klooster en verzorgingstehuis

De gemeente Bloemendaal zet het voormalige klooster Euphrasia en het voormalig verzorgingshuis Dennenheuvel in voor de huisvesting van vergunninghouders. Na een grondige verbouwing vestigden 130 personen zich in de gebouwen op Landgoed Dennenheuvel. De eigenaar stelt de gebouwen ter beschikking voor een periode van drie jaar.

Doelgroep vergunninghouders: Hoofdzakelijk eenpersoonshuishoudens

Rijksregeling: Ja, GVA

Magic Mix: 15 procent antikraak

Syriërs en Eritreeërs

De gemeente reserveerde minimaal 85 procent van de woonruimten voor vergunninghouders en maximaal 15 procent voor reguliere woningzoekenden. De bewoners betrokken de panden geleidelijk, verspreid over vier maanden. De gemeente koos deze tactiek om omwonenden en uitvoerende instanties te laten wennen aan de nieuwe situatie op landgoed Dennenheuvel. De eerste bewoners verhuisden in april naar het landgoed, inmiddels wonen er 75 personen in de panden. Dit zijn hoofdzakelijk eenpersoonshuishoudens, zowel van Syrische als Eritrese afkomst als niet-vergunninghouders. Er wonen zowel mannen als vrouwen, waarvan een deel gezinshereniging aanvraagde. De



gemeente reserveerde reeds woonruimte voor de familie van de bewoners. De eerste aanvragen zijn goedgekeurd, waardoor de families in de loop van 2017 arriveren. Als er op dat moment een reguliere woning beschikbaar is, krijgen ze die toegewezen. Tot die tijd verblijft het gezin op Landgoed Dennenheuvel.

Niet-vergunninghouders

Naast de vergunninghouders wonen er ook niet-vergunninghouders op het landgoed. De gemeente en de beheerder Villex BV kozen bewust voor de huisvesting van verschillende doelgroepen. De niet-vergunninghouders zijn geselecteerde antikraak-bewoners die een actieve rol spelen in het beheer van de panden. Ze controleren de hygiëne en staan open voor sociaal contact om de integratie van de vergunninghouders te bevorderen. De niet-vergunninghouders zijn de ogen en oren van Villex BV en zijn de schakel tussen de bewoners en de consultant van de beheerder. In hun huurcontract zijn de taken specifiek vastgelegd. In ruil daarvoor betaalt de gemeente hun huur aan de beheerder.

Aanspreekpunten

Villex BV stelde een woonconsulent aan die het formele aanspreekpunt voor bewoners is. Zij is twee keer per week aanwezig op het landgoed. Daarnaast stelde de beheerder twee conciërges aan, die de dagelijkse begeleiding op zich nemen. Dit echtpaar woont op het landgoed Dennenheuvel en funktioneert als eerste aanspreekpunt. De conciërges werken actief aan het bouwen van een 'community', door activiteiten te organiseren, bewonersavonden te faciliteren en gezamenlijke maaltijden te bieden. In samenwerking met de andere niet-vergunninghouders leveren zij een belangrijke bijdrage aan het succes van het initiatief.

Verbouwing

Zowel het klooster als het verzorgingshuis ondergingen een grondige verbouwing voor de komst van de nieuwe bewoners. De panden waren in slechte staat, met veel achterstallig onderhoud en een lage energie-index. Het uitgangspunt bij de verbouwing was sober en doelmatig. De kamers zijn vergroot, de gemeenschappelijke keukens zijn ingericht en er zijn woonkamers en ontmoetingsruimtes gecreëerd. Het klooster Euphrasia bestaat na de

verbouwing uit vier zelfstandige appartementen en 27 onzelfstandige woonruimten. In het voormalig verzorgingshuis Dennenheuvel werden door de verbouwing 54 onzelfstandige woonruimten gecreëerd. De bewoners willen nog een timmerwerkplaats en een creatieve ruimte realiseren. De bewoners leverden een grote bijdrage aan de verbouwing door te helpen klussen. De verbouwing kostte in totaal 150.000 euro.

De appartementen

De vier zelfstandige appartementen van ongeveer 80m² zijn geschikt voor gezinnen met maximaal vijf personen en beschikken over alle faciliteiten. Bewoners betalen een huurprijs op basis van het woningwaarderingssysteem, inclusief servicekosten, van ongeveer 700 euro. De onzelfstandige appartementen zijn ongeveer 30m² en geschikt voor maximaal twee personen. Zij hebben een eigen douche en toilet, maar een gedeelde keuken. Bewoners betalen een huurprijs inclusief servicekosten, van ongeveer 400 euro. De gemeente zorgde met behulp van vele omwonenden voor de inrichting van de appartementen en de algemene ruimten.

Exploitatie

Villex vastgoedbescherming is verantwoordelijk voor de exploitatie en het beheer van de woonruimten. De gemeente dekt de huurprijs en nutsvoorzieningen voor de vergunninghouders in Euphrasia vanuit het Gemeentelijk Versnellingsarrangement (GVA). De exploitatie aan de hand van het GVA is niet dekkend. De gemeente komt namelijk niet in aanmerking voor subsidie voor de huisvestingsvoorziening van het Rijk, want daarvoor moet het pand minimaal vijf jaar ingezet worden voor de huisvesting van vergunninghouders. In Dennenheuvel betalen de vergunninghouders zelf de nutsvoorzieningen, zoals energie en internetaansluiting voor de algemene ruimten, omdat het GVA deze kosten niet kan dekken. Deze ruimten zijn erg groot en worden veel gebruikt.



Adviesgroep

De gemeente riep een adviesgroep in het leven. Deze bestaat uit omwonenden, de politie, de ouderraad en bezorgde ouders van een aangrenzende school, de buurtvereniging en de gemeente zelf. De adviesgroep dacht in de ontwerpfase mee over de voorwaarden en invulling van de tijdelijke opvang. Nu de locatie open is, komen de leden van de adviesgroep ongeveer één keer per maand samen om de situatie te bespreken. De gemeente streeft op deze manier naar een constructieve samenwerking om de opvang van vergunninghouders succesvol te laten verlopen. Via leden van de adviesgroep ontvangt de gemeente signalen uit de omgeving, waar zij mee aan de slag kan.

Kennismakingsbijeenkomst

In de planfase zijn omwonenden vroegtijdig betrokken. Enerzijds via de adviesgroep, maar ook breder via vier bewonersbijeenkomsten. Op deze bijeenkomsten deelde de gemeente haar plannen en konden bewoners vragen stellen. Kort nadat alle bewoners hun intrede nemen in Dennenheuvel organiseert de gemeente in samenwerking met hulporganisaties, vele vrijwilligers en de conciërges een kennismakingsbijeenkomst. Tijdens deze avond wordt aandacht besteed aan de kennismaking tussen verschillende culturen.

Vrijwilligers

Naast de conciërges en de andere bewoners die sociale beheertaken op zich nemen, spelen ook (tientallen) vrijwilligers een rol. Zij komen uit diverse organisaties, zoals VluchtelingenWerk, Gastvrij Bloemendaal en Sport en spel. Er worden bewonersavonden, maaltijden en activiteiten georganiseerd om de 'community' te versterken. De vrijwilligers van Gastvrij Bloemendaal bemensen een welkomstwinkel in Dennenheuvel. Daarin staan een grote hoeveelheid goederen die inwoners van Bloemendaal schonken aan de vergunninghouders. De vrijwilligers beheren deze winkel en bieden de spullen gratis aan. Daarnaast worden er activiteiten georganiseerd als nailessen.

Inburgering

De gemeente biedt een uitgebreider inburgeringsprogramma aan dan verplicht vanuit de wet. Ze regelden taal en maatschappijoriëntatie gedurende vier dagdelen op vier dagen per week. De gemeente organiseerde dit bewust op een leslocatie buiten landgoed Dennenheuvel om hun inburgering in de maatschappij te bevorderen. Een aantal vergunninghouders gaat naar een locatie in Bloemendaal. Anderen naar Amsterdam of Haarlem. Gealfabetiseerde mensen volgen een ander programma dan niet gealfabetiseerde mensen. Om het niveau van de vergunninghouders te bepalen worden intake gesprekken gehouden door het Instituut Nederlandse Taal.

Na Dennenheuvel

Na een tijdelijk verblijf van maximaal drie jaar verhuizen bewoners naar andere locaties binnen de gemeente. In Bloemendaal zijn de eengezinswoningen schaars. Daarom bespreekt ze met omliggende gemeenten de mogelijkheden om gezinnen te huisvesten. Ook onderzoekt de gemeente in samenwerking met corporaties de mogelijkheden om extra woningbouw te realiseren.

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met Marijke Bergh van de gemeente Bloemendaal via m.bergh@bloemendaal.nl. Of bekijk de website www.bloemendaal.nl.

Geleerde lessen

De samenwerking in een regionale ambtelijke en bestuurlijke regietafel en het betrekken van lokale partijen maakte veel mogelijk. Het is belangrijk om alle betrokkenen en omwonenden goed te blijven informeren over de gemaakte stappen. Dit wordt makkelijk vergeten.

Bodegraven

Mix antikrakers in seniorencomplex

Woningbouwvereniging Reeuwijk huisveste twintig vergunninghouders in een voormalig seniorencomplex. Het complex genaamd Kerverland staat in het centrum van het dorp Waarder. Het staat op de slooplijst en wordt verkocht per 1 januari 2018. Vergunninghouders delen het pand met antikraakbewoners. De mix aan bewoners en de vele betrokken dorpsbewoners zorgt dat de vergunninghouders deel worden van het sociale netwerk in het dorp.

Doelgroep vergunninghouders: Divers

Rijksregeling: Nee

Magic Mix: Antikraakbewoners en vergunninghouders

Wie wonen er?

In het voormalig sloopcomplex Kerverland woonden reeds veertien antikraakbewoners. Sinds november 2015 wonen er ook twintig vergunninghouders, voornamelijk uit Syrië en Eritrea. Reeuwijk streefde ernaar om de vergunninghouders geleidelijk het pand te laten betrekken. Gemiddeld werden twee nieuwe woningen per week opgeleverd. Dit deed de woningbouwvereniging voor draagvlak in het dorp. De groep vergunninghouders is divers en bestaat uit een gezin met een baby, een jong echtpaar, twee vaders met een zoon en elf alleenstaande mannen.



Appartementen

Het complex heeft 31 appartementen waarvan vijftien bewoond door vergunninghouders. Ze zijn vrijwel allemaal gelijk. Het zijn tweekamerappartementen van ongeveer 55m². Ieder appartement beschikt over een eigen keuken, woonkamer, slaapkamer, in pandige berging en badkamer. Alle appartementen zijn in goede staat en technisch in orde. De voormalig woonachtige senioren hadden de appartementen recent verlaten. Daardoor was verbouwing of renovatie niet aan de orde.

Huurcontract

De vergunninghouders hebben een tijdelijk huurcontract onder de leegstandswet. Daarin is een woonduur van twee jaar afgesproken. De bewoners

kunnen in het pand terecht tot januari 2018. De bewoners betalen 357,16 euro huur per maand. Zij kunnen daarvoor huurtoeslag aanvragen. In tegenstelling tot de antikraakbewoners huren de vergunninghouders via woningbouwvereniging Reeuwijk en niet via de leegstandbeheerder Ad Hoc. Woningbouwvereniging Reeuwijk is ook verantwoordelijk voor het beheer van het complex.

Sociaal netwerk

Naast de maatschappelijke begeleiding van VluchtelingenWerk, heeft één van de antikraakbewoners zich als aanspreekpunt voor alle bewoners in het pand opgeworpen. Bij hem kunnen de vergunninghouders terecht met allerlei vragen. Hij helpt hen zelf of brengt ze in contact met de juiste personen. Daarnaast bieden dorpsgenoten en antikraakburen zich vrijwillig aan om te helpen. Ze helpen met klussen, zoals het leggen van laminaat, het aansluiten van de wasmachine en het ophangen van lampen. Daarnaast geven dorpsbewoners welkomstpakketten en bloemetjes aan hun nieuwe dorpsgenoten.

Ontmoetingsplek

De gemeenschappelijke ruimte in het pand is omgetoverd tot ontmoetingsplek en tweedehandsshop. Dorpsgenoten brachten daar allerlei spullen naartoe, zoals stoelen, banken, lampen, kleding et cetera. De ruimte wordt gebruikt voor taalles en gezamenlijke activiteiten. De bewoners koken en eten er geregeld samen. Inmiddels leggen ze ook een moestuin aan rondom het complex. De verantwoordelijke antikraakbewoner coördineert alle activiteiten.

Aanpak gemeente en corporatie

Het initiatief kwam tot stand na overleg tussen woningbouwvereniging Reeuwijk en de gemeente Bodegaven-Reeuwijk. Zij initieerden gesprekken met VluchtelingenWerk en Fermwerk (zij regelen vanuit het COA de huisvesting van vergunninghouders). Gezamenlijk startten zij het huisvestingsproces op en stemden zij de plannen goed af. De gemeente organiseerde een inloopavond voor de 1.700 dorpsbewoners uit Waarder. Waarder is een hecht dorp

met drie christelijke kerken met hun eigen gemeenschappen. Op de inloopavond waren ook VluchtelingenWerk en woningbouwvereniging Reeuwijk aanwezig. De reacties van dorpsbewoners waren op deze avond divers. Er schreven zich echter wel direct vrijwilligers in om twee uur per week te spreken met een vergunninghouder om hen te helpen met de Nederlandse taal.

Doorstroom naar reguliere huisvesting

Tot maart 2017 werden er nieuwe vergunninghouders gehuisvest in Kerverland. Dit waren met name eenpersoonshuishoudens die wachtten op gezinshereniging. Vanaf maart begon woningbouwvereniging Reeuwijk de vergunninghouders actief te herhuisvesten in reguliere woningen. Vanwege gezinshereniging waren er al een aantal doorgestroomd naar reguliere huisvesting. De leegkomende woningen zijn door leegstandbeheerder Ad Hoc in beheer genomen voor tijdelijke bewoning.

Voor meer informatie neemt u contact op met Elma Huisman van woningbouwvereniging Reeuwijk via Ehuisman@qwbvreeuwijk.nl.

Geleerde lessen

De huisvesting van vergunninghouders in Kerverland is een groot succes. De vergunninghouders hebben geschikte woonruimte en worden geholpen door vele dorpsbewoners. Dit komt hun integratie ten goede. Opvallend is dat de aanvankelijke tegenstanders vanuit het dorp nu ook als vrijwilliger bijdragen. Woningbouwvereniging Reeuwijk geeft de vrijwilligers veel ruimte, waardoor zij hun ideeën om de vergunninghouders te helpen kunnen waarmaken. In 2017 vinden er nog steeds allerlei activiteiten plaats met vergunninghouders, antikrakers en buurtbewoners.

Bronckhorst

Magic Mix in voormalig zorgcomplex Zandewierde

Woningcorporatie Sité Woondiensten gaat woningen aan verschillende doelgroepen verhuren in een voormalig verzorgingshuis in Hummelo. In het pand zullen vergunninghouders, jongeren en woningzoekenden uit Hummelo samenwonen. De bewoners kwamen via de geëigende kanalen niet direct in aanmerking voor woonruimte. De corporatie biedt een oplossing door maatwerk mogelijkheden in Hummelo te verkennen. Een voorbeeld daarvan is het hergebruik van het verzorgingshuis voor een **Magic Mix project**. De corporatie mengt verschillende doelgroepen die niet alleen naast elkaar wonen, maar elkaar ook versterken. De inzet van omwonenden maakte deze aanpak mogelijk.

Doelgroep vergunninghouders: Divers

Rijksregeling: Nee

Magic Mix: Lokale woningzoekenden en vergunninghouders

Omwonenden betrokken

Sité Woondiensten en de gemeente gaven de omwonenden en de dorpsraad een prominente rol in het proces. In mei 2016 organiseerden zij een brain-



stormavond, waarin ze de wensen van omwonenden inzichtelijk maakten. De omwonenden gaven aan niet enkel alleenstaande vergunninghouders te willen huisvesten, maar ook gezinnen. Daarnaast vinden ze het belangrijk dat de overige wooneenheden met voorrang worden verhuurd aan woningzoekenden uit Hummelo. Ook pleitten ze voor het behoud van de centrale ontmoetingsruimte in het gebouw. De wensen van de omwonenden zijn gehonoreerd.

Klankbordgroep

Tijdens de brainstormavond gaven acht omwonenden aan mee te willen blijven denken over de invulling van het project. Sité Woondiensten stelde deze omwonenden aan als klankbordgroep en toetst het plan en de ideeën regelmatig bij hen. De klankbordgroep denkt actief mee over de verdere

uitwerking van de plannen. Op 21 september 2016 organiseerde de corporatie samen met de gemeente een informatieavond waarop ze de omwonenden informeerden over het definitieve plan. Daar waren veertig omwonenden aanwezig. De aanwezigen besloten samen met de corporatie om de huidige naam van het verzorgingshuis te handhaven: Zandewierde.

Woonruimten

Om het voormalige verzorgingshuis geschikt te maken voor de huisvesting van verschillende doelgroepen, was een verbouwing noodzakelijk. Er zijn een aantal bouwmuren doorgebroken, er is individuele bemetering aangebracht en er zijn individuele bergingen gecreëerd. In totaal bestaat het pand nu uit twintig wooneenheden. Er komen twee driekamerappartementen (circa 73m²) voor gezinnen, bestemd voor vergunninghouders. Een tweekamerappartement (circa 45m²) wordt beschikbaar gesteld voor woningzoekenden uit



Hummelo en omstreken. Daarnaast komen er zeventien studio's met een gecombineerde woon-/slaapkamer voor zowel vergunninghouders als woningzoekenden uit Hummelo en omstreken. Alle woningen beschikken over een eigen keuken, toilet en badkamer. De wasserette en ontmoetingsruimte zijn gezamenlijke voorzieningen. De verbouwing wordt in het eerste kwartaal van 2017 afgerond.

Doelgroep

Nederland kent steeds meer voorbeelden van wooncomplexen waar diverse doelgroepen met vaak een urgente huisvestingsvraag, gemengd wonen. Dit wordt een Magic Mix genoemd. Zandewierde is een Magic Mix en biedt woonruimten aan woningzoekenden uit Hummelo en aan vergunninghouders. De corporatie streeft naar een gelijke verdeling van de verschillende doelgroepen en verhuurt tien woningen aan vergunninghouders. Het COA is geïnformeerd over het Magic Mix-principe en zorgt voor de koppeling met vergunninghouders. De overige appartementen verhuurde de corporatie op de reguliere wijze, maar bood voorrang aan woningzoekenden uit Hummelo en omstreken. De gedachte achter de Magic Mix is dat bewoners oog voor elkaar hebben, elkaar helpen en gezamenlijk activiteiten ondernemen. Dit bevordert de integratie van de vergunninghouders.

Tien jaar woonruimte

Na afronding van de verbouwing in het eerste kwartaal van 2017, nemen de eerste bewoners hun intrek in Zandewierde. De reguliere verhuur en de koppeling met vergunninghouders zijn eind december 2016 afgerond. De bewoners krijgen een regulier huurcontract voor onbepaalde tijd en zijn zelf verantwoordelijk voor de inrichting van hun woning. In hun contract staat de uiterlijke termijn van 1 januari 2027. Dan verloopt de tijdelijke afwijking op het omgevingsplan en mogen de ruimten niet meer verhuurd worden met een woonbestemming. De bewoners betalen een kale huur van circa 310 euro voor de studio's, 465 euro voor de driekamerappartementen en 450 euro voor het tweekamerappartement.

Beheerder

Om de integratie te bespoedigen en bewoners te helpen bij diverse huis-, tuin- en keukenzaken, stelt de gemeente Bronckhorst een beheerder aan. De klankbordgroep werd betrokken bij de selectie van deze beheerder. Sité Woondiensten en de gemeente vragen om een actieve bijdrage van bewoners, door gezamenlijke activiteiten te organiseren. Omwonenden verzamelen meubels en huishoudelijke benodigdheden voor de toekomstige bewoners. Vrijwilligers organiseerden voordat de vergunninghouders in Hummelo arriveerden een Syrische avond waarop inwoners van Hummelo kennis konden maken met de cultuur van de vergunninghouders, zodat de dorpsbewoners de nieuwe inwoners een warm welkom kunnen bieden.

Intensief inburgeringsprogramma

Vergunninghouders zijn verplicht in te burgeren, maar kunnen zelf kiezen bij welke instantie ze dit doen. Gemeente Bronckhorst biedt de vergunninghouders een uitgebreid en intensief inburgeringsprogramma aan. Dit is een extra inspanning vanuit de gemeente. De vergunninghouders krijgen vier dagen per week gedurende 26 weken intensieve begeleiding.

Lokale situatie

Hummelo kon met de bestaande woningvoorraad niet aan de taakstelling voldoen. Er komen te weinig woningen beschikbaar via de reguliere route. Door het voormalige verzorgingshuis in te zetten kon de gemeente ruimhartig aan de taakstelling voldoen. In samenwerking met de corporatie Sité Woondiensten wil de gemeente verder gaan dan enkel huisvesting. Ze willen bijdragen aan het samenleven van verschillende doelgroepen. Vergunninghouders hebben een verblijfsvergunning ontvangen en blijven hoogstwaarschijnlijk in Nederland. Hummelo en Sité Woondiensten willen vergunninghouders een zo goed mogelijke start bieden. Dat doen ze door vergunninghouders te laten samenleven met gewone Achterhoekers. De combinatie met woningzoekenden uit Hummelo en omgeving beschouwen ze als een succesvolle combinatie.



Feestelijke opening

Op donderdagmiddag 16 maart 2017 was de feestelijke opening van complex Zandewierde. De nieuwe huurders en omwonenden kwamen bij elkaar. Alle nieuwe huurders kregen de sleutels van hun nieuwe appartement of studio overhandigd. Om 15.00 uur werd Zandewierde officieel geopend door Sité manager Els Birkenhäger en wethouder van de gemeente Bronckhorst Paul Seesing. Zij stonden vooral stil bij de inzet van verschillende vrijwilligers om de nieuwe, van oorsprong niet Nederlandse, huurders van Zandewierde op weg te helpen met het integreren in Nederland. Samen blijft het kernwoord. Ook de opening van Zandewierde stond in het teken van samenwerking. Alle aanwezigen legden hun beeld over samenwonen op Zandewierde met verf vast op een canvasdoek. Tekeningen van tulpen, Syrische vogels en blokjes kaas werden vereeuwigd. Het doek kreeg de toepasselijke titel thuis@Zandewierde en werd aangeboden aan de nieuwe bewoners die aan het eind van de middag met veel enthousiasme hun nieuwe woningen betrokken.

Gezamenlijke activiteiten

Na de feestelijke opening zijn al verschillende andere gezamenlijke activiteiten georganiseerd. Betrokken buurtbewoners, vrijwilligers, medewerkers van Sité, de gemeente Bronckhorst en de huurders zelf gaan trekken daarin samen op. Zo zijn er meubels ingezameld en buigen bewoners zich met de klankbordgroep samen over de inrichting van de gemeenschappelijke ruimten. Voor juni 2017 staat er een evaluatie op het programma.

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met Resy Rijpert van Sité Woondiensten resy.rijpert@swd.nl.

Geleerde lessen

Omwonenden betrekken en een stem geven, is een belangrijke factor voor een succesvolle aanpak. Sité schonk veel aandacht aan de wensen van omwonenden en andere betrokkenen en schetste kaders. De regie en uitvoering van initiatieven ligt bij de omwonenden en nieuwe huurders. Een andere geleerde les is dat soms extra inzet nodig is om iedereen te betrekken. Bij Zandewierde leveren veel mensen een bijdrage, maar niet iedereen was betrokken. Hierdoor weten we voor toekomstige trajecten dat ze nog meer gaan inzetten om iedereen te betrekken.

Horst aan de Maas

GVA als voorportaal naar reguliere woningen

In Horst aan de Maas woonden van november 2015 tot mei 2017 negentien vergunninghouders op het terrein van zorginstelling Mikado. De gemeente zette het Gemeentelijk Versnellingsarrangement (GVA) in om de vergunninghouders tijdelijk te huisvesten totdat definitieve plaatsing in de gemeente mogelijk is. De vergunninghouders wonen inmiddels allemaal in een reguliere sociale huurwoning en omdat de instroom van vergunninghouders dusdanig afnam besloot de gemeente de GVA te sluiten per 1 mei 2017.

Doelgroep vergunninghouders: Alleenstaanden

Rijksregeling: Ja, GVA

Magic Mix: Nee

Kamergewijze verhuur

De kamers voor de vergunninghouders bevinden zich in twee onafhankelijke woonblokken. Elk woonblok bestaat uit negen of tien afsluitbare kamers met een gemeenschappelijke keuken, woonkamer en gedeelde sanitaire voorzieningen. De gemeente zorgde voor de inrichting van de woonblokken. Omdat de vergunninghouders gebruik maken van een eigen ingang, komen ze de verstandelijk gehandicapte bewoners van de zorginstelling niet tegen.



Zorginstelling bood pand aan

Mikado benaderde de gemeente Horst aan de Maas en stelde het gebouw op haar terrein beschikbaar voor de huisvesting van vergunninghouders. In november 2015 sloten zij een huurovereenkomst voor één jaar. Na evaluatie besloot het college van B&W om de voorziening langer te huren en te blijven benutten voor de tijdelijke huisvesting van vergunninghouders. De vergunninghouders blijven in het pand wonen tot december 2016. Vanaf dat moment huisvest de corporatie geen nieuwe bewoners meer in het pand. In mei 2017 sluit het pand definitief. De zorginstelling wil het gebouw op termijn slopen en het terrein opnieuw inrichten.

Kamer als voorportaal

De groep bewoners bestaat voornamelijk uit alleenstaanden tussen de vijftien- en veertig jaar. Zij huren een kamer in afwachting van doorstroming naar een reguliere woning. Ze betalen geen huur voor de kamers. De

gemeente ontvangt via het GVA een vergoeding per gehuisveste vergunninghouder. Deze regeling geldt een half jaar lang.

Gemeente houdt oogje in 't zeil

Bij de start van het project zorgde de gemeente voor twee gastvrouwen. Deze dames (werkervaringsplekken) regelden de inrichting van de accommodatie en de aanschaf van de benodigde spullen. Ook stelden ze huisregels op. Nadat de vergunninghouders hun intrek hadden genomen hielden zij een oogje in het zeil en spraken ze de bewoners erop aan als zij zich niet aan de huisregels hielden. Ze vormden de schakel tussen de locatie en het gemeentehuis. Daarnaast informeerden ze de gemeentelijke werkgroep m.b.t. vergunninghouders over de gang van zaken in het pand. Inmiddels bestaan de werkervaringsplekken niet meer. Nu zijn vrijwilligers van VluchtelingenWerk op deze locatie actief. Een medewerker van de gemeente neemt er wekelijks polshoogte en is het aanspreekpunt voor vragen van technische aard.

Participatietraject

Het opzetten van een GVA-voorziening zoals in Horst aan de Maas vergt tijd en aandacht van de gemeente. Naast de huisvesting van de vergunninghouders is het belangrijk om zinvolle dagbesteding te organiseren om verveling en overlast te voorkomen. Daarom startte de gemeente een participatietraject van meerdere dagdelen per week. De vergunninghouders leren de Nederlandse taal en normen en waarden. Dit traject is een voorbereiding op de verplichte inburgeringscursus. Om deelname aan het traject mogelijk te maken, ontvingen de vergunninghouders praktische zaken als een fiets en een laptop. De fiets verlaagt de drempel voor vergunninghouders om deel te nemen aan het traject. Zo zijn ze minder afhankelijk van anderen voor vervoer. De laptop stelt de vergunninghouders in staat om digitale leerstof tot zich te nemen en huiswerkopdrachten te maken.

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met Frans Verhaag van de gemeente Horst aan de Maas via f.verhaag@horstaandemaas.nl.

Geleerde lessen

- Zorg voor een bepaalde dagbesteding, zodat mensen zich niet gaan vervelen. Hebben we gedaan met de cursus Start met Participeren (participatieverklaringstraject).
- Zorg voor duidelijke afspraken over wat wel en niet mag in de locatie. Is overigens geen garantie dat mensen zich eraan houden, maar dan kun je hen er wel op aanspreken.
- Bouw als gemeente een vertrouwensrelatie met de bewoners op. Laat je daarom regelmatig zien in de locatie, ook om een oogje in het zeil te houden.
- Een GVA-locatie vraagt veel werk van de gemeente (inrichting, toezicht, communicatie et cetera).
- Een probleem is dat je als gemeente geen mogelijkheden hebt om financieel te handhaven, omdat de bewoners leefgeld van het COA ontvangen. Je kunt als gemeente 'wangedrag' daarom niet bestraffen.

Katwijk

Vluchtelingen wonen en werken in verpleeghuis

In het woonzorgcentrum Zalem in Katwijk krijgen tien vergunninghouders met een medische achtergrond woonruimte, scholing en werk. Zij volgen een opleiding om ouderen te verplegen. Voordat de vergunninghouders aan deze opleiding konden beginnen, moesten zij een sollicitatieprocedure doorlopen. Het traject startte met twee mannen en drie vrouwen. Inmiddels wonen tien vergunninghouders in Zalem.

Doelgroep vergunninghouders: Jongeren met medische achtergrond

Rijksregeling: Nee

Magic Mix: Ouderen en vergunninghouders

Aanleiding

Ouderen blijven langer thuis wonen als gevolg van de veranderingen in de zorg. De kamers in verzorgingstehuizen blijven daardoor langer leeg. Tegelijkertijd is het in de ouderenzorg moeilijk om verpleegkundigen aan te trekken en ontstaan er tekorten in het medisch personeel. Directeur Gerard Herbrink van DSV | Verzorgd Leven greep de kans om jonge vergunninghouders daarvoor aan te trekken en hielp hen tegelijkertijd aan een woonruimte.



Proces

Het duurde ongeveer een jaar voordat dit plan uitvoering kreeg. De gemeente Katwijk, COA, stichting Welzijn en DSV | Verzorgd Leven investeerden in communicatie met medewerkers, bewoners en hun familieleden. Aanvankelijk was er enige weerstand. Bewoners en personeel waren bang dat de vergunninghouders de banen van andere werkzoekenden of het huidige personeel zouden overnemen. Daarnaast maakten zij zich zorgen over ontslag van het laag opgeleide personeel, omdat deze jonge vergunninghouders uiteindelijk aan de slag gaan als hoger opgeleid personeel dat nauwelijks nog te vinden is voor de ouderenzorg.

Doelgroep

Het woonzorgcentrum biedt plaats aan tien vluchtelingen. Dit zijn zowel vrouwen als mannen, afkomstig uit Eritrea en Syrië. Alle vergunninghouders zijn halverwege de twintig jaar oud. In hun land van herkomst behaalden zij reeds een medische opleiding. In Nederland worden zij bijgeschoold, zodat zij voldoen aan de Nederlandse standaard. Sinds 1 april 2016 zijn alle tien de vergunninghouders aan het werk.

Opleiding en werk

Het leertraject bestaat uit twee fasen. De eerste fase duurt ongeveer acht maanden en draait om taal en inburgering. Een vrijwilliger, waarvan haar moeder in het woonzorgcomplex woont, geeft dagelijks Nederlandse les aan de vergunninghouders. In de tweede fase staat hun beroepsvorming centraal. Afhankelijk van hun vooropleiding duurt dit ongeveer drie tot vier jaar. Voor de vergunninghouders zitten er geen kosten verbonden aan de opleiding. Tijdens de tweede fase ontvangen zij een leerlingensalaris conform cao.

Woning

In het woonzorgcentrum stond bijna de gehele vierde verdieping leeg. De jonge vergunninghouders hebben ieder een eenkamerappartement van ongeveer 30m² op deze verdieping. Alle kamers hebben eigen sanitair. Er is een woonkeuken ingericht waar de vergunninghouders gezamenlijk kunnen koken en eten. Ze kunnen er wonen tijdens hun gehele studie en hebben een tijdelijk huurcontract bij de zorginstelling DSV | Verzorgd leven. Qua huurprijs zijn de appartementen gewaardeerd via het woningwaarderingssysteem. Het pand zelf wordt over enige jaren gesloopt en vervangen door nieuwbouw.

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met Hans Geerts van DSV | Verzorgd Leven via hgeerts@dsv-verzorgdleven.nl.



Lansingerland

Tijdelijke huisvesting in voormalig woonzorgcentrum

Na een kleine verbouwing biedt het voormalige woonzorgcentrum Hergerborch in het centrum van Berkel en Rodenrijs woonruimte aan veertig voornamelijk alleengaande Syrische vergunninghouders. Zij wonen sinds september 2016 in zelfstandige studio's en stromen door naar reguliere woningen als hun gezin arriveert.

Doelgroep vergunninghouders: Voornamelijk alleengaande Syrische vergunninghouders

Rijksregeling: Nee

Magic Mix: Nee

Woonbestemming

Het woonzorgcentrum Hergerborch sloot bijna een jaar geleden haar deuren en sindsdien staat het pand leeg. Woningcorporatie 3B Wonen kocht Hergerborch, wijzigde het bestemmingsplan van zorg naar wonen en maakte het pand geschikt voor de huisvesting van vergunninghouders. Om dit te kunnen realiseren was een kleine transformatie van het pand noodzakelijk. De corporatie huurde een aannemer voor de technische werkzaamheden, zoals het



aanbrengen van rookmelders en het verbouwen van de grote keuken naar negen kook- en werkplekken. Vrijwilligers zetten zich in om de studio's klaar te maken voor huisvesting door zich te ontfemen over de inrichting.

Gestructureerde integrale aanpak

Begin september was de verbouwing van het voormalige woonzorgcentrum voltooid en konden de vergunninghouders hun nieuwe woonruimte betreden. Ondanks dat de negenenveertig studio's tegelijk gereed waren, koos de woningcorporatie ervoor om niet alle vergunninghouders tegelijk te verwelkomen. 3B Wonen pakte dit gestructureerd aan en verspreidde de komst van

de vergunninghouders over vijf werkdagen. Per dag arriveerden acht vergunninghouders. Op de dag van aankomst regelden de vergunninghouders een aantal praktische zaken met de corporatie, de gemeente en Vluchtelingen-Werk. Ze tekenden huurcontracten, bezichtigden hun woning, vroegen een uitkering aan en maakten kennis met hun begeleider vanuit Vluchtelingen-Werk. De gespreide komst van vergunninghouders sloot tevens aan bij de beschikbare capaciteit van de betrokken partijen.

Studio's

De vergunninghouders wonen in een studio van ongeveer 30m² met eigen toilet, badkamer en pantry. De keuken is gemeenschappelijk en beschikt over negen kookplaten en een afwasgelegenheid. Het pand bestaat uit drie verdiepingen en elke verdieping is voorzien van een wasmachine en een droger. Er bleek behoefte aan een logeerkamer voor vrouw en kinderen wanneer zij voor gezinshereniging in Nederland zijn aangekomen, maar nog in een AZC verblijven. Daarom is één kamer ingericht als logeerkamer.



Exploitatie

De vergunninghouders tekenden een huurcontract voor twee jaar met een netto huurprijs van 373,92 euro per maand. De opbrengsten zijn voor 3B Wonen onvoldoende om de kosten te dekken en daardoor kampt de corporatie met een exploitatietekort van 25.000 euro. De corporatie ziet het huisvesten van deze doelgroep als hun maatschappelijke taak en aanvaardt daarom een deel van het exploitatietekort.

Bewoners

Om eventuele culturele misverstanden te voorkomen, biedt de woningcorporatie uitsluitend huisvesting aan vergunninghouders met één nationaliteit in Hergerborch. De corporatie selecteerde bewust veertig alleengaande mannen uit Syrië. De bewoners vroegen bijna allemaal gezinshereniging aan en krijgen zodra hun gezin arriveert een reguliere woning toegewezen. Ze ontvangen een urgentieverklaring en hebben recht op een reguliere woning binnen drie tot zes maanden. Inmiddels zijn er meerdere bewoners doorgestroomd naar een reguliere woning na gezinshereniging. Naast de veertig studio's voor vergunninghouders zijn er acht studio's bestemd voor andere woningzoekenden. Deze zijn aangeboden in de lokale krant aan lokaal woningzoekenden.

Begeleiding

Speciaal voor Hergerborch stelde de woningcorporatie een huismeester aan, die fungeert als eerste aanspreekpunt voor bewoners en omwonenden. Hij spreekt Frans, Arabisch en Nederlands, waardoor de communicatie tussen beide groepen soepel verloopt. Elke bewoner wordt begeleid door een klantmanager van de gemeente. Ook organiseert de gemeente een participatieworkshop die acht dagdelen beslaat. Hierin gaan zij in gesprek met de nieuwkomers over de kernwaarden, rechten en plichten in de Nederlandse samenleving.

Daarnaast is er een vast contactpersoon bij VluchtelingenWerk, die hen ondersteunt bij het opbouwen van een bestaan in Lansingerland. In Hergerborch zijn meerdere medewerkers van VluchtelingenWerk actief, die allen een aantal vergunninghouders begeleiden. Deze begeleiding bestaat uit het regelen van praktische zaken als het aanvragen van een uitkering en een zorgverzekering. Daarnaast geeft de contactpersoon voorlichting over de mogelijkheden van inburgering. In een later stadium bespreekt VluchtelingenWerk met de vergunninghouders wat er verder nodig is om actief deel te kunnen nemen aan de samenleving, bijvoorbeeld door de hulp van een taalmaatje of het verrichten van vrijwilligerswerk.

Buddy's

Naast de begeleiding vanuit VluchtelingenWerk worden de vergunninghouders die dat willen begeleid door een buddy. Elke vergunninghouder wordt gekoppeld aan een vrijwilliger uit de buurt, die hen wegwijs maakt in de gemeente Lansingerland.

Omwonenden

Aanvankelijk waren de omwonenden niet enthousiast over de komst van de veertig mannelijke vergunninghouders naar Lansingerland. De gemeente richtte een klankbordgroep op om de bezwaren te bespreken en deze waar mogelijk weg te nemen. Inmiddels is het enthousiasme van de betrokken partijen, waaronder lokale ondernemers, VluchtelingenWerk, 3B Wonen, de gemeente en de lokale kerken overgewaaid naar de buurtbewoners. Zij verzamelden samen de hele inboedel voor de nieuwe bewoners. De kerken verzorgden gezamenlijk een welkomstpakket, met wat basisboodschappen, per bewoner. Ook de inzet en het enthousiasme van vrijwilligers en de informatie via de maandelijkse nieuwsbrief zorgde voor draagvlak.

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met Katinka de Vries van 3B Wonen via k.devries@3bwonen.nl.

Geleerde les

Door omwonenden te betrekken, neem je eventuele weerstand weg.

Nijmegen

Magic Mix in verzorgingstehuis Nijvelt

Het gedeeltelijk leegstaande verpleeghuis Nijvelt in Nijmegen wordt in 2021 gesloopt. Om die tijd te overbruggen stelt de eigenaar, stichting De Waalboog, één verdieping beschikbaar voor de huisvesting van twintig alleenstaande vergunninghouders. De Waalboog verhuurt deze kamergewijs. De verdieping is bestemd voor een gemêleerde groep vergunninghouders met hopelijk affiniteit voor ouderen en zorg. Woningbouwstichting De Gemeenschap beheert de etage voor De Waalboog.

Doelgroep vergunninghouders: Eenpersoonshuishoudens, paar tweepersoonshuishoudens

Rijksregeling: Nee

Magic Mix: Nee

Verbouwing

Om de verdieping prettig bewoonbaar te maken voor de vergunninghouders, organiseerde De Gemeenschap een verbouwing. Om af te mogen wijken van het bestemmingsplan werd een omgevingsvergunning aangevraagd. De Omgevingsdienst Regio Nijmegen verleende deze vergunning. Er zijn achttien van de vierentwintig zorgwooneenheden verbouwd tot eenpersoonskamers van 16m² met toilet en douche. De totale privéruimte is 23,8m². Eén zorgwooneenheid is verbouwd tot tweepersoonskamer met toilet en douche. Deze is iets groter. De vergunninghouders delen een woonruimte met twee kamers van 27m². De verdieping beschikt over twee gezamenlijke zitkamers



en vier keukens. Een deel van de berging is verbouwd tot een fietsstalling. De netto investeringskosten bedragen 113.000 euro en worden verwerkt in de huurprijs.

Exploitatie

De Waalboog stelt de verdieping in het verpleeghuis uit maatschappelijk oogpunt beschikbaar voor de huisvesting van vergunninghouders. Daardoor

is het mogelijk om een klein positief exploitatieresultaat van 24.000 euro per jaar te behalen.

Beheer door de corporatie

De Waalboog verhuurt de verdieping, maar woningbouwstichting De Gemeenschap neemt een groot deel van de taken over. Dat is de wens van Het College sanering zorginstellingen.¹ Zij verleende toestemming voor deze constructie. Als een zorginstelling onroerende zaken wil verhuren, is hun goedkeuring verplicht. De Waalboog betaalt een vergoeding aan De Gemeenschap voor de beheertaken. Daarnaast financiert zij een gedeelte van de verbouwing mee. De Gemeenschap is het aanspreekpunt voor de huurders en draagt zorg voor:

- de verbouwing en de financiering daarvan;
- het opstellen en laten tekenen van de huurovereenkomsten;
- klachtenbeheer;
- klein onderhoud;
- sociaal beheer: handelen bij overlast.

Tijdelijk huurcontract

De vergunninghouders wonen vanaf 1 februari 2017 op de derde verdieping in Nijeveld. Ze ontvangen een tijdelijk huurcontract tot maximaal oktober 2020. De huurprijs is gebaseerd op 100 procent van de maximaal redelijke huurprijs. Voor een onzelfstandige woning met 139 woningwaarderingpunten is dat 284 euro per maand. Daar komt maandelijks 34,32 euro servicekosten bij voor de tv-aansluiting, huisvuil, glasbewassing, zuiveringslasten, riool en schoonmaakkosten voor de algemene ruimten, zoals de gangen en keukens. Daarnaast betalen de vergunninghouders 40,20 euro energiekosten.

Magic Mix

De nieuwe woonruimte is bestemd voor een gemêleerde groep vergunninghouders, van 23 jaar en ouder, zonder kinderen. Er wordt niet geselecteerd op



etniciteit of religie. Op de verdieping kunnen zowel mannen als vrouwen terecht, variërend in leeftijd. Als de instroom het mogelijk maakt, worden de vergunninghouders mogelijk geselecteerd op hun affiniteit met de zorg. De intentie is om de nieuwe bewoners van Nijeveld met de ouderen in het verpleeghuis in contact te brengen en inzichtelijk te maken wat men voor elkaar kan betekenen. De initiatiefnemers streven ernaar dat de vergunninghouders een bijdrage kunnen leveren aan de zorg en aan de activiteiten met ouderen. Op deze manier kunnen zij de Nederlandse taal en cultuur leren kennen. Momenteel is de instroom van vergunninghouders in de gemeente dusdanig afgenomen dat een selectie op affiniteit met de zorg te weinig kandidaten oplevert. Daarom is affiniteit met de zorg geen harde voorwaarde meer.

¹) Het College sanering zorginstellingen is een zelfstandig bestuursorgaan op het terrein van de volksgezondheid dat taken uitvoert om een open en transparant proces en marktconforme prijzen omtrent onder andere zorgvastgoed te creëren.

Inrichting

De Gemeenschap ontving een subsidie van de gemeente om de gezamenlijke ruimten in te richten. De vergunninghouders zijn uitsluitend verantwoordelijk voor de inrichting van hun eigen kamers. Zij maken daardoor aanspraak op slechts een klein deel van de bijzondere bijstand die normaal gesproken zou gelden.

Informatiebijeenkomsten

De Waalboog organiseerde samen met De Gemeenschap en de gemeente twee informatiebijeenkomsten: één voor het personeel van het verpleeghuis en één voor de bewoners en hun mantelzorgers. Zowel het personeel als de bewoners en hun mantelzorgers uitten hun zorgen. Zij waren ongerust over de veiligheid van de kwetsbare ouderen die er nu wonen en de nachtwachten. De plannen zijn daarom aangepast. In eerste instantie zou er een vrije toegang komen naar de overige verdiepingen van het gebouw. Uiteindelijk besloten de betrokken partijen om de verdieping voor vergunninghouders een eigen ingang te geven via de nooduitgang.

Omwonenden

Woningcorporatie De Gemeenschap informeerde de omwonenden over de komst van de twintig nieuwe bewoners per brief. Omwonenden kregen de mogelijkheid om bezwaar te maken tijdens de bezwaarprocedure. Er zijn door de omwonenden geen bezwaren ingediend. De omwonenden zijn niet betrokken bij het realiseren van huisvesting. In het kader van NL Doet knapte een aantal omwonenden op 12 maart het trappenhuis op.

Bewoners

Eind maart 2017 namen de laatste bewoners hun intrek. De begeleiding door VluchtelingenWerk en de inburgering zijn begonnen. Er was een bijeenkomst waar de nieuwe bewoners uitleg kregen over het functioneren van het gebouw, bijvoorbeeld het brandalarmsysteem en hoe ze zich moeten gedragen bij brand. Maar ook de werking van de keukenapparatuur. In een

tweede bijeenkomst maakten de nieuwe bewoners kennis met de oud bewoners. De hoop is dat hierdoor contacten ontstaan die leiden tot wederzijds begrip en participatie van de nieuwe bewoners in het verzorgingshuis.

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met Sjon Debie van de gemeente Nijmegen via j.debie@nijmegen.nl.

Geleerde lessen

De instroom van vergunninghouders is grillig. Het is daardoor moeilijk inschatten hoeveel woonruimte nodig is. Op het moment dat de huisvesting gerealiseerd was, was het aantal te huisvesten vergunninghouders afgenomen en wisten ze niet of ze bewoners konden vinden.

Renkum

Groepsruimte bij zorginstelling als woning dankzij GVA

In afwachting van reguliere huisvesting wonen vergunninghouders in panden op het terrein van een psychiatrische inrichting. De gemeente Renkum maakte dit mogelijk door het Gemeentelijk Versnellingsarrangement (GVA) in te zetten.

Doelgroep vergunninghouders: Gezinnen en alleenstaanden

Rijksregeling: Ja, GVA

Magic Mix: Nee

Woning en bewoners

De gemeente huurt zes royale twee-onder-één-kap woningen die eerst dienden als groepswoningen voor psychiatrische patiënten. Elke woning is geschikt voor vier tot vijf vergunninghouders. Ze beschikken over een eigen kamer en maken gezamenlijk gebruik van het sanitair, de woonkamer en de keuken. Zowel gezinnen als alleenstaande en alleengaande mannelijke en vrouwelijke vergunninghouders die zijn gekoppeld aan de gemeente kunnen de woningen betrekken. De gemeente houdt bij de selectie van bewoners rekening met gezinssamenstelling, geslacht en etniciteit. Om de leefbaarheid



in de woningen en de buurt op peil te houden stelde de gemeente huisregels op over de reiniging van de woningen, de omgang met persoonlijke eigendommen en het gebruik van alcohol of drugs.

Doorstroomlocatie

In november 2015 huurde de gemeente drie woningen op het terrein voor de periode van één jaar. Wegens succes verlengde ze de huur met een tweede jaar en breidde ze het aantal gehuurde woningen uit naar zes. Het College Sanering Zorginstellingen toetste het huurcontract en keurde het goed. Het is een doorstroomlocatie en de vergunninghouders mogen er maximaal een half jaar wonen. Het lukte de meeste vergunninghouders om binnen deze termijn door te stromen naar een reguliere woning. In de periode dat de vergunninghouders in de doorstroomlocatie wonen hoeven ze geen huur te betalen. In november 2017 houdt de doorstroomlocatie op te bestaan. Sinds de verlaging van de taakstelling heeft de gemeente besloten tot versnelde

afbouw. Per 1 mei is de huur van twee woningen opgezegd. De resterende vier woningen worden kamergewijs gebruikt door gemiddeld vijftien statushouders en een woning is beschikbaar voor de opvang van nareizende gezinsleden zodat familie direct bij elkaar kan gaan wonen.

Inrichting

In Renkum leverden vele dorpsbewoners een bijdrage aan de inrichting van de woningen door tweedehands meubels en andere benodigdheden te doneren. Een groep actieve omwonenden coördineerde de verzameling van de spullen. Zij legden samen met de vrijwilligers van VluchtelingenWerk de basis van de inrichting. De vergunninghouders konden de woningen naar eigen behoefte verder inrichten. De basisinrichting blijft in de woningen na vertrek van de vergunninghouders.

GVA onvoldoende

De woningen hoefden voor de komst van de vergunninghouders niet verbouwd te worden. Toch bleek de bijdrage vanuit het gemeentelijk versnellingsarrangement onvoldoende om alle kosten te dekken. De gemeente maakte extra kosten voor de begeleiding van de vergunninghouders. Deze kosten financierde ze uit haar algemene middelen.

Psychiatrische patiënten

De woningen staan op het terrein van een psychiatrische instelling waar 350 patiënten verblijven. De vergunninghouders en patiënten wonen gescheiden, maar ze komen elkaar tegen op het terrein en in de ontmoetingsruimte. De groepen blijken goed te combineren. Er hebben zich geen incidenten voorgedaan.

Dorpsbewoners

Vele dorpsbewoners zijn actief in het betrekken van de vergunninghouders bij activiteiten. Er is een groep die een taalcafé opzette voor ontmoeting en taalstimulering. In maart 2017 opende andere vrijwilligers en vergunninghouders



in Renkum een tweede taalcafé. Elkaar ontmoeten en het leren van de Nederlandse taal zijn het motto. Ook is er een groep die zich bezig houdt met het verzamelen van gebruiksgoederen voor het inrichten van de woning. Inmiddels hebben dorpsbewoners een depot opgezet. Vergunninghouders die een huurwoning krijgen kunnen hier tegen lage kosten gebruiksgoederen uitzoeken. Daarnaast helpt een groep bij het opstarten van onderwijs en werk en er is een groep mannen die wekelijks met vergunninghouders gaat fietsen als training en om de omgeving te verkennen. Het college van burgemeester en wethouders in Renkum waardeert deze inzet en bedankte alle vrijwilligers door een tegoedbon uit te reiken tijdens een lokaal evenement.

Stakeholders betrekken

De gemeente betrok de dorpsbewoners in de besluitvorming tijdens een bijeenkomst. De dorpsbewoners werden uitgenodigd om hun mening te uiten en daar werd vervolgens zo veel mogelijk rekening mee gehouden in de uitwerking van het plan. De gemeente organiseerde eenzelfde bijeenkomst toen de huur van de doorstroomlocatie werd verlengd. De bewoners dachten mee over activiteiten, zoals deelname aan onderwijs en toeleiding naar werk. Ook sprak de gemeente met de patiëntenraad van de zorginstelling. De

gemeente gaf hen toelichting over de groep vluchtelingen en de reden van hun tijdelijk verblijf op het terrein.

Aandacht voor particulier initiatief

De gemeente benadrukt het belang van communicatie en aandacht voor particulier initiatief. Dit vraagt om regie vanuit de gemeente. Het is daarom verstandig om regelmatig contact te hebben met omwonenden en andere betrokken partijen. Ook ontdekte de gemeente dat er een groot verschil is tussen de inzet van formele en informele vrijwilligers. De inzet van formele begeleiding door vrijwilligers vanuit VluchtelingenWerk is gebonden aan regels. De inzet vanuit informele vrijwilligers (omwonenden) komt vanuit een gevoel van nabuurschap. De gemeente moet hier rekening mee houden in haar benadering. Vrijwilligers vanuit VluchtelingenWerk pakken taken op die veel verantwoordelijkheid met zich meebrengen, zoals voorlichting over en begeleiding bij de keuze van het scholingsaanbod voor inburgering. Dit vraagt om afstemming en de capaciteit om dit goed uit te leggen aan vergunninghouders. De gemeente belegde deze taken bij VluchtelingenWerk en stuurt op het resultaat ervan. Bij omwonenden stuurt zij minder op resultaat.

Structureel overleg VluchtelingenWerk en andere vrijwilligers

Op verzoek van een groep actieve dorpsbewoners vonden er gesprekken plaats tussen gemeente Renkum, VluchtelingenWerk en de vrijwilligers. Toen is de wens uitgesproken voor meer structureel overleg tussen het formeel vrijwilligerswerk van VluchtelingenWerk en het informele ondersteuningsaanbod voor statushouders dat de dorpsbewoners doen. Daaruit voort komen de werkbijeenkomsten “taal en ontmoeting” waar ze met elkaar bespreken hoe beide groepen samenwerken en kunnen aansluiten. Dit verloopt goed en geeft voor beide partijen duidelijkheid.

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met Ton Fransen van de gemeente Renkum via t.fransen@renkum.nl.



Geleerde lessen

- Stimuleer samenwerking tussen alle betrokkenen om dubbel werk te voorkomen.
- Zorg voor ontmoetingsplekken waar vergunninghouders anderen kunnen ontmoeten.
- Verbindende activiteiten en spontane contacten zijn heel nuttig en belangrijk voor de integratie en participatie van de statushouders.

Sliedrecht

Vergunninghouder met een lichamelijke beperking

Woningcorporatie Tablis Wonen transformeerde een zorgruimte in een verzorgingstehuis tot woonruimte voor een gezin. De vader in het gezin heeft een chronische spierziekte en vond daarom geen geschikte woonruimte in de reguliere huisvesting. Aanpassingen aan de woning waren noodzakelijk. Tablis besloot een ruimte van een zorginstelling te transformeren.

Doelgroep vergunninghouders: Vergunninghouder met beperking

Rijksregeling: Nee

Magic Mix: Nee

Woning

Het gezin bestaat uit vier personen waaronder twee kinderen. De nieuwe woning van het gezin is een voormalige zorgruimte van 80m². In de woning zijn meerdere douches en toiletten aanwezig. Voor de transformatie waren al vele benodigde voorzieningen aanwezig, zoals een douche met mogelijkheid tot ligdouche en een aangepast toilet. Vooralsnog zijn de aanpassingen beperkt gebleven en tijdelijk van aard. Op een later moment wordt de transformatie grondiger aangepakt en permanent gemaakt.



Huurcontract

Het gezin woont in deze zorginstelling sinds 12 februari 2016. Tablis Wonen bood het gezin een huurcontract van een jaar, met mogelijkheid tot verlenging. Het gezin kan er blijven wonen, zolang hun vader de speciale woonvoorzieningen nodig heeft. Ze betalen een huurprijs die ruim onder de aftoppingsgrens ligt; rond de 500 euro per maand.

Organisatie en samenwerking

Om deze huisvesting tot een succes te maken was samenwerking en afstemming tussen de Gemeente Sliedrecht, VluchtelingenWerk, het Centrum Mantelzorg, de voormalige huurder (een zorginstelling) en Tablis Wonen noodzakelijk. Tablis Wonen was al eigenaar van het pand. De zorgruimte werd eerst verhuurd aan een zorginstelling, die het gebruikte voor kortstondige revalidatie. De zorginstelling had de ruimte niet meer in gebruik en de huur op termijn opgezegd. De zorginstelling huurt nog wel ruimte in de rest van het complex, die gebruikt wordt als steunpunt. Het gezin krijgt reguliere ondersteuning van Vluchtelingenwerk. Daarnaast krijgen zij hulp via het Centrum Mantelzorg en de thuiszorgorganisatie.

Voorlichting

Tijdens de voorbereidingen organiseerde Tablis Wonen een inloopmiddag voor de bewoners van het complex. De bewoners kregen uitleg en konden vragen stellen. Tablis Wonen creëerde op deze manier draagvlak onder de bewoners. Bijna alle reacties van de (oudere) bewoners waren positief.

Subsidie

Tablis Wonen kwam helaas niet in aanmerking voor een subsidie. De transformatie voldeed niet aan de voorwaarden. Om in aanmerking te komen voor de GVA-regeling moet de woonruimte door minimaal vier meerderjarige vergunninghouders worden bewoond. Dit gezin bestaat uit drie personen ouder dan achttien en een minderjarig kind. Tablis Wonen zou graag zien dat de subsidie-regeling wat minder rigide wordt toegepast. Met de huidige werkwijze is het lastig dit soort goede initiatieven te bekostigen.

Voor meer informatie kunt u contact opnemen Peter Hoeckx van Tablis Wonen via p.hoeckx@tabliswonen.nl.



Vught

Zorgcomplex tijdelijk omgetoverd tot appartementen

Woningcorporatie Woonwijze in Vught transformeerde een voormalig zorgcomplex tot appartementen. Inmiddels wonen er 32 vergunninghouders in het 'Cello-gebouw'. De corporatie verbouwde de ruimten en creëerde daarmee meerdere slaap- en woonkamers in de appartementen. Vele vrijwilligers leverden een bijdrage aan de transformatie.

Doelgroep vergunninghouders: Divers

Rijksregeling: Nee

Magic Mix: Nee

Bewoners

Op 14 september 2015 betrokken de eerste vergunninghouders de appartementen. De eerste bewoners waren gezinnen, vervolgens vestigden ook alleenstaanden zich in het pand. Inmiddels zijn alle appartementen bewoond. Ouderen of zorgbehoevende vergunninghouders wonen niet in het Cello-gebouw. De vergunninghouders delen het pand met een maatschappelijk ondernemer (in o.a. rolstoelen) op de begane grond.



Transformatie

Aanvankelijk kocht Woonwijze het Cello-gebouw voor sloop-nieuwbouw, waardoor het al enige tijd leeg stond. In samenwerking met de gemeente Vught besloot de corporatie het pand tijdelijk te transformeren. Dit werd mogelijk op basis van een leegstandsvergunning van vijf jaar. Door ruimtes samen te voegen en meerdere entrees te creëren ontstonden er appartementen voor gezinnen en woonunits met individuele kamers voor alleenstaanden. In de woonunits delen de vergunninghouders een keuken, toilet, wasmachine en badkamer. Er is één woonunit voor vrouwen en één woonunit voor mannen. De appartementen beschikken over een eigen keuken, badkamer en toilet. Woonwijze voorzag zowel de kamers als appartementen van vloerbedekking en (rol)gordijnen. De transformatie van het Cello-gebouw duurde tweeënhalve maand en kostte Woonwijze circa 200.000 euro.

Tijdelijke verhuur

Woonwijze verhuurt de appartementen tijdelijk. De vergunninghouders hebben een huurcontract voor maximaal vijf jaar, oftewel totdat de leegstandsvergunning is afgelopen. Er is geen minimum gesteld aan hun woonduur. De kamers voor alleenstaanden zijn gemiddeld 18,5m². Dit is inclusief de gezamenlijke keuken, het toilet en de badkamer. De huurprijs van de kamers is 193,24 euro per maand. De familiewoningen variëren tussen de 74 en 170m² en variëren in prijs tussen de 350 en 550 euro per maand. Woonwijze rekende de exploitatie door op basis van de verwachte huurinkomsten in de vijf jaar van de leegstandsvergunning. Dat waren de maximale kosten. Om binnen het budget te blijven hielp de Woonomgevings Ploeg (WOP) bij de verbouwing. Zij witten de muren, deden klusjes rondom het pand en maakten de tuin in orde.

Integratie

Woonwijze maakte deze woonruimte mogelijk in samenwerking met de gemeente en VluchtelingenWerk. Ze wilden het proces zo vloeiend mogelijk laten verlopen en zorgden ervoor dat de nieuwe bewoners zich snel thuis voelden in hun nieuwe huis. De integratie met de wijk was ook onderdeel van dit proces. De vrijwilligers van Vluchtelingenwerk, de woonconsulent en de adviseur participatie van Woonwijze onderhielden daarvoor intensief contact met elkaar en met de vergunninghouders. Zij leidden de vergunninghouders rond in het pand en door de wijk en vertelden hen over de mogelijkheden. Hierdoor werden zij een vertrouwd gezicht. Daarnaast verlaagde dit de drempel voor omwonenden om hun nieuwe buurtbewoners te ontmoeten.

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met Woonwijze via info@woonwijze.nl.



Geleerde lessen

De integrale aanpak met de gemeente en VluchtelingenWerk heeft erg geholpen bij de doorlooptijd van de procedure. Het struikelblok was de vergunningverlening, door een misverstand met de brandweer dreigde de vergunning begin september in het gedrang te komen. Voorstel voor de toekomst zou zijn om alle betrokken disciplines vanaf het begin aan tafel te krijgen om planning en deadlines te bespreken en eventuele risico's vroeg te benoemen en zodoende te verminderen.

4. School/klaslokalen (transformatie)

Op enkele plekken in Nederland staan lege schoolgebouwen. Dergelijke gebouwen beschikken meestal over vijf tot acht klaslokalen. Deze klaslokalen worden vaak te groot bevonden voor een eenpersoonshuishouden. Ze worden meestal getransformeerd tot woningen voor een gezin door middels tussenwanden aparte slaapgedeelten te creëren. Het is ook mogelijk om een klaslokaal te verdelen in meerdere kamers voor eenpersoonshuishoudens.

63	Dinkelland	Basisschool als doorstroomlocatie
66	Landgraaf	Basisschool als tijdelijke doorstroomlocatie
69	Weststellingwerf	Klaslokalen voor gezinnen

Dinkelland

Basisschool als doorstroomlocatie

De gemeente Dinkelland en woningcorporatie Mijande Wonen creëerden een doorstroomlocatie voor vergunninghouders door een leegstaande basisschool te verbouwen. Om dit te kunnen realiseren, kregen ze een ontheffing op het bestemmingsplan voor tien jaar. Tot die tijd biedt de Julianaschool ruimte aan gezinnen en alleen reizende vergunninghouders.

Doelgroep vergunninghouders: Gezinnen en alleenstaanden

Rijksregeling: Nee

Magic Mix: Nee

Mix gezinnen en alleenstaanden

Om het schoolgebouw geschikt te maken voor de huisvesting van vergunninghouders, werden de vijf klaslokalen getransformeerd tot wooneenheden. Eén van de lokalen biedt na de verbouwing ruimte aan vier individuele bewoners die beschikken over een eigen slaapkamer. De alleenstaande vergunninghouders delen een woonkamer en maken gezamenlijk gebruik van het sanitair en de keuken. De andere vier klaslokalen zijn bestemd voor gezinnen. De gemeente creëerde in de Julianaschool een woonplaats voor in totaal 22 vergunninghouders. Het COA en de gemeente bepalen samen welke vergun-



ninghouders het pand betrekken. Ze streven hierbij zoveel mogelijk naar een selectie van bewoners met dezelfde culturele en religieuze achtergrond. In december 2016 ondertekenden de vergunninghouders hun huurcontract en op 16 januari 2017 betrokken de meesten hun woning. Inmiddels wonen er drie Syrische gezinnen, een gezin uit Eritrea en vier alleenstaande Eritrese mannen.

Verbouwing

De gemeente Dinkelland is eigenaar van de Julianaschool en heeft de grond in erfpacht en het pand met opstalrecht overgedragen aan de woningcorporatie die de verhuur en het beheer van de woningen voor haar rekening neemt. Om de klaslokalen zo goed mogelijk bewoonbaar te maken voor gezinnen is in elk lokaal een eigen toilet, badkamer, keuken en woonkamer gerealiseerd. De gemeente en corporatie financierden de verbouwing. De grondige transformatie van het schoolgebouw veroorzaakte een exploitatietekort. De gemeente en de corporatie dekken dit tekort samen.



Doorstroomlocatie

De Julianaschool is een doorstroomlocatie voor vergunninghouders. Zodra de bewoners het pand betrekken, schrijven zij zich in als woningzoekende bij een woningcorporatie. Voor hen zijn de regels gelijk aan de regels voor iedere andere reguliere woningzoekende in Dinkelland. Ze krijgen geen urgentie. Naar verwachting is er binnen een jaar een reguliere woning voor de vergunninghouders in Dinkelland. Zodra er een passende woning beschikbaar is, verhuizen ze en komt er een plek in de Julianaschool vrij voor andere vergunninghouders. Bij gezinshereniging van de mannen zoekt de corporatie naar een geschikte oplossing voor het gezin.

Inrichting

De gemeente was verantwoordelijk voor de inrichting van het volledige schoolgebouw. Dinkelland schafte zowel voor de privéruimten als voor de gezamenlijke ruimten meubels, witgoed en servies aan. Hiervoor legde zij contact met Kringloop de Beurs, de lokale kringloopwinkel, die een bijdrage leverde. Daarnaast kocht de gemeente veel nieuwe spullen om de inrichting van het pand compleet te maken. De woningcorporatie richtte de woningen in samen met vrijwilligers van stichting Palet en de gemeente. De vergunninghouders konden daardoor snel en makkelijk hun tijdelijke woning betrekken.

Tijdelijk huurcontract

De vergunninghouders tekenen een tijdelijk huurcontract met een maximale duur van tien jaar, oftewel het moment waarop de ontheffing op het bestemmingsplan vervalt. De netto huurprijs verschilt per woonruimte en is gebaseerd op het aantal wws-punten. De huurprijs is inclusief gas, water en licht.

Informatieavond

De gemeente informeerde de direct omwonenden in het voortraject door een brief te verspreiden en een informatieavond te organiseren. Tijdens deze avond kwamen de wijkagenten, VluchtelingenWerk, de woningcorporatie en de wethouder aan het woord en was er voldoende ruimte voor dialoog en

vragen van de omwonenden. De omwonenden reageerden positief en enkele personen gaven zich op als vrijwilliger om de toekomstige bewoners te helpen, door bijvoorbeeld taalles te geven.

Gezamenlijke buitenruimte

De bewoners van de Julianaschool delen samen een berging en fietsenstalling. Ook delen ze het (school)plein. Hierop zijn speeltoestellen geplaatst. Een klein groepje omwonenden is nauw betrokken bij het initiatief en dacht mee over de inrichting van het plein. Na de informatieavond konden omwonenden zich opgeven om hierover mee te denken. Ze zijn per mail uitgenodigd en spraken samen met de gemeente over hun ideeën voor het plein. De nieuwe speeltuin is een openbaar terrein die de bewoners met elkaar en de buurt delen.

Burendag

Zodra de vergunninghouders in de Julianaschool wonen, organiseert de gemeente een burendag. Op die dag gaan bewoners en omwonenden samen de tweedehands speeltoestellen op het plein opknappen en schilderen. De dag wordt afgesloten met een borrel.

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met Kim Nijland-Scholten via k.nijland@qnoaberkracht.nl.

Geleerde les

Het is niet mogelijk alle problemen op voorhand te voorzien. Vooral technische problemen komen pas aan het licht zodra men er woont. Voorbeelden zijn het verstopte riool en te beperkte kastruimte in de keuken.



Landgraaf

Basisschool als tijdelijke doorstroomlocatie

De gemeente Landgraaf creëerde in de voormalige basisschool Gravenrode een doorstroomlocatie met ruimte voor 35 vergunninghouders. De locatie fungeert als buffer om de druk op de lokale woningmarkt te verlichten. Vanuit Gravenrode worden de vergunninghouders geacht zo snel mogelijk, bij voorkeur binnen zes maanden, door te stromen naar een sociale huurwoning.

Doelgroep vergunninghouders: Gezinnen en alleenstaanden

Rijksregeling: Ja, tijdelijke regeling stimulering huisvesting vergunninghouders (GVA)

Magic Mix: Nee

Het pand

Na transformatie bestaat de voormalige basisschool uit elf wooneenheden. De gemeente Landgraaf is eigenaar van het pand en bekostigde de transformatie. Door een tijdelijke ontheffing op het bestemmingsplan werd het mogelijk om deze wooneenheden voor vijf jaar in te zetten voor de huisvesting van acht gezinnen van vier personen en drie alleenstaanden. Het COA verzorgt de koppeling van vergunninghouders aan de gemeente. Landgraaf bepaalde geen specifieke doelgroep en selecteert niet op leeftijd of etniciteit.



Transformatie

Om het voormalige schoolgebouw bewoonbaar te maken onderging het pand een verbouwing. Achterstallig onderhoud werd aangepakt en er werden keukenblokken en sanitaire voorzieningen gerealiseerd. Daarnaast werden wanden geplaatst om de klaslokalen op te splitsen in twee delen. De eenpersoonswoonruimten variëren in grootte van 20 tot 38m². De wooneenheden voor gezinnen zijn ongeveer 55m², met een uitzondering van 94m² (de voormalige gymzaal). In de wooneenheden voor gezinnen zijn aparte slaapkamers gecreëerd.

Huurcontract

De vergunninghouders tekenen een huurcontract voor onbepaalde tijd en betalen 145 euro huur per volwassene. Het streven is dat zij vanuit Gravenrode zo snel mogelijk, bij voorkeur binnen zes maanden, doorstromen naar een passende reguliere woonruimte. HEEMwonen verzorgt het technisch beheer van de locatie en anticipeert hierop door te zorgen dat deze woningen beschikbaar zijn.

Subsidie

Om deze vorm van huisvesting te realiseren, vroeg de gemeente de landelijke subsidie Tijdelijke regeling stimulering huisvesting vergunninghouders aan. De gemeente heeft via deze regeling 6.250 euro per te huisvesten meerderjarige vergunninghouder ontvangen (alleen voor de eerste lichting bewoners). De gemeente zette deze subsidie in voor de bouwtechnische aanpassingen. Ondanks de subsidie lukte het de gemeente niet om een sluitende exploitatie te realiseren en daarom legt Landgraaf zelf de nodige financiële middelen bij. De subsidieregeling vereist dat Gravenrode tenminste vijf jaar dienst doet als huisvestingslocatie voor vergunninghouders.

Kernteam

Een bestuurlijk en ambtelijk kernteam begeleidde de realisatie van de doorstroomlocatie. De burgemeester, portefeuillehouder minderheden, de gemeentesecretaris en de politie vertegenwoordigen het bestuurlijke deel van het team. Zij zijn namen de besluitvorming voor hun rekening. Ambtelijk waren onder andere een projectleider, medewerker communicatie, wijkcoördinator en medewerker financiën vertegenwoordigd. Zij vervullen een ondersteunende en uitvoerende rol. Het bestuurlijke kernteam kwam gedurende het proces bijeen om de voortgang te bewaken aan de hand van mijlpalenplanningen en om veiligheidssignalen te bespreken.

Markttoets

De gemeente beoordeelde met een markttoets of marktpartijen interesse hadden in de uitvoering van de betreffende werkzaamheden tegen een afgesproken prijs. Dit bleek niet het geval. Daarom benaderde Landgraaf woningcorporatie HEEMwonen om de verhuur en exploitatie op zich te nemen. Om deze werkzaamheden als corporatie uit te mogen voeren, is toestemming van de minister vereist. HEEMwonen kreeg toestemming en sinds augustus 2016 voert deze corporatie de verhuur en exploitatie uit. De gemeente blijft als eigenaar van het pand verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud.

Gezamenlijke faciliteiten

De vergunninghouders delen twee keukenblokken, het sanitair en een gezamenlijke ruimte die dient als ontmoetingsplek. Twee wooneenheden beschikken over vijf douches en elke woning heeft een eigen toilet. De ontmoetingsruimte is 546m² en is het voormalige binnenplein van de school. Er staat een tafelfootbalspel, een air hockeyspel en er is kinderspeelgoed beschikbaar. De stichting Samen Delen verzorgde een gedeelte van de basisinrichting en richtte de woningen in met o.a. stoelen, tafels en kasten. Iedere kamer beschikt daarnaast over een wasbak en ijskast. De vergunninghouders zijn zelf verantwoordelijk voor de rest van de inrichting en het schoonhouden van de woonruimten.

Integratie

Diverse partijen in de buurt van basisschool Gravenrode leveren een bijdrage aan de integratie van de vergunninghouders. Zo organiseert het zorgcentrum tegenover Gravenrode regelmatig activiteiten en zijn de vergunninghouders welkom om te komen knutselen. Welzijnsinstelling Welsun biedt maatschappelijke begeleiding. Daarnaast leveren de buurtbewoners een actieve bijdrage. Zij zijn bijvoorbeeld buddy van een bewoner of organiseren activiteiten gefaciliteerd door Welsun, zoals een barbecue. De corporatie overweegt in overleg met Welsun een buurtconciërge aan te stellen. Deze zal fungeren als aanspreekpunt voor de bewoners en omwonenden.

Klankbordgroep

Bij de realisatie van de doorstroomlocatie betrof de gemeente de buurtbewoners actief door nieuwsbrieven met informatie over de huisvesting van vergunninghouders in de basisschool. Daarnaast organiseerde Landgraaf informatieavonden en werd een klankbordgroep in het leven geroepen. De burgemeester was voorzitter van de klankbordgroep, die verder bestond uit enkele leden van het kernteam en omwonenden die aangaven mee te willen denken. Tijdens de eerste bijeenkomst kregen omwonenden de kans om onderwerpen te agenderen. In de daaropvolgende bijeenkomsten pakte de

klankbordgroep deze onderwerpen op. Daarnaast bespraken ze de veiligheid, de fysieke leefomgeving, het maatschappelijk draaiboek en burgerparticipatie en evalueerden ze de realisatie van Gravenrode als huisvesting voor vergunninghouders.

Informatieavond

De gemeente organiseerde een informatieavond die werd opgesplitst in twee sessies. De eerste sessie richtte zich op direct omwonenden en de tweede sessie stelde overige geïnteresseerden op de hoogte. De gemeente verstuurde hiervoor 350 uitnodigingen. Tijdens deze sessies werd het plan plenair toegelicht. Na het plenaire gedeelte konden de aanwezigen op een informatiemarkt vragen stellen aan medewerkers van de corporatie en de gemeente. In totaal waren er 130 omwonenden aanwezig.

In juli 2016 ontmoetten de vergunninghouders en de omwonenden elkaar voor het eerst tijdens een ontmoetingsactiviteit. De vergunninghouders maakten hapjes en nodigden belangstellenden en omwonenden uit om deze hapjes samen op te eten. Er zijn ook verschillende buurtinitiatieven gestart om de integratie van de vergunninghouders te bevorderen (vrijwillige begeleiding vanuit de wijk, samen knutselen, samen eten, et cetera).

Toekomst

De gemeente reserveert de basisschool voorlopig voor de tijdelijke huisvesting van vergunninghouders. Mocht de instroom van vergunninghouders stagneren, overweegt de gemeente om een mix van doelgroepen te huisvesten in het pand.

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met Joyce Dahlmans van de gemeente Landgraaf via joyce.dahlmans@landgraaf.nl of met Mitchell Gielen van HEEMwonen via m.gielen@heemwonen.nl.

Geleerde les

Het is belangrijk dat alle partijen toewerken naar hetzelfde doel. Het vraagt met name in het voortraject veel tijd en aandacht om het gezamenlijke doel scherp te krijgen.

Weststellingwerf

Klaslokalen voor gezinnen

Het voormalige pand van het Bornego College doet sinds december 2015 dienst als woonruimte voor twaalf gezinnen. Ieder gezin woont in een eigen klaslokaal. Deze tijdelijke transformatie valt onder de GZZA-regeling. Bewoners wonen er maximaal twee jaar nadat zij een verblijfsvergunning hebben gekregen. Het Bornego-pand doet dienst als opvanglocatie voor maximaal vijf jaar.

Doelgroep vergunninghouders: Grote gezinnen

Rijksregeling: Ja, GZZA

Magic Mix: Nee

Van klaslokaal naar woonunit – pand

De gemeente maakte het schoolgebouw woonklaar voor ongeveer 185.000 euro. Dit betekent dat alle twaalf de klaslokalen zijn getransformeerd naar woonunits. In de kleinste unit kan een gezin met maximaal drie kinderen terecht. In de grootste een gezin met maximaal zes kinderen. In totaal kunnen er vijftig personen wonen in het pand. Ze delen per verdieping de sanitaire voorzieningen en de keuken.



Twaalf gezinnen – bewoners

Op 16 december 2015 nemen de eerste negen gezinnen hun intrek in het Bornego-pand. Het zijn gezinnen uit Eritrea, Syrië en een Pakistaans echtpaar. Het betreft een tussentijdse woonvoorziening, waar zij maximaal een half jaar wonen. Daarna dienen zij een reguliere woning aangeboden te krijgen, waar zij naar kunnen doorstromen. Het aantal inwoners varieert. Door de maximale woonduur wisselt het aantal gezinnen en het aantal personen woonachtig in het complex.

Vrijwilligers aan de slag – ondersteuning

Vanaf dag één worden de mensen begeleid door zeven vrijwilligers van Timpaan Welzijn. Timpaan krijgt hiervoor subsidie van de gemeente. Timpaan Welzijn helpt de vergunninghouders bij een goede start en integratie in de Nederlandse maatschappij. De gemeente ontvangt van het COA een tegemoetkoming in de kosten voor de maatschappelijke begeleiding. Dit is per inburgeringsplichtige vergunninghouder eenmalig 2.370 euro.

Inburgering

In opdracht van de gemeente heeft het Friesland College de intensieve inburgeringscursus '3 voor taal' ontwikkeld. De bewoners van het Bornego kunnen de cursus vier dagdelen per week in Wolvega volgen. Ze worden ondergedompeld in de Nederlandse taal en zodra het kan, wordt een taalstage voor hen gezocht van één of twee dagdelen per week. Intentie is dat deelnemers zo spoedig mogelijk kunnen doorstromen naar regulier mbo- of hbo-onderwijs. De gemeente Weststellingwerf vindt dit intensieve integratieproces van belang en bekostigt daarom bijvoorbeeld noodzakelijke voorzieningen zoals kinderopvang vooralsnog zelf, in de hoop dat de rijksoverheid hier op korte termijn in zal voorzien.



GVA-regeling maakt het mogelijk

De transformatie van het Bornego-pand en de huisvesting van vergunninghouders vallen onder de GVA-regeling van het COA. Voor volwassenen ontvangt de gemeente een bedrag van 50 euro per week en voor minderjarigen 25 euro per week. Vergunninghouders die onder de GVA-regeling worden opgevangen, tellen al mee voor de taakstelling. Daarnaast kunnen de vergunninghouders nadat ze een verblijfsvergunning hebben gekregen nog maximaal twee jaar in de GVA-opvang wonen.

Informatieavond

Op 8 oktober 2015 organiseerde de gemeente een besloten bewonersavond in het gemeentehuis. Zij gaf daar een toelichting op de plannen. Daarnaast was er volop gelegenheid om vragen te stellen. Er kwamen 65 omwonenden naar de bijeenkomst. De input is meegenomen en de gemeenteraad heeft vervolgens op 15 oktober 2015 ingestemd het Bornego-pand in te zetten voor de huisvesting van vergunninghouders.

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met info@weststellingwerf.nl. Uitgebreidere informatie vindt u op www.weststellingwerf.nl/bornegocollege.

Geleerde lessen

- De kracht van onze aanpak lag vooral in het 'niet vragen, maar het aangeven van de noodzaak', hierdoor kon de opvang snel gerealiseerd worden.
- Er was een huisvestingsprobleem en dat is praktisch aangepakt. Binnen de organisatie zijn we integraal te werk gegaan.
- Door meteen te communiceren met de burgers en de kleinschalige opzet van de opvang is er draagvlak gecreëerd.

5. Transformatie overig vastgoed

Niet alleen kantoren, klaslokalen en zorgvastgoed kunnen ingezet worden voor de huisvesting van vergunninghouders. Ook ander vastgoed kan zich daarvoor lenen. Vaak zoekt de eigenaar van het leegstaande vastgoed contact met de gemeente of dorpsbewoners zien kansen om het leegstaande pand te verbouwen voor vergunninghouders.

72	De Bilt	Straatbewoners veranderen huisartsenpraktijk in woningen
75	Heumen	Vergunninghouders krijgen een kamer in Pastorie
77	Littenseradiel	Bewoners transformeren dorpshuis

De Bilt

Straatbewoners veranderen huisartsen- praktijk in woningen

In De Bilt greep een groep straatbewoners de kans aan om de leegkomende huisartsenpraktijk (het Essenhuis) in hun straat te benutten voor de huisvesting van vergunninghouders. De eigenaar van het pand – een particuliere belegger – gaf hen een jaar de tijd om dit plan te realiseren. Het plan is geslaagd, want sinds juni 2016 wonen er twintig vergunninghouders in het Essenhuis.

Doelgroep vergunninghouders: Duo's met familieband

Rijksregeling: Ja, tijdelijke regeling stimulering huisvesting vergunninghouders (GVA)

Magic Mix: Nee

Subsidieregeling huisvestingsvoorziening

Het bewonersinitiatief startte in oktober 2015. De groep bewoners richtte samen de stichting 'Vrienden van het Essenhuis' op en benaderde de lokaal actieve woningcorporatie SSW. Inmiddels sloot de woningcorporatie een huurovereenkomst voor vijf jaar met de belegger. Om de exploitatie rond te krijgen, maakt de woningcorporatie gebruik van de tijdelijke regeling stimule-



ring huisvesting vergunninghouders. Daardoor ontvangt de woningcorporatie per gehuisveste vergunninghouder 6.250 euro subsidie. Als huur vraagt zij 145 euro per vergunninghouder per maand en dekt daarmee de kosten. Kortom, zij heeft een exact sluitende exploitatie.

Grote verbouwing

De voormalige huisartsenpraktijk werd behoorlijk verbouwd voordat het geschikt was voor huisvesting van de vergunninghouders. Van de negen behandelkamers en de algemene wachtruimte werden in totaal tien studio's gemaakt van ongeveer 15m² met een woon- en slaapgedeelte. Daarnaast

werden er voor de twintig bewoners gedeelde voorzieningen gemaakt, zoals drie keukens, vier toiletten, een gebedsruimte, een tuin en twee badkamers waarvan één voor mannen en één voor vrouwen. De badkamers en keukens waren niet aanwezig in het Essenhuis. Deze liet de woningcorporatie plaatsen.

Vrienden van het Essenhuis

De bewoners van de stichting 'Vrienden van het Essenhuis' maakten de studio's verder bewoonbaar. Zij maakten ze schoon, schilderden de muren én zorgden voor meubilair en verdere inboedel, zoals keukengerei, vloerbedekking en witgoed. Er was daarbij veel betrokkenheid en inzet vanuit het dorp. Dorpsgenoten schonken geld aan de stichting en allerlei bedrijven schonken producten om het gebouw bewoonbaar te maken. Zij kregen verf, schoonmaakmiddelen, bedden et cetera. Het Essenhuis bevatte nu de basisvoorzieningen, waardoor de vergunninghouders enkel hun kleding en persoonlijke bezittingen mee hoefden te nemen.

Woonruimte voor duo's

In een studio kunnen twee personen wonen. Deze studio's verschillen iets in grootte, maar zijn allen ongeveer 15m². De 'Vrienden van het Essenhuis' willen daarin graag duo's huisvesten die een familieband hebben, zoals broers, zussen, stellen en/of een ouder met kind. Deze 'eis' werd besproken en vastgelegd met het COA die de vergunninghouders toeweest. Ze maakten geen afspraken over religie (christelijk of islamitisch) en achtergrond. Wel is het zo dat er alleen vluchtelingen uit Syrië wonen.

Het dorp zet zich in

Steunpunt vluchtelingen De Bilt is ook nauw betrokken bij het Essenhuis. Zij hielpen bij de opstart en hanteren de reguliere begeleiding, zoals iedere vergunninghouder die in Nederland krijgt. Van de 'Vrienden van het Essenhuis' vormen zestien bewoners de kerngroep. Deze kerngroep wil meer dan alleen huisvesting bieden. Daarom coördineert de kerngroep allerlei activiteiten en lessen die bewoners zelf kunnen geven. Het gaat hierbij om structu-



rele activiteiten, zoals kleiworkshops, sportactiviteiten en taallessen. Een geldende regel is dat ze zoveel mogelijk Nederlands – eventueel met handen en voeten – praten. Zodra de vergunninghouders de Nederlandse taal enigszins beheersen, helpen de 'Vrienden van het Essenhuis' ook met het zoeken naar bijvoorbeeld stage- en werkplekken. Hun doel: een snelle integratie van hun nieuwe burens.

Open huis

Om de vergunninghouders kennis te laten maken met andere dorpsbewoners, organiseerden de 'Vrienden van het Essenhuis' en de vergunninghouders een open huis. Op een zaterdagmiddag nodigden zij dorpsbewoners uit om het Essenhuis te bezichtigen en met elkaar kennis te maken. Onder de vergunninghouders zijn bijvoorbeeld een kapper en een kok. Zij willen graag laten zien wat ze voor het dorp kunnen betekenen. Zowel de vrienden als de bewoners van het Essenhuis hebben de intentie vaker gezamenlijke activiteiten te organiseren.

Voorportaal voor reguliere woning

De huidige bewoners hebben een tijdelijk contract voor maximaal vijf jaar. Het Essenhuis is echt bedoeld als voorportaal voor een reguliere woning in De Bilt. Een duo zal als vervolgstap gezamenlijk een nieuwe woning toegewezen krijgen. Een bewoner krijgt daardoor niet te maken met een nieuwe huisgenoot.

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met Robin Winters van de stichting 'Vrienden van het Essenhuis' via essenhuis@gmail.com.

Geleerde lessen

- Voor actieve bewoners is het verstandig om gezamenlijk een stichting op te richten. Zodra het plan tot uitvoering komt, lopen er geldstroom (giften en facturen) waardoor een gezamenlijke rekening en verantwoordelijkheid veel praktische voordelen biedt. De penningmeester coördineert de inkomsten en uitgaven.
- Deze werkwijze wijkt af van de reguliere werkwijze van gemeenten. Zij zijn als het gaat om de huisvesting van vergunninghouders niet gewend om met bewonersinitiatieven om tafel te zitten. Er zijn veel procesmatige stappen die de initiatiefnemers niet verwachten of begrijpen, zoals het invullen van allerlei formulieren over de voorgenomen plannen. Daardoor kan de opstart langer duren dan de initiatiefnemers verwachten.
- Door de gemeenschappelijke voordeur ontvangen de vergunninghouders geen huurtoeslag. Als de initiatiefnemers dat wisten dan hadden ze ernaar gestreefd het pand anders in te richten.

Heumen

Vergunninghouders krijgen een kamer in pastorie

Sinds november 2016 wonen acht personen, waaronder zes vergunninghouders in de pastorie van de Antonius Abtkerk in Malden, gemeente Heumen. Het pand stond daarvoor anderhalf jaar leeg en is na een aantal aanpassingen geschikt om o.a. vergunninghouders te huisvesten via kamergewijze verhuur. De gemeente wilde langdurige leegstand voorkomen en had behoefte aan meer wooneenheden voor eenpersoonshuishoudens. De pastorie voorziet tot november 2019 in deze behoefte.

Doelgroep vergunninghouders: 6 alleenstaanden

Rijksregeling: Nee

Magic Mix: Twee reguliere bewoners en vergunninghouders

Acht kamers

De gemeente Heumen huurt de pastorie voor minimaal drie jaar van de eigenaar van het pand, de parochie De Heilige Drie-Eenheid. De gemeente maakte het pand woonklaar en creëerde acht afsluitbare kamers variërend in grootte tussen de tien en dertig m². Om dit te kunnen realiseren werden enkele tussenmuren geplaatst en uitgebreide brandveiligheidsmaatregelen getroffen. De gemeente meubileerde de kamers met tweedehands bedden, kledingkasten, bureaus en stoelen. Ook de gezamenlijke ruimtes richtte de



gemeente in. De bewoners delen de woonkamer, een kelder met wasmachine, de tuin, twee keukens, twee douches en drie toiletten. De gemeente zorgde voor tafels en stoelen, een bank, televisie en kookgerei. Via de lokale kringloopwinkel en bewoners uit het dorp bleef de inrichting betaalbaar. Na drie jaar levert de gemeente de pastorie terug aan de parochie.

Bewoners

De pastorie wordt bewoond door zes alleengaande of alleenstaande Syrische mannen in de leeftijd twintig tot 45 jaar. De bewoners tekenden een tijdelijk huurcontract voor drie jaar en betalen tussen de 200 en 225 euro kale huur voor hun kamer. Daarnaast betalen ze servicekosten voor gas, water, licht en een internet- en televisieaansluiting.

Gezinshereniging

De helft van de vergunninghouders vroeg gezinshereniging aan. Als hun gezin arriveert krijgt de woningcorporatie het verzoek een vrijkomende, geschikte

reguliere woning te zoeken. De woningcorporatie anticipeert waar mogelijk op hun komst, maar kan geen woningen garanderen. Het kan daarom voorkomen dat het gezin eerst tijdelijk in een asielzoekerscentrum moet wachten. Doordat de gemeente alle huisraad en inrichting van de kamers tweedehands heeft geregeld, behouden de vergunninghouders hun recht op inrichtingskosten zodat ze daar bij doorstroming naar een zelfstandige woning alsnog een beroep op kunnen doen.

Exploitatie

De gemeente beheert en exploiteert het pand, maar kon geen sluitende exploitatiebegroting realiseren. Omdat het pand aan meer dan vier personen wordt verhuurd, is een vergunning 'Brandveilig gebruik' vereist. De brandweer voerde een uitgebreide inspectie uit, waarna de gemeente maatregelen moest treffen als het plaatsen van speciale brandmelders en brandblussers. Ook moesten sloten worden vervangen. Deze maatregelen hebben geleid tot hoge kosten voor de gemeente, bovenop de 10.000 euro die al werd uitgegeven voor het bewoonbaar maken van het pand. De huuropbrengsten voor de komende drie jaar dekken de verbouwingskosten niet. De gemeente wil geen hogere huur vragen om de kosten te verhalen.

Huismeester

De gemeente stelde een huismeester aan die ook al werkzaam is bij het omgebouwde kantoorpand in Heumen, waar starters, cliënten van een zorginstelling en vergunninghouders samen wonen. In de pastorie ondersteunt de huismeester de vergunninghouders op sociaal vlak en helpt daarnaast het pand en de tuin te onderhouden en schoon te houden. Ook speelde hij een grote rol bij de verbouwing en inrichting van het pand, door spullen te kopen bij de kringloopwinkel en de vergunninghouders te helpen met de inrichting van hun kamers.

Buurtbewoners

De gemeente informeerde de buurtbewoners door middel van een brief over

de komst van de vergunninghouders en vroeg hen om bij vragen of behoefte aan meer informatie te bellen. Heumen ontving geen reacties op deze brief. De buurtbewoners zijn betrokken bij het initiatief, stellen spullen beschikbaar en organiseren activiteiten. De eigenaar van een muziekcafé in de buurt bood aan om de vergunninghouders muzikles te geven dan wel samen muziek te maken. Een taal- en cultuurcafé in het dorp organiseert drie middagen per week workshops op het gebied van onder andere de Nederlandse taal en cultuur. Ook daar zijn de vergunninghouders welkom. Een woon-/zorgcentrum voor ouderen dat grenst aan de achtertuin van de pastorie heeft via de huismeester gevraagd of er vergunninghouders zijn die mee willen doen bij activiteiten, die willen optreden met bijv. muziek, die willen komen koken, komen eten en/of willen helpen met het serveren van maaltijden.

Vergunninghouders in Heumen

Gemeente Heumen kiest ervoor om vergunninghouders zoveel mogelijk verspreid over haar gemeente te huisvesten in de verschillende dorpen. Zowel de pastorie als het omgebouwde kantoorpand Broekstaete maken hier onderdeel van uit.

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met Bernadette Loosen van de gemeente Heumen via bloosen@heumen.nl.

Geleerde lessen

- Betrek er zoveel mogelijk partijen bij.
- Zorg dat de buurt op de hoogte is en benut hun mogelijke bijdrage.
- Een huismeester is de smeerolie bij dergelijke projecten.
- Zorg als projectleider voor een flexibel werkbudget waarmee snel gehandeld kan worden als zich onverwachte dingen voordoen, die gelet op leefbaarheid snel moeten worden opgelost.

Littenseradiel

Bewoners transformeren dorpshuis

In Jorwert werd een leegstaand dorpshuis verbouwd tot woonhuis voor een groot gezin uit Syrië. De initiatiefgroep Nieuwe Jorwerders, bestaande uit vijf vrouwen, zette dit proces in gang. Doarpsnut, een maatschappelijke- en culturele vereniging, is eigenaar van het dorpshuis. Doarpsnut betaalde de verbouwing en zorgde samen met de initiatiefgroep en vele andere vrijwillige dorpsbewoners dat de nieuwe Jorwerders er sinds 13 juni 2016 wonen.

Doelgroep vergunninghouders: Groot gezin uit Syrië

Rijksregeling: Nee

Magic Mix: Nee

Dorpsbijeenkomst

Er werd al enige tijd gezocht naar een nieuwe bestemming voor het dorpshuis. Eerst deed het dienst als peuterspeelzaal en als tussen- en naschoolse opvang. Daarnaast werden er af en toe yoga lessen gegeven of vergaderingen georganiseerd. Tijdens een dorpsbijeenkomst ontstond het idee van vijf vrijwilligers van het Iepenloftspul Jorwert om vluchtelingen te helpen en hen een



thuis te geven in Jorwert. De link met het leegstaande dorpshuis was snel gelegd.

De gemeente hielp mee

Na een gesprek met de eigenaar van het pand, Doarpsnut, besloten ze het plan uit te voeren. De groep met actieve personen groeide daardoor tot acht. Eerst benaderden ze de gemeente. De gemeente dacht met hen mee en zette waar nodig zaken uit. De initiatiefgroep regelde diverse gesprekken met de burgemeester en wethouders en zij verleenden subsidie voor integratie-

activiteiten. Daarnaast hielpen Opnieuw thuis, Platform Statushouders Friesland en de regietafel Friesland. Deze hulp was hard nodig omdat het voor de initiatiefgroep totaal nieuw was om als projectontwikkelaar te fungeren. Zij moesten alles uitzoeken en zich in bochten wringen om passende Rijksregelingen te vinden. Uiteindelijk bleek geen enkele regeling passend, omdat dit een lange aanlooptijd vergt.

Grote verbouwing

Om het dorpshuis bewoonbaar te maken was een grote verbouwing nodig. De ruimte beneden is verbouwd tot twee woonkamers. Boven was een grote lege ruimte, die werd getransformeerd tot vier slaapkamers en een overloop. Daarnaast heeft het huis een douche, een keuken en een grote tuin.

De verbouwing kostte 25.000 euro. Dankzij de samenwerking met het Friesland College (ROC) bleven deze kosten laag. Studenten van de afdeling Bouw-,



elektro- en installatietechniek ontwierpen de nieuwe plattegrond en hielpen mee bij de uitvoering. Ook bedrijven – Gamma Leeuwarden, Beddenzaak van de Velde in Winsum, Tromp en Lippe Lap uit Leeuwarden – leverden een bijdrage. Zij gaven hoge kortingen. Daarnaast hielpen circa vier weken lang twintig vrijwilligers iedere avond en alle weekenden met plamuren, schuren en verven.

Het gezin

De woning biedt ruimte aan een groot gezin van tien personen. Het gezin bestaat uit twee ouders en acht kinderen in de leeftijdscategorie twee tot zeventien. Ze hebben een huurovereenkomst voor vijf jaar en betalen 700 euro netto huur. Deze overeenkomst sloten ze met de eigenaar van het pand. In opdracht van de eigenaar regelt de plaatselijke beheercommissie het beheer van de woning.

Vrijwilligers als aanspreekpunt

Als het gezin tegen problemen aanloopt helpen de dorpsbewoners van Jorwert hen graag. Om structuur aan te brengen zijn er vier dorpsbewoners beschikbaar als vast aanspreekpunt (met enige begeleiding van VluchtelingenWerk). Het dorp is gemotiveerd om het gezin een nieuwe start te bieden die vlekkeloos verloopt. Diverse fondsen verleenden subsidies voor de inrichting van het huis en de integratie van het gezin. Er zijn vele activiteiten georganiseerd om hen te betrekken in het dorp.

Voor meer informatie neemt u contact op met Claire de Jong via gjdejong01@home.nl.

Geleerde lessen

In een dorp wonen is prettig en overzichtelijk voor het gezin. De kinderen spelen al veel met andere kinderen. Omdat het gezin rondkomt van een uitkering moet er een beroep gedaan worden op vele verschillende maatregelen en toeslagen. Het gezin krijgt daardoor te maken met een grote hoeveelheid papierwerk. Daar hebben zij veel hulp bij nodig van vrijwilligers. Dit is eigenlijk te veel om van vrijwilligers te willen vragen. VluchtelingenWerk zou daarin een grotere rol kunnen/moeten spelen. Of, tip aan de gemeente: maak een groot fonds waaruit een gezin kan putten voor verschillende zaken, zoals zorgtoeslag, vergoeding openbaar vervoer, vergoeding sport, et cetera.



6. Bestaande sociale woningbouw

De reguliere woningvoorraad schoot tekort in woningen voor de grote instroom van vergunninghouders. Naast het creëren van extra huisvesting door transformatie van panden met andere bestemmingen en door het plaatsen van tijdelijke woonunits, creëren gemeenten en corporaties ook meer huisvesting in hun reguliere sociale woningvoorraad. Dit doen ze door woningen enigszins te verbouwen, zodat ze kamergewijs verhuurd kunnen worden of door woningen uit de verkoop te halen.

81	Achtkarspelen	Gemeente creëert woonruimte voor grote gezinnen
82	Amsterdam	Statushouders in woongroepen
83	IJsselstein	Kamergewijze verhuur (bestaande appartementen)
85	Stichtse Vecht	Leger des Heils verhuurt kamers en geeft woonbegeleiding
87	Utrecht	Portaal haalt woningen uit de verkoop
89	Wageningen	Pilot kamergewijze verhuur
92	Werkendam	Kamergewijze verhuur (bestaande appartementen)

Achtkarspelen

Gemeente creëert woonruimte voor grote gezinnen

In Friesland wachten veel vergunninghouders op een eigen woonruimte. De gemeente Achtkarspelen voldoet aan haar taakstelling, maar blijft zoeken naar nieuwe manieren om vergunninghouders een woning te bieden. Achtkarspelen stelt budget beschikbaar om woningen te verbouwen en geschikt te maken voor de huisvesting van vergunninghouders met een groot gezin. De gemeente zet het budget van 15.000 euro in om zolders met een vaste trap te laten verbouwen, zodat één of twee slaapkamers ontstaan. Met dit budget creëert Achtkarspelen vijf tot zeven woningen voor grote gezinnen.

Doelgroep vergunninghouders: Grote gezinnen

Rijksregeling: Nee

Magic Mix: Nee

De gemeente maakte prestatieafspraken met de corporatie, die enkele woningen beschikbaar stelde. De gemeente zet zich actief in voor de huisvesting van vergunninghouders met een groot gezin, omdat voor deze doelgroep op dit moment geen geschikte woningen beschikbaar zijn. Het COA koppelt

de vergunninghouders aan de gemeente en voordat zij arriveren in Achtkarspelen, regelt de corporatie een woning die na verbouwing ruimte biedt aan gezinnen van zeven of meer personen.

De gemeente bepaalt met behulp van een aannemer welke werkzaamheden nodig zijn om de woning geschikt te maken. De aannemer is vervolgens verantwoordelijk voor de uitvoering van deze werkzaamheden. Hij creëert één of twee slaapkamers, isoleert het dak, legt vloeren en plaatst centrale verwarming.

Inmiddels zijn van vier woningen de zolders verbouwd tot slaapkamers. Per woning investeerde de gemeente 2.000 tot 3.000 euro. Achtkarspelen clustert de vergunninghouders niet, dus de gezinnen wonen verspreid over de gemeente.

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met Mirsad Ibrahimagic van de gemeente Achtkarspelen via m.ibrahimagic@achtkarspelen.nl.

Geleerde les

Door reguliere eengezinswoningen in te zetten hoeven er geen nieuwe woningen gerealiseerd te worden. De gezinnen krijgen door de verbouwing van de zolder een woning die bij de huishoudgrootte van hun gezin past.

Amsterdam

Statushouders in woongroepen

Woningcorporatie De Key schreef 123 woongroepen aan, met de vraag of ze een statushouder willen kiezen als nieuwe huisgenoot. Woongroepen beslissen zelf wie hun nieuwe huisgenoot wordt. Kiezen ze voor een statushouder dan dragen ze bij aan de huisvesting en integratie van nieuwe Amsterdammers.

Doelgroep vergunninghouders: Alleenstaanden (vaak jongeren)

Rijksregeling: Nee

Magic Mix: Nee

Email

Alle voorzitters en of leden van de woongroepen, waarvan hun emailadres bekend is bij De Key, kregen in juli 2016 een verzoek via email. De Key deed een oproep om vrijwillig mee te doen. De reden voor de oproep is dat ondanks alle inspanning van woningcorporaties, hulporganisaties en vrijwilligers het niet lukt om alle statushouders op korte termijn te huisvesten. Negen woongroepen reageerden op de oproep. Sommige stelden vragen. Inmiddels hebben twee woongroepen een vergunninghouder welkom geheten.

Matchen

Zodra er een woonplek vrijkomt bij een woongroep mag de woongroep een aantal wensen doorgeven voor hun nieuwe huisgenoot. Dit zijn simpele wensen, zoals geslacht en leeftijdscategorie. De corporatie geeft de wensen door aan de gemeente die bekijkt of er geschikte kandidaten zijn. Vervolgens worden twee of drie kandidaten uitgenodigd voor een gesprek met de woongroep. Daar is ook iemand van het COA of de gemeente aanwezig. Tijdens de ontmoetingen kregen ze uitleg over de woongroep, hun woonregels en wat ze van elkaar verwachten.

Tijdelijke huurcontracten

De vergunninghouders krijgen na plaatsing een tijdelijk huurcontract van vijf jaar. Dit wijkt af van de andere huurders die een regulier huurcontract hebben. Dit komt overeen met hun verblijfsperiode. Tevens gelooft De Key dat mensen binnen vijf jaar weer een nieuwe stap kunnen maken in hun wooncarrière. Hierdoor maakt de statushouder weer plek voor een andere statushouder.

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met Yuri van den Bogaerde van woningstichting De Key via yuri.vandenbogaerde@dekey.nl.

IJsselstein

Kamergewijze verhuur

Woningcorporatie Provides heeft veel ervaring met kamergewijze verhuur aan vergunninghouders. Provides stelde reeds tien jaar geleden, in overleg met de gemeente, zes appartementen beschikbaar. Aanvankelijk nam de vraag naar de woningen af en wilde Provides de kamergewijze verhuur afbouwen. Door de hernieuwde stroom van vluchtelingen en vergunninghouders stelde de corporatie tijdelijk weer zes appartementen beschikbaar.

Doelgroep vergunninghouders: 30 alleenstaanden
Rijksregeling: Nee
Magic Mix: Nee

De kamers

Provides stelde tijdens de piek met te huisvesten vergunninghouders tijdelijk zes appartementen in IJsselstein beschikbaar. Eind 2016 bouwde ze dit weer af naar drie. Het zijn zowel vier- als vijfkamerappartementen, die in 2017 nog plaats bieden aan ongeveer twaalf vergunninghouders. Elke vergunninghouder heeft een eigen adres en afsluitbare slaapkamer. Om dit te realiseren is een omzetvergunning vereist voor de transformatie van de woning. Vanuit het Bouwbesluit van 2012 gelden andere eisen aan de woning als er sprake is van kamergewijze verhuur dan bij reguliere verhuur. De ervaring leert dat het verstandiger is vergunninghouders te huisvesten in woningen zonder tuin, omdat het onderhoud van de tuin vaak te wensen overlaat.

Voorzieningen in de woning

De gezamenlijke ruimten zijn bij aanvang, inmiddels tien jaar geleden, ingericht door de gemeente en corporatie. Zij zorgden voor een vloer, raambedekking, meubilair, keukeninrichting, wasmachine en gasfornuis. De spullen staan op een inventarislijst, die de bewoners ondertekenen. De inrichting is van goede kwaliteit, zodat alles lang mee gaat. Daarnaast ontstaat zo min mogelijk geluidsoverlast en is de woning makkelijk schoon te houden. Provides en de gemeente kozen bij de raambedekking voor lamellen, om doeken voor de ramen te voorkomen. Tot slot leerde Provides dat bewoners liever zelf verantwoordelijk zijn voor hun koelkast. Bewoners regelen daarom zelf een koelkast en plaatsen deze op hun eigen kamer.

Huurprijs

De huur bedraagt gemiddeld 300 euro per kamer. De huurprijs is afhankelijk van de grootte van de kamer. De prijs is inclusief gas, elektriciteit en water. Gas wordt per bewoner afgerekend. De vergunninghouders betalen de huur zelf. Provides stuurt er op aan dat bewoners via automatische incasso betalen. De bewoners hebben huurcontracten voor onbepaalde tijd. Om de doorstroom naar reguliere woningen te bevorderen overweegt Provides een andere constructie met tijdelijke contracten.

Doelgroep

Deze vorm van huisvesting richt zich op alleenstaande mannen. Een echtpaar blijkt onhandig in verband met de privacy en de kans op gezinsuitbreiding. De gemeente wijst de kamer, via het COA, toe aan een specifieke vergunninghouder. Ze probeert daarbij rekening te houden met verschillende culturen en geloofsovertuigingen. De zittende huurders hebben geen inspraak op de keuze van hun nieuwe huisgenoot. In de praktijk bleek dat vergunninghouders soms teleurgesteld waren dat zij geen eigen woning kregen, maar deze moesten delen met drie of vier anderen. Het tijdig informeren helpt teleurstelling voorkomen.

Beheer

Voor de vergunninghouders is de wijkbeheerder het eerste aanspreekpunt. Bewoners zijn zelf verantwoordelijk voor de hygiëne in hun woning en het schoon houden van de gezamenlijke ruimten. Corporaties kunnen er ook voor kiezen om een schoonmaker op te nemen in de servicekosten. Bij mutatie controleert de verhuurmakelaar standaard ook de algemene ruimten. Op deze manier ontdekt Provides snel dat onderhoud wenselijk is. Een mogelijkheid is om standaard een serviceabonnement op te nemen in het huurcontract, om achterstallig onderhoud te voorkomen. Als het een woning met tuin of buitenruimte betreft, is het verstandig deze te bestraten. Op deze manier is intensief onderhoud niet nodig.

Buurtbewoners

De buurt is tijdig geïnformeerd, zowel op buurtniveau als in het complex. De focus lag hierbij op het informeren van de complexbewoners, omdat zij regelmatig in contact komen met de nieuwe bewoners.

Vervolg voor vergunninghouder

Provides streeft er naar om de vergunninghouders direct als regulier woningzoekende te registreren. De gemeente betaalt de inschrijfkosten. De verlengingskosten betaalt de vergunninghouder zelf. Enerzijds creëert dit een prikkel om een andere woning te vinden, anderzijds bestaat het risico dat ze uitgeschreven worden omdat ze niet betalen.

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met Ingrid de Groot van Provides via i.de.groot@provides.nl

Geleerde lessen

Deze aanpak leent zich goed voor de huisvesting van met name alleenstaande vergunninghouders. Echter als we het weer doen, zouden we:

- zorgen voor een betere doorstroming.
- standaard servicecomponenten opnemen in de huur voor schoonmaak en tuinonderhoud.
- een serviceabonnement verplichten.

Stichtse Vecht

Leger des Heils verhuurt kamers en geeft woonbegeleiding

In de gemeente Stichtse Vecht delen individuele vergunninghouders een woning. Ze huren sinds juli 2015 een kamer, die op slot kan, in woningen die het Leger des Heils huurt van een corporatie. In elk appartement wonen twee of drie personen samen. Wegens succes is de pilot uitgebreid naar maximaal 25 woningen.

Doelgroep vergunninghouders: Alleengaanden

Rijksregeling: Ja, rijksvergoeding

Magic Mix: Nee

Verplichte woonbegeleiding

Een belangrijk onderdeel van de gekozen constructie, is de verplichte woon- en maatschappelijke begeleiding door het Leger des Heils. Deze begeleiding is aan het huurcontract gekoppeld. Deze afspraak moet overlast in de woning en in de buurt voorkomen. De begeleiding richt zich op een vlotte integratie en participatie in de samenleving. Hierbij zoekt men zoveel mogelijk aansluiting bij bestaande voorzieningen en helpen vele vrijwilligers. Ook de lokale welzijnsorganisatie en VluchtelingenWerk Midden-Nederland is betrokken.

Daarnaast is er vanuit het Leger des Heils intensief contact met de buurtbewoners om eventuele ruis en overlast te voorkomen.

Dagbestedingsproject

De vergunninghouders gaan deelnemen aan een dagbestedingsproject van het Leger des Heils. Zij werken in een groenvoorziening. Op deze manier doen de vergunninghouders basale werknemersvaardigheden op en werken ze aan hun participatie in de samenleving. Het project duurt vijftig weken en is opgenomen in het huurcontract.

Rijksmiddelen

De begeleiding wordt bekostigd vanuit de Rijksvergoeding en aangevuld met gemeentelijke middelen. Per vergunninghouder gaat het naar schatting om ongeveer 2.000 tot 3.000 euro. Vooral nog is er geen einddatum. Eind 2017 wordt de pilot geëvalueerd en beoordeeld of en hoe de pilot wordt voortgezet. Gemiddeld duurt de begeleiding 12 tot 18 maanden. In het begin is de begeleiding intensief, later neemt de intensiteit af. Gedurende de periode dat het Leger des Heils de woning huurt, houden zij na afloop een vinger aan de pols in de woning.

COA selecteert

De corporaties stelden de woonbegeleiding (door het Leger des Heils) als harde voorwaarde aan de gemeente om kamergewijze verhuur mogelijk te maken. De gemeente neemt de meerkosten voor haar rekening. Het COA speelt ook een belangrijke rol. Hun regievoerder selecteert de bewoners door te kijken of zij bij elkaar passen. Hij kijkt onder andere naar etniciteit, religie en leeftijd. Dit gebeurt op basis van de beschikbare informatie bij de IND. Vervolgens moeten de vergunninghouders de woning accepteren. Om teleurstelling te voorkomen is het belangrijk vooraf te communiceren dat het om een gedeelde woning gaat.

Het wel of niet slagen van gezamenlijke huisvesting is voor een groot deel afhankelijk van het feit of de bewoners van een woning elkaar mogen. Het kan voorkomen dat het niet klikt, ondanks zo veel mogelijk zorgvuldigheid vooraf. Daar waar het niet klikte, is samen met de betrokken partijen een geschikte oplossing gezocht en gevonden.

Individuele vergunninghouders

De pilot richt zich op de huisvesting van individuele vergunninghouders. Bij de start werd onderscheid gemaakt tussen alleenstaanden en alleengaanden. De alleenstaanden zullen voor langere tijd in de woning blijven. De alleengaanden wachten op gezinshereniging. In de gemeente zijn voldoende beschikbare eengezinswoningen waardoor zij redelijk snel kunnen doormerken naar een passende woning. Inmiddels worden er alleen nog alleengaanden gehuisvest op deze wijze. Dit zorgt voor betere doorstroming en de alleengaanden hebben een perspectief op een plek voor zichzelf en hun gezin.

Appartementen

De pilot ging aanvankelijk om vijf tot zeven sociale huurwoningen, die regulier vrij kwamen. De woningen staan verspreid in de gemeente. De gemeente wenst geen concentratie van vergunninghouders en let ook op de belastbaarheid van de wijk/kern. De appartementen lenen zich goed voor 'verkamering'. De corporatie zet sloten op de interne deuren en het Leger des Heils richt de woning in. Bewoners hebben een eigen afsluitbare kamer en delen de keuken, het toilet en de badkamer met één tot twee anderen. De grootte van hun kamer is afhankelijk van de vrijkomende appartementen.

Gezinshereniging

Door deze wijze van huisvesting blijven de eengezinswoningen beschikbaar voor de gezinshereniging van de alleengaanden. Zodra de familie is gearriveerd verhuizen zij zo snel mogelijk. Zij behouden het recht op de resterende woonbegeleiding.

Regulier huurcontract

De vergunninghouders tekenen reguliere huurcontracten met verplichte woonbegeleiding. De termijn is voor onbepaalde tijd. Zolang er geen alternatieve woonruimte is, kunnen zij in hun kamer blijven wonen. De huurprijs wordt op reguliere wijze, via het wws-puntenstelsel, bepaald door de woningcorporatie. Het Leger des Heils berekent de huurprijs door aan de bewoners. Omdat er sprake is van kamergewijze, dus onzelfstandige verhuur, ontvangen de vergunninghouders geen huurtoeslag.

Tenslotte

Opmerking: Utrecht kent een krappe woningmarkt. De indruk bestaat dat alle vrijkomende woningen naar vergunninghouders gaan en dat er sprake is van verdringing van reguliere woningzoekenden. In feite gaat het slechts om circa 15 of 20 procent.

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met met Dick Passchier van de gemeente Stichtse Vecht via dick.passchier@stichtsevecht.nl.

Geleerde lessen

- Intensieve begeleiding gericht op het samen wonen en leven met elkaar is, aanvullend op de maatschappelijke begeleiding, een belangrijke succesfactor. Leren samenleven is niet eenvoudig gezien de situatie waar men uitkomt. Uiteindelijk wil iedereen een plek voor zichzelf.
- Het 'elkaar mogen' is een belangrijke voorwaarde voor het wel of niet slagen van een woning met meerdere vergunninghouders. Het is belangrijk om hier alert op te zijn.
- Een woning voor vier personen is niet automatisch geschikt voor woningdeling met vier volwassenen, een kritische en realistische blik naar de woningen is belangrijk.

Utrecht

Portaal haalt woningen uit de verkoop

Woningcorporatie Portaal haalde in 2015 dertig woningen uit de verkoop. Deze woningen geeft zij met voorrang aan vergunninghouders. Portaal behaalde haar financiële verkoopdoelstellingen voor dat jaar (2015) en besloot de woningen niet meer te verkopen, maar in te zetten voor vergunninghouders. De woningen zijn verspreid over Utrecht, Nieuwegein en Maarssen. Met deze aanpak wil Portaal een oplopende wachttijd tegengaan en daarnaast clustering voorkomen.

Doelgroep vergunninghouders: Gezinnen

Rijksregeling: Nee

Magic Mix: Nee

Woningen

De woningen die Portaal uit de verkoop haalde, zijn voornamelijk ruimere appartementen (70-80 m²) en eengezinswoningen (80-100 m²). De corporatie kiest hierbij bewust voor woningen verspreid over Utrecht, Nieuwegein en Maarssen. Met deze aanpak wil Portaal een oplopende wachttijd tegengaan en daarnaast clustering voorkomen.

Doelgroep

In totaal bieden de woningen ruimte aan ongeveer negentig vergunninghouders. De groep bewoners bestaat vooral uit gezinnen. Van september tot en met december 2015 betrokken zij hun woning. De bewoners hebben een regulier huurcontract voor onbepaalde tijd. De huurprijs is passend, dus maximaal 628,76 euro voor één- en tweepersoonshuishoudens.

Begeleiding

De vergunninghouders ontvangen begeleiding van VluchtelingenWerk of Stichting Welzijn, afhankelijk van hun woonplaats. Het huisvesten van de vergunninghouders gaat in samenwerking, overleg en afstemming met de gemeente en het COA.

Meer woningen uit de verkoop

Halverwege 2016 stopte Portaal opnieuw met het verkopen van sociale (daeb) huurwoningen. Ook in 2017 verkopen ze geen sociale huurwoningen. Dit is meegenomen in de prestatieafspraken met de diverse gemeenten. Gedurende 2017 wordt duidelijk of de financiële positie van Portaal het toelaat om ook in 2018 geen sociale huurwoningen te verkopen. Deze woningen komen beschikbaar voor alle sociale doelgroepen, waaronder vergunninghouders. Het is nu niet meer zo dat alle woningen die uit de verkoop zijn gehaald naar vergunninghouders gaan.

Voor meer informatie neemt u contact op met Jeske Hoogebeen van woningcorporatie Portaal via jeske.hoogebeen@portaal.nl.

Geleerde lessen

- Het is een snel en makkelijk instrument om in te zetten.
- Deze aanpak werd positief ontvangen door gemeenten waar we het toepasten.
- Het instrument is enkel inzetbaar als de corporatie het geld uit verkoop niet nodig heeft. Dit verschilt jaarlijks per corporatie.
- Sommige kopers, die al een woning kosten in het complex waar de andere woningen uit de verkoop zijn gehaald, benaderden ons. Ze vonden de gang van zaken vreemd en zijn bang voor waardedaling. Als corporatie zijn we er in eerste instantie om de sociale doelgroep te huisvesten. Dat is goed uit te leggen.

Wageningen

Pilot kamergewijze verhuur

Twee woningcorporaties stellen tien appartementen beschikbaar voor de huisvesting van vergunninghouders in Wageningen. De appartementen worden kamergewijs verhuurd. De groep bewoners bestaat uit alleenstaande en alleengaande mannelijke vergunninghouders.

Doelgroep vergunninghouders: Alleenstaanden en alleengaanden
Rijksregeling: Nee
Magic Mix: Nee

Samenwerking

Wageningen is onderdeel van de regio FoodValley. Deze regio bestaat uit de gemeenten Barneveld, Ede, Nijkerk, Renswoude, Rhenen, Scherpenzeel, Veenendaal en Wageningen. De gemeenten beschouwen hun taakstelling als gezamenlijk en bundelen de krachten bij de huisvesting van vergunninghouders. Ook de provincie is betrokken bij deze gezamenlijke aanpak.

FoodValley experimenteert

De gemeenten voeren verschillende pilots uit, die ze toetsen op haalbaarheid. Ze delen conclusies, argumenten en opbrengsten en creëren gezamenlijk

extra huisvesting voor vergunninghouders. FoodValley stelde de volgende uitgangspunten op:

- Het gaat om een uitbreiding van het aantal beschikbare woningen.
- De uitbreiding heeft een semipermanent karakter.
- De uitbreiding is gericht op alle doelgroepen in de sociale sector.
- Integratievraagstukken worden meegenomen in de overwegingen.

Pilot kamergewijze verhuur

De studentenstad Wageningen verkent de kansen van kamergewijze verhuur. In tien appartementen delen alleenstaande en alleengaande mannelijke vergunninghouders de faciliteiten. De appartementen zijn beschikbaar gesteld door de woningcorporaties Idealis en De Woningstichting. De corporaties zijn actief betrokken bij de indeling van de vergunninghouders. Zo houden ze rekening met hun nationaliteit, religie en leeftijd. Alleengaanden die wachten op gezinshereniging, stromen door naar een reguliere huurwoning wanneer hun familieleden een verblijfsvergunning ontvangen.

Aanpassingen

Om kamergewijze verhuur mogelijk te maken, waren aanpassingen aan de appartementen nodig. Zo zijn er in enkele woningen wanden geplaatst om tot een goede indeling te komen. Daarnaast werden brandmelders in de algemene ruimten geplaatst. Alle vergunninghouders hebben een afsluitbare kamer én delen hun entree, woonkamer, keuken en sanitaire voorzieningen met drie of vier anderen.

Woninginrichting

Idealis en De Woningstichting zorgden voor de inrichting van de appartementen. De gemeente leverde een financiële bijdrage tot maximaal 3.000 euro per woning. De vergunninghouders richtten zelf hun kamer in. Deze kosten konden ze declareren bij de gemeente, die dit per kamer eenmalig verstrekt als gift. De gemeente dekt deze kosten uit de bijzondere bijstand.

Tijdelijk huurcontract

De bewoners tekenen een tijdelijk huurcontract met een maximale duur van vijf jaar. De huurprijs is afhankelijk van de grootte van de woning en de servicekosten. Een aantal basisvoorzieningen zijn geregeld door de woningcorporaties, zoals wifi, glasverzekering, raambewassing en een bijdrage voor de beheerder.

Bij kamergewijze verhuur ontvangen bewoners geen huurtoeslag. Wageningen heeft de kostendelersnorm per september 2015 omgezet in de norm voor een alleenstaande. Dit heeft te maken met de hoogte van de huur die als gemeente in de wet is vastgelegd als zijnde niet commercieel. Uit jurisprudentie is inmiddels gebleken dat dit geen stand zal houden bij de rechter. Om die reden wordt de kostendelersnorm niet meer toegepast.

Projectgroep aan het roer

De pilot werd gecoördineerd door een projectgroep. Deze groep bestaat uit vijf partijen: de gemeente Wageningen, De Woningstichting, Idealis studentenhuusvesting, VluchtelingenWerk Oost Nederland en de vrijwilligersorganisatie Welkom in Wageningen. De gemeente leverde een projectleider. De projectgroep kwam regelmatig bijeen in de voorbereidende fase van de pilot om de uitwerking van de randvoorwaarden te bespreken. Ook brachten ze geschikte woningen in kaart en dachten ze na over mogelijke knelpunten, financiën en wet- en regelgeving.

Op 3 september 2015 begon de pilot met een startbijeenkomst. Daar waren behalve de projectteamleden ook het COA, de gemeente Ede en een vertegenwoordiger van de stuurgroep statushouders FoodValley aanwezig. Nu de pilot is gerealiseerd en vergunninghouders kamergewijs zijn gehuisvest, is er een tweewekelijks overleg waarin de matches tussen kandidaat en kamer worden besproken.

Vrijstelling leges

De Omgevingsdienst de Vallei (ODDV) verstrekke een omgevingsvergunning

om kamergewijze verhuur van reguliere huurwoningen mogelijk te maken. Woningcorporatie Idealis zal de appartementen na afloop van de pilot structureel inzetten als studentenhuusvesting. Daarom werd de aanvraag van Idealis op de gebruikelijke wijze beoordeeld, en betaalt de corporatie reguliere legeskosten. De Woningstichting stelt een aantal appartementen voor vijf jaar beschikbaar voor kamergewijze verhuur. De corporatie vroeg wel een vergunning aan, maar hoeft geen legeskosten te betalen.

Beheerder als eerste aanspreekpunt

Voor alle appartementen is een beheerder aangesteld. De beheerder is het eerste aanspreekpunt voor woon-gerelateerde zaken. Hij is wekelijks in de woningen aanwezig om een oogje in het zeil te houden. Als er sprake is van overlast, spreekt de beheerder de bewoners daarop aan. Het gaat hier met name om sociaal beheer. Bijvoorbeeld om sigaretten die van het balkon zijn gegooid, of om luidruchtige bezoekers van huisgenoten die blijven slapen.

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met Jan Athmer van de gemeente Wageningen via jan.athmer@wageningen.nl.

Geleerde lessen

De projectgroep trok de volgende conclusies uit de pilot:

- Tip: zoek de samenwerking met de gemeente, COA en VluchtelingenWerk en bespreek ieders verantwoordelijkheid.
- Vanwege de spreiding van servicekosten over meerdere kamers is een grotere woning het meest geschikt voor kamergewijze verhuur.
- Ga niet uit van beschikbare woningen maar laat de geschiktheid van de woning leidend zijn.
- Breng gezamenlijk een financieel offer: de gemeente d.m.v. legeskosten, de woninginrichting d.m.v. lagere huur en de statushouder d.m.v. een

lagere uitkering vanwege de kostendelersnorm.

- Betrek VluchtelingenWerk en de verhuurder actief bij de selectie van de huurders. Let daarbij op leeftijd, geslacht, etnische achtergrond en geloofsovertuiging.
- Betrek het COA bij de keuze van kandidaten die geschikt zijn voor kamergewijze verhuur op basis van bovenstaande criteria.
- Organiseer een 'netwerk' om de statushouders heen. De gemeente regelt de financiële kant (uitkering) en re-integratie, VluchtelingenWerk regelt de formele kant van formulieren, gezinshereniging, begeleiding en taal, De Woningstichting/Idealis regelt de woning, de woon-gerelateerde aspecten en toezicht, het Vrijwilligersnetwerk Welkom Wageningen regelt de zachte kant en is een extra vorm van begeleiding en aandacht.
- Geef voorlichting aan de statushouders die een kamer krijgen toegewezen en leg uit dat het om maximaal vijf jaar gaat waarbij het recht op een zelfstandige woning ontstaat als overige gezinsleden arriveren;
- Creëer voldoende ruimte in het woningaanbod om de doorstroom ook daadwerkelijk te kunnen realiseren bij de aankomst van gezinsherenigers.
- Het is meer werk dan vooraf voorzien. De appartementen zijn technisch aangepast (i.v.m. brandveiligheid, sloten aanbrengen), woningen zijn ingericht, internet per kamer aanvragen en aansluiten, bijzondere huur-overeenkomsten opgemaakt et cetera.

Werkendam

Kamergewijze verhuur

Drie jonge alleenstaande vergunninghouders wonen sinds 1 februari 2016 samen in een eengezinswoning in Werkendam. De woning was eigenlijk gelabeld voor verkoop. Vanwege de taakstelling kozen de gemeente en de corporatie ervoor om de verkoopnorm te verlagen. Eind 2017 start een tussentijdse evaluatie.

Doelgroep vergunninghouders: Drie jonge alleenstaanden

Rijksregeling: Nee

Magic Mix: Nee

Onderhoudsarm

De naoorlogse eengezinswoning is enigszins aangepast voor de komst van drie individuele bewoners. Zo heeft elke bewoner een afsluitbare kamer, variërend in grootte. De kleinste kamer is 8m², de grootste kamer is 12m². De andere ruimten, zoals de woonkamer, hal, keuken, badkamer en tuin delen ze met elkaar. Ook de tuin is aangepast. Deze is onderhoudsarm gemaakt.

Inclusief inboedel

Woningcorporatie Woonlinie verzorgt de verhuur, exploitatie en het beheer van de woning. De bewoners krijgen een huurcontract voor maximaal vijf jaar en betalen 275 euro huur per maand exclusief servicekosten. Daarnaast betalen ze voor de inboedelverzekering en een vergoeding voor het meubilair



dat de gemeente voorafgaand aan hun komst regelde. De bewoners hoefden daardoor zelf geen meubels aan te schaffen.

Extra begeleiding

Het project kwam tot stand door een nauwe samenwerking tussen Woonlinie en VluchtelingenWerk. Er was veel ruimte voor extra begeleiding in het project. De technisch opzichter van Woonlinie bezoekt de woning één keer per zes weken. VluchtelingenWerk is de eerste weken één tot twee keer per week in de woning aanwezig geweest. Dit is inmiddels afgebouwd naar één keer per maand.

Wisselwoning

De beslissing om kamergewijs te verhuren kwam voort uit een toenemende taakstelling én de huishoudsamenstelling van de vergunninghouders. De corporatie heeft vooral (grote) eengezinswoningen beschikbaar. Wanneer deze steeds aan alleenstaande vergunninghouders verhuurd worden schiet de realisatie van de taakstelling niet op en drukt de taakstelling te veel op de slaagkans van reguliere woningzoekenden. De ingezette woning blijft beschikbaar voor deze doelgroep. Mocht één van de vergunninghouders verhuizen, dan maakt deze plaats voor een andere vergunninghouder.

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met Margriet Gruiters van Woonlinie via m.gruiters@woonlinie.nl.

Geleerde lessen

- Schenk aandacht aan de communicatie met vergunninghouders. Ondanks dat in alle documenten en brieven is aangegeven dat het om een gedeelde woning gaat, waren de vergunninghouders in eerste instantie verrast over het feit dat ze geen eigen woning kregen.
- Communiceer veelvuldig met de directe burens en omwonenden. In Werkendam ging VluchtelingenWerk persoonlijk langs.
- Zorg dat de huisgenoten dezelfde achtergrond hebben om cultuurverschillen te voorkomen. Het COA kan hierbij helpen.
- Voorkom overlast voor de buurt. In Werkendam maakten ze de tuin onderhoudsarm en sloten ze extra ruimten af, zoals vliering, zolder en garage om overlast te voorkomen.



7. Particuliere woningen

De primaire verantwoordelijkheid voor de huisvesting van vergunninghouders ligt bij gemeenten. Corporaties zijn daarin de uitvoerende organisaties. Er zijn ook particuliere eigenaren en stichtingen die graag hun leegstaande woning inzetten.

95	Limburg	Particuliere eigenaren verhuren hun woning
97	Rotterdam	Huurwoningen, taalles en begeleiding naar werk
99	Slochteren	Particulier verhuurt woning aan gezin

Limburg

Particuliere eigenaren verhuren hun woning

In Limburg verhuren woningcorporaties tien particuliere eengezinswoningen aan vergunninghouders. De eigenaren van de leegstaande panden ontvangen huurinkomsten en betalen een vergoeding aan de uitvoerende corporatie.

Doelgroep vergunninghouders: Gezinnen

Rijksregeling: Nee

Magic Mix: Nee

Actieplan Limburgs Maatwerk

Deze aanpak is onderdeel van het Actieplan Limburgs Maatwerk en wordt het ontzorgingsarrangement genoemd. Het actieplan speelt in op de toenevende vraag naar woningen voor vergunninghouders door de huidige woningvoorraad optimaal te benutten. De provincie en Limburgse corporaties zijn initiatiefnemers van het plan. Ze zijn voorzichtig met permanente toevoegingen vanwege de demografische afname in het gebied. Ze geloven in tijdelijke toevoegingen op de juiste plek en in het benutten van leegstaande panden. Limburg kampt vooral in het particuliere woningbezit met leegstand.

Ontzorgingsarrangement

Het ontzorgingsarrangement is een set van afspraken tussen de provincie Limburg, individuele particuliere eigenaren, gemeenten en de corporatie(s). Gezamenlijk zoeken zij naar manieren om leegstaande particuliere woningen in te zetten voor de huisvesting van vergunninghouders. Via de website, nieuwsbrieven en andere kanalen informeren de gemeenten woningeigenaren over het ontzorgingsarrangement. Geïnteresseerden kunnen zich bij de gemeente melden. Vervolgens voert de gemeente een markttoets uit en vraagt zij toestemming aan het ministerie. De gemeente benadert de corporatie in het gebied van de woning en vraagt huurtoeslag voor de vergunninghouder aan. De corporatie voert de praktische zaken uit voor de woningeigenaar en sluit de huurovereenkomst. De provincie vervult een coördinerende rol naar de gemeenten. Zij helpt bijvoorbeeld bij het inregelen van de loketfunctie en het aanschrijven van woningeigenaren.

Diensten corporatie

De corporatie is verantwoordelijk voor het totale verhuurproces. De corporatie stelt het huurcontract op, regelt de toewijzing, de sleuteloverdracht en de huurincasso. De vergunninghouders betalen huur aan de woningcorporatie, die het vervolgens na aftrek van de beheervergoeding overmaakt naar de particuliere eigenaar. Daarnaast coördineert de corporatie reparatieverzoeken, door een aannemer in te schakelen en de factuur naar de eigenaar te sturen. De corporatie verleent deze ontzorging tegen minimaal kostendekkend tarief. Gemiddeld is dat op jaarbasis één maand huur. Tevens zorgt zij ervoor dat de vergunninghouder wordt ingeschreven bij het lokale woningaanbodstelsel.

De exploitatie

De eigenaar is primair verantwoordelijk voor de exploitatie. Hij wordt door de corporatie ontzorgd in de verhuur en het beheer van de woning. De corporatie kan in het kader van de verhuurbaarheid werkzaamheden laten uitvoeren, na afstemming met de eigenaar. De kosten worden bij de eigenaar

in rekening gebracht. De eigenaar ontvangt een huurprijs van de vergunninghouder op basis van de aftoppingsgrens.

Hypotheek

Indien de woningen nog onderpand zijn voor een hypotheek moeten banken toestemming verlenen voor de verhuur ervan. Banken kunnen besluiten om de toestemming gepaard te laten gaan met een rente-opslag voor de eigenaar. De corporatie en de gemeente begeleiden de eigenaar bij het verkrijgen van deze toestemming en pleiten ervoor deze rente-opslag achterwege te laten. Zij benadrukken de maatschappelijke verantwoordelijkheid die ook banken hebben.

Leegstandswet

De verhuur van particuliere woningen valt onder de Leegstandswet. Dat betekent dat de eigenaar zijn woning voor vijf jaar mag verhuren. Indien de eigenaar zijn woning verkoopt, mag hij de huurovereenkomst ontbinden. Ook als de eigenaar de huurovereenkomst tussentijds wil ontbinden, is dat mogelijk. De huurder kan tijdens de huurperiode inschrijftijd opbouwen bij de corporatie om op termijn via de reguliere weg huisvesting te vinden. Zodra de eigenaar de huurovereenkomst opzegt, neemt de corporatie verantwoordelijkheid om de vergunninghouder een alternatieve woning te bieden.

Toestemming ministerie en markttoets

De herziene Woningwet (juli 2015) verbiedt het beheer van vastgoed van derden door een woningcorporatie. Met de beleidsregel 'experiment huisvesting vergunninghouders' is een uitzondering gemaakt die het ontzorgingsarrangement mogelijk maakt. Ondanks deze regeling moet expliciet toestemming gevraagd worden aan het ministerie. Tevens is de gemeente verplicht om een markttoets uit te voeren om aan te tonen dat geen andere organisatie de exploitatie van de woning op zich wil nemen.

Samenwerkende corporaties voor het Actieplan Limburgs Maatwerk: Destion, HeemWonen, MaaskantWonen, Weller, Wonen Limburg, Woonpunt, WV Nederweert, ZOWonen.

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met Ivo van Rees van Wonen Limburg via ivo.vanrees@wonenlimburg.nl.

Geleerde lessen

Het duurt een hele tijd voordat de urgentie van het probleem dusdanig erkend wordt en dat er ook echt buiten de vaste denkklijnen wordt gestapt om alternatieve oplossingen te vinden. Daar moeten gemeenten niet op wachten of zich door laten ontmoedigen. Veelal lukt het woningcorporaties wel om 'de klus' te klaren.

Dit instrument een aantal keer toegepast en had een aardig effect op lokaal niveau.

Nu de taakstelling weer wat minder wordt, lijkt vooral de reguliere weg weer gebruikt te worden. Mocht het vraagstuk weer urgent(er) worden, ga als partijen dan vooral over tot alternatieven. Zorg als betrokken organisaties voor een aantal sleutelfiguren die vernieuwende concepten omarmen én verder kunnen brengen.

Rotterdam

Huurwoningen, taalles en begeleiding naar werk

Stichting Nieuw Thuis Rotterdam (SNTR) wil tweehonderd Syrische gezinnen met een verblijfsvergunning een nieuw thuis in Rotterdam bieden. Zo snel mogelijk meedoen in de Nederlandse samenleving is het doel. SNTR biedt een intensief programma dat bestaat uit een huurwoning, een versneld taaltraject, het leren kennen van de wijk en de stad, en begeleiding naar passend (vrijwilligers) werk en/of onderwijs. De Erasmus Universiteit onderzoekt of de gezinnen zich inderdaad snel thuis voelen door het programma.

Doelgroep vergunninghouders: 200 Syrische gezinnen

Rijksregeling: Nee

Magic Mix: Nee

Syrische gezinnen

Stichting Nieuw Thuis Rotterdam heeft bewust voor de doelgroep Syrische gezinnen gekozen. Daardoor is het gemakkelijker een taal- en integratieprogramma aan te bieden. In april 2017 waren de helft van de tweehonderd Syrische gezinnen gehuisvest. SNTR bepaalt niet zelf wie in de woningen gaan

wonen. Dat doet het Intakeloket Ondersteuning Statushouders (IOS) van de gemeente Rotterdam. Het IOS kijkt daarbij naar de grootte van het gezin en de grootte van de woning.

Stichting Nieuw Thuis als verhuurder

SNTR heeft tweehonderd woningen gekocht die zij verhuurt aan Syrische gezinnen. De woningen – voornamelijk appartementen en enkele ééngezinswoningen van verschillende omvang – zijn verspreid over Rotterdam. De gemiddelde aankoopprijs van de woningen is 100.000 euro. Om de huizenmarkt in Rotterdam niet te veel te verstoren, heeft de stichting woningen gekocht die gemiddeld ongeveer een half jaar leegstonden.

Woonklaar maken

Niet alle woningen waren direct woonklaar. Een huisvestingsteam heeft ervoor gezorgd dat de woning werd opgeknapt. Ze leverden deze gestoffeerd op met gordijnen en vloerbedekking. Daarnaast werd er een koelkast en wasmachine geplaatst, waarvoor de nieuwe bewoners een gebruikerscontract afsluiten. De huurprijs is gebaseerd op het Woningwaarderingssysteem (wws). De huuropbrengsten zet SNTR in voor het intensieve integratieprogramma. Dit programma biedt taallessen, maatschappelijke begeleiding en begeleiding naar betaald werk of een vervolgopleiding.

Begeleidingsteam

In het programma staat het thuisvoelen in Rotterdam en meedoen met de samenleving centraal. Ieder gezin krijgt een coach toegewezen die hen bij hen thuis begeleidt. Dit gaat van hulp bij het inschrijven op school of de kinderopvang of het aanvragen van kinderopvangtoeslag tot meegaan naar het buurthuis of de sportvereniging. Uiteindelijk begeleidt de coach naar (vrijwilligers)werk.

Taallessen

De stichting werkt samen met drie taalscholen die cursussen bieden voor

deelnemers met verschillend leervermogen. De cursus moet ervoor zorgen dat de deelnemers binnen 16 weken tot 1,5 jaar Nederlands spreken. Op een niveau waarop ze kunnen gaan werken of een vervolgopleiding kunnen gaan doen. Dat heet het B1-niveau. Ter vergelijking: de wettelijk verplichte inburgeringscursus toetst statushouders op A2-niveau. Dat niveau is te laag om te gaan werken of om een vervolgopleiding te doen. Een aantal statushouders heeft inmiddels de taalcursus afgerond en spreekt behoorlijk goed Nederlands. Zij zijn begonnen zich te oriënteren op de arbeidsmarkt. Een groot deel van de statushouders is nog bezig de Nederlandse taal te leren, wat bij velen verrassend snel gaat.

Onderzoek Erasmus Universiteit

Gedurende de volledige looptijd van het programma voert de Erasmus Universiteit uitgebreid onderzoek uit naar het verloop van de integratie op de domeinen arbeidsmarkt, onderwijs, cultuur, buurt en sociale netwerken. Zij vergelijken deze Syriërs met vergunninghouders in de stad die buiten het programma vallen. Daarbij kijken de onderzoekers ook of het programma kostenefficiënt is.

Stichting de Verre Bergen

Het programma van Stichting Nieuw Thuis Rotterdam (SNTR) is een innovatief experiment van Stichting De Verre Bergen, een filantropische organisatie die zich richt op een beter Rotterdam. Met het programma ambieert Stichting De Verre Bergen aan te tonen dat een intensieve en integrale aanpak leidt tot een snellere integratie van statushouders in de Nederlandse samenleving.

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met Katja Meertens van SNTR via kmeertens@sntr.nl of bekijk de website <http://www.sntr.nl>

Slochteren

Particulier verhuurt woning aan gezin

Een particuliere eigenaar wilde een bijdrage leveren aan de huisvestings-opgave van vergunninghouders. Hij kocht een woning in Slochteren die hij sinds januari 2017 verhuurt aan een Syrisch gezin. Om dit te kunnen realiseren onderhield hij nauw contact met de gemeente, die een geschikt gezin selecteerde.

Doelgroep vergunninghouders: Syrisch gezin

Rijksregeling: Nee

Magic Mix: Nee

Syrisch kunstenaarsgezin

Op het moment dat de eigenaar de woning ter beschikking stelde, was er in Slochteren geen gezin gekoppeld om te huisvesten. Na contact met de regievoerder van het COA vond de gemeente een Syrische vergunninghouder die in de noodopvang in Delfzijl wachtte op gezinshereniging. Hij was gekoppeld aan een gemeente in Noord-Holland en wachtte al langer dan een half jaar op een woning. De man is kunstenaar en wilde graag in het rustige Noord-Groningen blijven wonen. Vanuit de woning in Slochteren kan hij zijn beroep blijven uitoefenen.

Huurovereenkomst voor onbepaalde tijd

Voordat de eigenaar de woning verhuurde, wilde hij kennismaken met de geselecteerde vergunninghouder. De gemeente organiseerde een ontmoeting, waarbij een medewerker van de gemeente en een programmabegeleider van het COA aanwezig waren. Het gesprek verliep goed en de eigenaar bood de vergunninghouder een reguliere huurovereenkomst voor onbepaalde tijd aan.

Royale vrijstaande woning

Sinds 17 januari 2017 woont de Syrische man in de woning. Zijn gezin arriveerde een week later in Nederland en inmiddels wonen ze samen in Slochteren. De royale vrijstaande woning kost het gezin 700 euro per maand. De woning beschikt over een grote woonkamer en een eetkeuken, drie grote slaapkamers, een vliering, een kelder en een badkamer. Het huis heeft een ruime tuin met twee schuurtjes en een parkeerplaats. Op basis van het woningwaarderingssysteem zou de huurprijs hoger uitvallen, maar de eigenaar koos ervoor om onder de huurtoeslaggrens te blijven om het gezin tegemoet te komen. De gemeente betaalde de gevraagde borg van 700 euro. Voordat de vergunninghouder het contract ondertekende, nam Humanitas (de samenwerkingspartner van de gemeente bij maatschappelijke begeleiding) met behulp van een tolk de overeenkomst met hem door. De overeenkomst is gesloten tussen de eigenaar en het gezin. De gemeente vervult hierin geen rol. De eigenaar beheert het pand en is het aanspreekpunt voor het gezin als er iets mis is met de woning.

Inrichting van de woning

De particuliere eigenaar kocht de woning en maakte het pand geschikt voor de huisvesting. Daarvoor waren enkele verbouwwerkzaamheden noodzakelijk. Het dak van de woning was in slechte staat en werd door de eigenaar vervangen. Ook zorgde hij voor een nieuwe cv-installatie. Het gezin is zelf verantwoordelijk voor de inrichting van de woning, die reeds was voorzien van laminaat en vloerbedekking. Een toegewezen coach van Humanitas ondersteunt het gezin bij de overige inrichting van de woning.

Coach voor inburgering

De coach van Humanitas begeleidt het gezin in hun eerste periode in Slochteren. De coach regelt veel zaken met inzet van een beroepskracht en houdt open spreekuur waar het gezin terecht kan. Hij verzorgt ook de toeleiding naar inburgering. Verder biedt de gemeente de ouders van het gezin een plek aan in het introductietraject Thuis in Midden-Groningen. Zij worden te zijner tijd uitgenodigd in het traject.

Voorstellen aan de buurt

De eigenaar nam zelf het initiatief om het gezin voor te stellen aan de burens. Hij legde zijn plan voor aan de gemeente, die het initiatief ondersteunde. Vervolgens gingen de eigenaar en de nieuwe Syrische buurtbewoner persoonlijk langs bij de burens. Dit gebeurde voordat de vergunninghouder de woning betrok.

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met Karin Ernst van de gemeente Hoogezand-Sappemeer via k.ernst@hoogezand-sappemeer.nl.

Geleerde lessen

De meeste (standaard) huurcontracten gaan uit van huurbetaling vóór de eerste van de volgende maand. In Slochteren liep dit niet synchroon met het moment waarop de bijstandsuitkering verstrekt wordt, waardoor de vergunninghouder de huur te laat betaalde. Hierover (blijven) communiceren met de particuliere verhuurder is nodig om frustratie te voorkomen.

8. Regionale samenwerking huisvesting

Gemeenten met een bepaald type bezit ondervonden problemen bij de realisatie van hun taakstelling. Sommige gemeenten hebben veel eengezinswoningen, terwijl andere juist kleine appartementen hebben. Door de taakstelling gezamenlijk op te pakken kunnen ze zorgen dat huishoudens beter matchen met de type woningen. Dit is prettiger voor de vergunninghouders en het vastgoed wordt efficiënter gebruikt. Vaak gaat de samenwerking verder dan enkel de taakstelling en werken ze ook samen op het vlak van integratie.

102	Doetinchem	Achterhoekse aanpak voor verhoogde asielinstroom
105	Limburg	Actieplan: Limburgs maatwerk
107	Westerkwartier	Westerkwartier slaat handen ineen (Groningen)

Doetinchem

Achterhoekse aanpak voor verhoogde asielinstroom

In de Achterhoek bundelen zeven gemeenten de krachten voor de opvang van asielzoekers en de huisvesting van vergunninghouders. Ze streven naar een integrale en concrete aanpak voor het gebied als geheel. De behoefte van asielzoekers en vergunninghouders sluit op deze manier beter aan op de huisvestingsmogelijkheden in het gebied.

Doelgroep vergunninghouders: N.v.t.

Rijksregeling: N.v.t.

Magic Mix: Nee

Gezamenlijke aanpak

De gemeenten beschouwen hun lokale taakstelling als 'regionale opdracht' en opereren als collectief naar derde partijen, zoals provincie Gelderland en het COA. Gezamenlijk pakken de gemeenten twee grote uitdagingen aan: het voorzien in voldoende en adequate noodopvang voor asielzoekers én het zorgdragen voor voldoende passende huisvesting voor vergunninghouders. De gemeenten zien kansen in uitwisselbaarheid, flexibiliteit en beleidsvrijheid.

Daarom vragen ze het Rijk om hun taakstelling en andere verantwoordelijkheden samen te voegen en als geheel te beschouwen.

Gezamenlijk zoeken ze naar een 'redelijke balans': het gaat immers niet om cijfers, maar om mensen. In 2016 heeft een "verevening" plaatsgevonden: gemeenten die op een bepaald moment achter liepen bij de realisatie van de halfjaarlijkse taakstelling, zijn (met gesloten beurzen) formeel gecompenseerd door gemeenten die op dat moment voorliepen. Dat werd gedaan voor een "kunstmatige" verlaging van de taakstelling van de achterlopende gemeente, en een navenante verhoging van de gemeente met een voor-sprong.

Zo heeft elke gemeente in de regio formeel voldaan aan de halfjaarlijkse taakstelling en kon ingezet worden op de integratie van de vergunninghouders in kwestie. Kortom, de focus op wat werkelijk belangrijk is (goede maatschappelijke integratie) en niet op cijfers.

De gemeenten zien kansen in creatieve oplossingen waarbij wonen, werken en integreren samen komen. In hun afwegingen denken ze tevens na over:

- Onderwijs en kinderopvang;
- Alleenstaande minderjarige vreemdelingen (en zij die 18 worden);
- Integratie, inburgering(cursussen), maatschappelijke begeleiding (en gevolgen voor bijvoorbeeld VluchtelingenWerk/opleiders), in samenhang met
- Werk(gelegenheid), inkomen, bijstand, opleiding/omscholing;
- Veiligheid;
- Effecten voor Wmo, jeugdhulp, volksgezondheid en welzijn;
- Voldoende passend, regulier woningaanbod (o.a. samenwerking woningbouwcorporaties);
- Bijzondere huisvestingsvormen (creatieve oplossingen/nieuwe woonvormen).

De autonomie van de individuele gemeenten blijft behouden. Elke gemeente kiest haar eigen speerpunten. Onderlinge afstemming is hierbij belangrijk. Creatieve oplossingen kunnen nodig zijn. Deze bespreken de gemeenten in de verschillende afstemmingsoverleggen.

Samenwerkingsstructuur

De samenwerking is ingebed in een tijdelijke en flexibele projectstructuur bestaande uit twee gremia: het Bestuurlijk- en het Ambtelijk afstemmings-overleg. Per gremium is uit iedere gemeente iemand vertegenwoordigd. Bijzonder aan de samenstelling is dat hun functies variëren. Iedere gemeente koos zijn eigen vertegenwoordigers ongeacht hun functie, waardoor een mix is ontstaan in de betrokken expertises. Zo zijn er vertegenwoordigers die zich richten op thema's als fysieke ontwikkeling en het realiseren van voldoende huisvesting. Daarnaast is er expertise aangehaakt vanuit sociaal oogpunt, zoals integratie, werk, inkomen, onderwijs en welzijn. Het Ambtelijk afstemmingsoverleg wordt voorgezeten door een extern adviseur. De huidige adviseur is gespecialiseerd in fysieke vraagstukken. De voorzitter van de ambtelijke werkgroep is ook de eerste adviseur van het Bestuurlijk afstemmingsoverleg, zodat goed bestuurlijk/ambtelijk samenspel geborgd is. Dat werkt goed, omdat hij hen inhoudelijk kan voeden met de geluiden en informatie uit het Ambtelijk afstemmingsoverleg.

Het Ambtelijk afstemmingsoverleg vindt eens per maand plaats. In dit overleg maken de gemeenten afspraken over de uitvoering. Het Bestuurlijk overleg vervult een coördinerende rol. Zij kwamen ongeveer vijfwekelijks bijeen toen de vluchtelingecrisis op zijn hoogtepunt was, nu is dat eens per half jaar. In dit overleg worden geen besluiten genomen, maar wel strategische richtingen verkend. Indien nodig wordt de ambtelijke uitvoering bijgestuurd. Elke afgevaardigde bestuurder is verantwoordelijk voor terugkoppeling naar, en meenemen van gevoelens van zijn lokale college. Formeel-juridisch heeft het Bestuurlijk afstemmingsoverleg geen mandaat.

Provinciale bijdrage

De gemeenten verzochten de Provincie Gelderland om flexibel met hun taakstelling om te gaan, de provincie heeft daar mee ingestemd. Bij de provincie is een gezamenlijk beroep gedaan op budget om de samenwerking vorm te geven, zoals subsidie voor de ondersteuning van de procesinrichting.

Speerpunt 1: Loslaten ondergrens 200 personen in opvang

Om lokale draagkracht te benutten en maatschappelijk draagvlak te verwezenlijken pleit de Achterhoek voor kleinschalige (nood)opvang van asielzoekers. Zij ziet kans in kleinschalige mogelijkheden onder aansturing van bijvoorbeeld een centrale COA-locatie. Dit betekent dat de ondergrens van 200 personen per noodopvanglocatie losgelaten dient te worden. Anno 2017 is dit niet meer aan de orde.

Speerpunt 2: Match in woonruimte

Binnen de gemeenten is een betere match tussen de vergunninghouders en de woonruimten gewenst. Het komt nu nog voor dat een bepaalde groep vergunninghouders, zoals alleenstaande mannen zonder gezin, wordt toegewezen aan een gemeente met veel eengezinswoningen. Ook andersom komt dit voor. Daarom willen ze vergunninghouders onderling kunnen 'ruilen'. Anno 2017 heeft COA ook initiatieven dit aangaande ontplooid, zoals bijv. het traject "screening & matching" waarbij extra gelet wordt op specifieke arbeidskansen voor vergunninghouders met een specifieke arbeidsachtergrond. Denk bijvoorbeeld aan een Syrische havenarbeider: het is slimmer om hem in de buurt van Rotterdam te huisvesten dan in bijvoorbeeld Oost-Drenthe.

Daarnaast maakt COA het nu gemakkelijker om in gesprek te treden over de huisvestingsgemeente van bepaalde gezinnen/alleengaanden. Dat heeft ook te maken met de verminderde druk, zodat er ruimte komt voor overleg tussen gemeente en COA.

Speerpunt 3: Focus per onderdeel

Daarnaast beogen de gemeenten de individuele taakstellingen te kunnen samenvoegen. Op die manier 'verevenen' ze de mate waarin ze individueel aan hun taakstelling voldoen. Dit stelt hen in staat om de opgave flexibel op te pakken. Als een gemeente ervoor kiest om relatief meer te doen op het gebied van vergunninghouders dan kan een andere gemeente zich richten op de realisatie van de noodopvang. Zij spraken af dat elke gemeente wel verantwoordelijk is voor een substantieel deel van hun taakstelling en verantwoordelijkheden.

Het gaat om de gemeenten Aalten, Berkelland, Bronckhorst, Doetinchem, Oost Gelre, Oude IJsselstreek en Winterswijk. Dit heeft in 2016 beslag gekregen in een formele verevening, waarbij vijf gemeenten met een "overschot", de "tekorten" van twee andere gemeenten hebben gecompenseerd.

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met Robin Meinen van de gemeente Doetinchem via r.meinen@doetinchem.nl.



Geleerde lessen

Alles valt of staat met de échte wil om samen te werken. Als gemeenten laten zien dat hun samenwerking daadwerkelijk vruchten afwerpt, en hun gezamenlijke doel prevaleert boven het individuele belang, willen ook andere partijen zich committeren. Vertel wat als gemeenten wat je doet, waarom je het doet en wat er (niet) gelukt is. Transparantie is onontbeerlijk voor echte samenwerking!

Limburg

Actieplan: Limburgs maatwerk

In Limburg sloegen op initiatief van de Provincie alle 33 gemeenten de handen ineen voor de huisvesting van vergunninghouders. Dit resulteerde in het Actieplan Limburgs Maatwerk. Ze zoeken de oplossing in de bestaande voorraad: corporaties beheren leeg particulier vastgoed, slooppanden worden aangepast én leegstaande verblijfsfuncties krijgen een woonfunctie.

Doelgroep vergunninghouders: Alle vergunninghouders

Rijksregeling: Nee

Magic Mix: Nee

Oplossing in bestaand bezit

Limburgs maatwerk komt tegemoet aan de huisvestingsbehoefte in Limburg. De grote instroom aan asielzoekers legt ook in Limburg grote druk op de sociale woningvoorraad. Veel vergunninghouders hadden behoefte aan een sociale huurwoning. Vanwege demografische ontwikkeling, bevolkingsdaling, zoekt Limburg de oplossing voor extra huisvesting vooral in de bestaande (deels leegstaande) voorraad. Nieuwbouw in Limburg betekent bouwen voor leegstand op de lange termijn. Het Actieplan Limburgs Maatwerk bevat meerdere oplossingen en biedt huisvesting aan 1.700 huurders waaronder 850 vergunninghouders.

Oplossing 1: ontzorgingsarrangement

Corporaties en gemeenten benaderen particuliere woningeigenaren van leegstaande woningen met de vraag hun woning te laten verhuren en beheren door de corporatie. Belangrijk bij deze oplossing is de volledige ontzorging van de woningeigenaar.

Oplossing 2: aanpassing sloop vastgoed

Corporaties stellen de sloop uit van verschillende panden op de 'slooplest'. Een deel van deze panden is aangemeld bij het Ministerie van BZK ten behoeve van sloop. In ruil daarvoor zouden woningcorporaties korting krijgen op de verhuurderheffing. De Provincie vroeg de Minister om uitstel van sloop voor vijf jaar. In Limburg stonden 6.000 woningen op de slooplest. Daarvan is de helft van de lijst afgehaald. Door deze panden weer bewoonbaar te maken voor vijf tot tien jaar dragen ze bij aan de veranderde huisvestingsbehoefte. Inmiddels is de termijn voor indiening van sloop- en samenvoeging verlengd met twee jaar tot 21 december 2019.

Oplossing 3: verblijfsfuncties worden woonfuncties

Door de functie van leegstaand vastgoed met een verblijfsfunctie te veranderen in een woonfunctie, komt dit snel beschikbaar. Hierbij gaat het vooral om vastgoed dat nu al bewoond kan worden, zoals hotels, zorginstellingen en studentenflats. Dit kan met behulp van de GVA-regeling.

Oplossing 4: opkopen particulier bezit

Corporaties kunnen ook leegstaande particuliere woningen opkopen van de eigenaar. Hiervoor stelt de Provincie financiële middelen beschikbaar via het Transitiefonds Limburgse Woningmarkt.

Oplossing 5: tijdelijke nieuwbouw

Nieuwbouw mag enkel van tijdelijke aard zijn voor ongeveer vijf tot tien jaar. De lange termijn leegstand moet in ogenschouw worden genomen.

Transitiefonds Limburgse Woningmarkt

De Provincie stelt dit fonds open voor concrete voorstellen van gemeenten en corporaties. Het fonds van ongeveer 30 miljoen euro kan ingezet worden voor garanties, leningen en subsidies. Bijvoorbeeld voor het ombouwen van particuliere woningen tot sociale huurwoningen ten behoeve van het ontzorgingsarrangement.

Onderlinge afspraken

De gemeenten spraken geen harde aantallen af van het aantal te huisvesten vergunninghouders. Iedere gemeente doet wat in zijn vermogen ligt. De provincie wil de taakstelling van alle gemeenten als één geheel beschouwen. Gemeenten met een groot deel sociale huisvesting beschikken over meer mogelijkheden om aan de taakstelling te voldoen dan andere gebieden. De provincie, gemeenten en corporaties overleggen regelmatig. Ze delen ervaringen voor het creëren van extra huisvestingsvoorzieningen. Ze spraken af te bekijken hoe de realisatie van de taakstelling meer regionaal aangepakt kan worden, waarbij het uitgangspunt wel blijft dat de gemeenten zelf verantwoordelijk blijven voor hun eigen taakstelling. Vraag en aanbod op elkaar afstemmen binnen de regio zorgt voor optimalisatie en versnelling.

Achterliggende gedachte

Limburgs Maatwerk geeft de gemeente vooral de ruimte om meerdere (creatieve) oplossingen te zoeken voor de verruiming van de sociale huurvoorraad en daarmee voor de huisvesting van vergunninghouders. Uit een recente terugkoppeling van corporaties blijkt dat op dit moment (mei 2017) gemiddeld 10 procent van de vrijkomende woningen worden toegewezen aan vergunninghouders. Het doel van Limburgs Maatwerk is dan ook om dit percentage verantwoord laag te houden, met het oog op de beschikbaarheid voor alle woningzoekenden. Het percentage van de vrijkomende sociale huurwoningen dat aan statushouders wordt toegekend is daarmee een goede graadmeter. Het gemiddelde percentage geeft echter ook een enigszins vertekend beeld. De verschillen tussen gemeenten zijn groot. In één

gemeente liep dit percentage voor de woningcorporatie op naar 29 procent van de vrijkomende sociale huurwoningen. Deze verschillen tussen gemeenten in de beschikbare woningvoorraad heeft de vraag versterkt om meer regionaal samen te werken.

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met Wim Sniedt van de provincie Limburg via wpm.sniedt@prvlimburg.nl.

Geleerde lessen

Inmiddels zetten veel gemeenten het ontzorgingsarrangement in gang. Het leverde nog geen grote aantallen op, maar de meerwaarde zit op het vlak van integratie en sociale cohesie in wijk of dorp. Er zijn mooie voorbeelden waarbij woningen worden aangeboden en de omgeving de ontvangst en integratie in de wijk 'op zich wil nemen'.

Een groeiend aantal gemeenten heeft besloten zelf woningen van particulieren op te kopen om deze te verhuren aan vergunninghouders, al dan niet met hulp van de woningcorporatie en ondersteund door het Transitiefonds Limburgse Woningmarkt.

Met name voor Midden- en Noord-Limburg zijn tijdelijke concepten interessant omdat daar op dit moment nog sprake is van een licht groeiende vraag naar woningen. Ook daar zal over een jaar of tien sprake zijn van een dalende woningbehoefte. De tijdelijke concepten bieden de mogelijkheid over deze top in de vraag heen te kijken.

Tijdige huisvesting draagt bij aan een betere integratie.

Groningen

Westerkwartier slaat handen ineen

In de regio Westerkwartier ondertekenden in maart 2016 de vier gemeenten en de lokale woningcorporatie een convenant.² Doel is om extra huisvesting voor vergunninghouders te bewerkstelligen. Hun taakstelling beschouwen ze als gezamenlijk en ze denken samen na over de realisatie ervan.

Doelgroep vergunninghouders: N.v.t.

Rijksregeling: N.v.t.

Magic Mix: Nee

De gemeenten voelen zich samen verantwoordelijk en stemden aanvankelijk hun activiteiten met het COA, VluchtelingenWerk en het Centraal Meldpunt Migranten al op elkaar af. Ook is in hun gemeenten dezelfde woningcorporatie actief. De stap om nog meer samen te werken, was daardoor snel gemaakt. Zowel het COA, de provincie en het Rijk werden geïnformeerd over de gezamenlijke aanpak van hun taakstelling. De gemeenten maakten onderling geen afspraken over de exacte verdeling. Ze huisvesten op basis van beschikbare woningen en spreidingsbeleid. Als het voor de woningcorporatie niet uitmaakt

in welke gemeente de vergunninghouders gehuisvest worden, kan zij een betere match maken tussen de vergunninghouders en de woning.

Afspraken over de realisatie van extra huisvesting voor vergunninghouders:

- Versnellen van nieuwbouwplannen.
- Inzetten van een groter deel van het woningenbestand voor vergunninghouders.
- De woningcorporatie stopt tijdelijk met de verkoop van woningen.
- Te slopen woningen worden tijdelijk ingezet.
- 20 procent van de woningen worden toegewezen aan vergunninghouders én 80 procent aan reguliere woningzoekenden. Er is een ontspannen woningmarkt in de regio, daardoor verwachten ze geen extra wachttijden voor reguliere woningzoekenden.

De afspraken omvatten meer dan enkel de daadwerkelijke huisvesting. Ook de begeleiding door VluchtelingenWerk en het Centraal Meldpunt Migranten maakt onderdeel uit van het convenant. Het huurderplatform vond het belangrijk dat deze afspraak opgenomen werd.

Om de samenwerking handen en voeten te geven is er maandelijks een ambtelijk overleg. Daarnaast is er tweemaandelijks een bestuurlijk overleg. Tijdens de overleggen stemmen ze hun werkzaamheden op elkaar af en kijken ze of aanvullende maatregelen noodzakelijk zijn.

De gemeentesecretaris van gemeente Marum coördineert de bijeenkomsten. Voor meer informatie kunt u contact opnemen met Henk Klaassens van de gemeente Grootegast via henk.klaassens@grootegast.nl.

²) Het gaat om de gemeenten Grootegast, Leek, Marum en Zuidhorn én om de woningcorporatie Wold & Waard.

Geleerde lessen

De kracht zit hem in het feit dat de gemeenten binnen het Westerkwartier gezamenlijk invulling geven aan de taakstelling. Als de mogelijkheden binnen een gemeente niet toereikend zijn dan kan dit worden gecompenseerd door die gemeente waar de mogelijkheden voor huisvesting groter zijn. Een nadeel is dat de huisvestingskosten bij projectmatige ontwikkeling door de gemeenten veelal hoger zijn dan bij een reguliere verhuurder, zoals de woningbouwcorporatie die “passend” kunnen toewijzen.

9. Integrale aanpak: wonen en integratie

Het vraagstuk over vergunninghouders gaat verder dan enkel zorgen voor huisvesting. Nadat ze gehuisvest zijn, 'begint' het proces pas. Het zijn personen met een heftig verleden die geen Nederlands spreken. Ze hebben de nodige begeleiding nodig voor een goede integratie in de Nederlandse maatschappij. Verschillende gemeenten pakten het vraagstuk op via een integraal uitvoeringsplan.

110	Arnhem	Multidisciplinaire aanpak vergunninghouders	110
113	Den Bosch	Succesvolle aanpak dankzij samenwerking	113

Arnhem

Multidisciplinaire aanpak vergunninghouders

Gemeente Arnhem pakt de vraagstukken rondom vergunninghouders integraal op. De gemeente ontwikkelde een visiedocument over de integratie van vergunninghouders in Arnhem en vertaalde dit naar een concreet uitvoeringsplan voor 2016 en 2017. De aanpak in het uitvoeringsplan richt zich niet alleen op huisvesting. Juist inburgering, onderwijs en integratie staan centraal. De gemeente hanteert het volgende motto: “Iedereen doet mee in Arnhem en iedereen doet zelf wat hij zelf kan doen.”

Doelgroep vergunninghouders: N.v.t.

Rijksregeling: N.v.t.

Magic Mix: Nee

Gezamenlijke aanpak

De gemeente werkte hiervoor samen met vele partners die betrokken zijn bij vergunninghouders. Partijen die een rol spelen zijn: VluchtelingenWerk, inburgeringsaanbieders, vrijwilligersplatforms, woningcorporaties, het NIDOS (voogdij instelling voor minderjarige vreemdelingen) en meerdere afdelingen binnen de gemeente. Gezamenlijk gaven ze concreet invulling aan een werkwijze om de integratie van de ‘nieuwe Arnhemmers’ tot een succes te maken.

Doel is dat de nieuwe Arnhemmers daadwerkelijk gebruik gaan maken van alle mogelijkheden die Arnhem biedt, waardoor zij ook mogelijkheden gaan bieden voor Arnhem. Om dit te kunnen realiseren zet de gemeente in op de talenten van vergunninghouders. Deze kunnen liggen op het gebied van muziek, koken, vrijwilligerswerk en/of betaald werk.

Analyse opgave

Voordat de gemeente het uitvoeringsplan vorm gaf, analyseerde ze de opgave. Hieruit bleek dat er 389 vergunninghouders in 2016 arriveren in Arnhem en 118 in 2017. In vergelijking met het landelijk beeld bestaat de Arnhemse groep uit meer alleenreizende mannelijke vergunninghouders. De gemeente anticipeert hierop in het uitvoeringsplan. Zo is de huisvestingsbehoefte van alleenreizende mannen anders dan die van gezinnen. Na het opstellen van het plan onderzocht de gemeente of er voldoende financiële middelen beschikbaar zijn. Dit blijkt het geval. De gemeente dekt de kosten uit de reguliere middelen ten behoeve van vergunninghouders in combinatie met de extra rijksmiddelen uit het Uitwerkingsakkoord.

Hoofdpunten uitvoeringsplan

De concretiseert haar visie, die zij in samenwerking met lokale partijen formuleerde via het uitvoeringsplan: Statushouders; onze nieuwe Arnhemmers, uitvoeringsplan 2016-2017. Daarin staan negen hoofdpunten om de visie te realiseren. Deze punten zijn:

1 Uitgebreidere begeleiding door VluchtelingenWerk

De begeleiding van VluchtelingenWerk Oost-Nederland (VWON) wordt intensiever dan voorheen. Hun vrijwilligers voeren aan het begin van het traject veel (praktische) zaken zelf uit en blijven de vergunninghouder actief volgen bij hun inburgering, en mogelijkheden tot werk, participatie en zorg. Zij stemmen af met andere betrokken partijen, zoals het kernteam van de gemeente, de wijkteams, de inburgeringsaanbieders, de vrijwilligers, de scholen en het NIDOS.

2 Begeleiding start al zoveel mogelijk in de opvang

De begeleiding moet nauw aansluiten bij initiatieven die in de asielopvang al starten, zoals taalonderwijs en kennis van de Nederlandse samenleving. Hiervoor wordt samengewerkt met het COA. Doel is om deze trajecten vloeiend door te laten lopen zodra de vergunninghouders woonruimte in Arnhem toegewezen krijgen. De gemeente sprak met het COA af dat hun taakstelling voor het grootste deel gevuld wordt door vergunninghouders uit het Arnhemse AZC.

3 Snellere toeleiding naar de inburgeringscursus en meer maatwerk

De gemeente voert structureel overleg met de verschillende inburgeringsaanbieders om hun aanbod beter op elkaar af te stemmen. Daarnaast spreken ze over hun onderlinge samenwerking om vergunninghouders sneller te laten starten aan een inburgeringscursus, over maatwerk en intensivering en over monitoring van de voortgang.

4 Investeren in de doorstroommogelijkheden binnen het onderwijs

Investeren in taal en talent is een belangrijke pijler. Vergunninghouders met een opleiding uit hun land van herkomst kunnen niet altijd aan de slag in hun eigen vakgebied. Ook zijn er vergunninghouders die hun studie niet konden afmaken. De gemeente wil de hoogopgeleiden uit die groepen laten doorstromen naar een hbo of universitaire opleiding. Ze faciliteren een coördinator die studenten uit het voortgezet onderwijs extra ondersteuning kan bieden. Daarnaast monitoren ze de meerwaarde van het volwassenonderwijs ten opzichte van de inburgeringscursus.

5 Multidisciplinair (kern)team

In september 2016 startte een multidisciplinair kernteam dat focust op het ontdekken van de talenten, mogelijkheden en beperkingen van de vergunninghouders. In dit kernteam werken alle afdelingen binnen de gemeente die zich bezig houden met het verstrekken van uitkeringen, bijzondere bijstand, zorg, activering en toeleiding naar werk samen met VluchtelingenWerk. Het

kernteam volgt de vergunninghouders actief en begeleidt hen vanaf het moment van aanvraag tot uitstroom richting werk, participatie en zorg.

6 Inbedden van de participatieverklaring in de begeleiding

Om de Nederlandse kernwaarden als solidariteit, gelijkwaardigheid, participatie en vrijheid beter te laten landen bij de vergunninghouders, organiseert VluchtelingenWerk vier bijeenkomsten. Daarnaast brengt het kernteam deze waarden regelmatig onder de aandacht om de vergunninghouders optimaal voor te bereiden op de ondertekening van de participatieverklaring.

7 Maximale benutting van de kracht en solidariteit vanuit de Arnhemse samenleving

Vanuit de aanname dat ontmoeting en verbinding van de Arnhemmers en nieuwe Arnhemmers solidariteit creëert, organiseert de gemeente netwerkbijeenkomsten om ervaringen te delen. Tevens is een website ontwikkeld waar alle maatschappelijke initiatieven zichtbaar worden en vraag en aanbod aan elkaar worden gekoppeld.

8 Samenwerking tussen alle partners rondom huisvesting

De gemeente, woningcorporaties en andere woningaanbieders kwamen gezamenlijk tot nieuwe beleidskaders in 2016 om aan de taakstelling te voldoen. Door onderlinge afstemming is aan de taakstelling voldaan. In de volgende jaren blijft het uitvoeringsplan van kracht.

9 Goede overgang van opvang en begeleiding van minderjarigen die 18 jaar worden

Minderjarige vergunninghouders moeten vanaf hun achttiende verjaardag zelfstandig gaan wonen en dragen daarvoor zelf de verantwoordelijkheid. Het kernteam houdt deze groep langer in beeld om te voorkomen dat zij afglijden. De gemeente maakte tevens afspraken met Pact18. Zij geven een aantal jongeren woonbegeleiding in panden van de woningcorporaties.

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met Gemmy Hermesen van de gemeente Arnhem via gemmy.hermesen@arnhem.nl.

Geleerde lessen

De grote lijnen zijn gereed en vastgelegd in het uitvoeringsplan. De volgende opgave is de uitwerking naar concrete afspraken en het leggen van verbindingen. Deze fase is minstens zo belangrijk. Reserveer daarvoor voldoende tijd en capaciteit bij de betrokken organisaties.

Den Bosch

Succesvolle aanpak dankzij samenwerking

Binnen een jaar een achterstand van vijftig omzetten naar een voor-sprong van 41 vergunninghouders. Dat is het resultaat van een door-dachte samenwerking in Den Bosch. De gemeente, de corporaties en de belangenvereniging voor huurders bundelden de krachten en ontwik-kelden een geschikte Bossche aanpak. De aanpak reflecteert hun geza-menlijke gevoel van urgentie.

Doelgroep vergunninghouders: N.v.t.

Rijksregeling: Nee

Magic Mix: Nee

Driepartijenoverleg

De gemeente, vier woningcorporaties en het stedelijk huurdersplatform voeren regelmatig overleg. Dit overleg vindt zowel op ambtelijk als bestuurlijk niveau maandelijks plaats. De huisvesting van vergunninghouders is tijdens het bestuurlijke driepartijenoverleg een vast agendapunt. De betrokken partijen vertaalden de taakstelling naar aantallen te huisvesten vergunning-houders per corporatie per week. Tijdens het overleg informeren ze elkaar over de stand van zaken rondom de taakstelling. Ook de manier waarop de taakstelling gerealiseerd wordt, komt in dit overleg aan de orde. Deze

constante agendering en monitoring beschouwen ze als één van de succes-factoren van de aanpak.

Gezamenlijke opgave

Begin 2015 erkenden de betrokken partijen de realisatie van huisvesting voor vergunninghouders als gezamenlijke opgave. Destijds richtten ze de taskforce Huisvesting Vergunninghouders op. Daarin zochten ze naar nieuwe vormen van huisvesting, zoals tijdelijke bewoning van slooppanden, voor verkoop bestemde panden en kantoorpanden. Daarnaast onderzochten ze de moge-lijkheid om tijdelijke woonunits in te zetten voor de huisvesting van vergun-ninghouders. Ook zijn de gezamenlijke inspanningen erop gericht om problemen in de uitvoering snel aan te pakken.

De taskforce maakte de volgende richtinggevende afspraken:

- De huisvesting van vergunninghouders behoort in Den Bosch tot één van de prioriteiten in de totale stedelijke woonopgave.
- Gezinnen huisvesten ze in reguliere sociale huurwoningen, voor alleen-staanden zoeken ze naar (al dan niet tijdelijke) alternatieve huisvesting. Dit is sneller te realiseren i.v.m. de bestemmingsplanprocedure.
- Alternatieve huisvesting biedt ruimte aan een mix van bewoners, waar-onder ook vergunninghouders, zodat de integratie bevorderd wordt.
- De vergunninghouders worden zoveel mogelijk in één keer in een geschikte woning geplaatst. De taskforce houdt daarbij rekening met even-tuele 'nareizigers'.

Aanvullende huisvesting

De druk op de sociale woningmarkt in Den Bosch is groot. De slaagkans voor spoedzoekers is laag en de lokale partijen willen segregatie voorkomen. Daarom besloten de betrokken partijen om naast huisvesting in reguliere woningen ook voldoende aanvullende (tijdelijke) huisvesting te creëren voor vergunninghouders en reguliere woningzoekenden. Ze realiseerden enkele locaties met tijdelijke woningen en transformeerden een voormalig kantoor-

pand naar een tijdelijke plek waar éénpersoonshuishoudens terecht kunnen. Een gedeelte daarvan is beschikbaar voor de huisvesting van vergunninghouders. Bij de realisatie van deze locaties werden klankbordgroepen ingezet. Nadat de locaties en randvoorwaarden door de gemeenteraad bepaald waren, is vanuit een min of meer blanco situatie gewerkt aan de invulling van de gebieden. Alleen de locatie en het aantal te huisvesten vergunninghouders was bekend. Of de woningen in één, twee of drie lagen ontwikkeld werden, wat de exacte ligging van de gebouwen en de parkeerplaatsen werd en hoe de ontsluiting zou worden, waren allemaal onderwerp van gesprek in de klankbordgroepen. De klankbordgroepen hadden daardoor invloed op de bouwhoogte, de stedenbouwkundige vormgeving en de inrichting van het gebied. Omwonenden zijn op de hoogte gehouden met brieven. De eerste locatie werd eind vorig jaar opgeleverd.

Aanpak bij weerstand

In het driepartijenoverleg is nagedacht over de werkwijze bij weerstand. Op locaties waar signalen zijn van weerstand tegen de komst van vergunninghouders, zorgt de gemeente dat iemand van welzijnswerk of van de woningcorporatie direct contact opneemt met de desbetreffende personen. De gemeente streeft naar maatwerk en bepaalt bij elke situatie opnieuw welke partij het beste kan acteren.

Gezinshereniging

De afspraak om alleengaande mannen direct te huisvesten in een woning waar ze kunnen blijven wonen zodra hun gezin arriveert, levert op meerdere vlakken profijt op. Er zijn nu minder woningen nodig om de taakstelling te realiseren. Nareizigers trekken direct in bij hun partner en hoeven geen gebruik te maken van asielzoekerscentra of tijdelijke woningen. Tevens kan de vergunninghouder sneller starten met integreren in de Nederlandse samenleving.

Korte lijnen

In het proces zijn nauwe samenwerking, korte lijnen en een gezamenlijk

gevoel van urgentie essentieel. Dit geldt zowel op bestuurlijk niveau als in de uitvoering. De gemeente is verantwoordelijk voor de taakstelling en fungeert als trekker in de taskforce. Zij initieert en controleert de afspraken en voert regie op het proces. De woningcorporaties leveren het afgesproken aantal woningen aan. In de tweede helft van 2016 ging dat om 140 woningen. De belangenvereniging voor huurders is vanaf het begin betrokken en onderschreef de ambitie en uitgangspunten. Het COA speelt ook een belangrijke rol in het proces en was het afgelopen half jaar om de acht weken aanwezig bij het ambtelijk overleg. Het COA spande zich actief in om passende kandidaten te selecteren voor het woningaanbod van de corporaties.

Begeleiding is essentieel

De praktische begeleiding van VluchtelingenWerk rondom de huisvesting is essentieel om de taakstelling te realiseren. De veelheid en complexiteit van de administratieve zaken rondom vergunninghouders, zoals het regelen van bijstand, toeslagen en verzekeringen vereisen van VluchtelingenWerk een grote inzet en begeleiding. Door een planmatige aanpak en nauwkeurige registratie lukte het VluchtelingenWerk om met de vergunninghouders de benodigde zaken te regelen, zoals de aanvraag van verzekeringen en de inschrijving in de BRP, bij scholen en bij huisartsen. Als partijen in contact treden met de vergunninghouders loopt dit veelal via VluchtelingenWerk met assistentie van een tolk om er zeker van te zijn dat er wederzijds begrip is over wat wordt besproken.

Taskforce on hold

Eind april is besloten de Taskforce huisvesting vergunninghouders stil te leggen. Met de huidige voorsprong en de lagere instroom is extra aandacht op dit thema niet meer noodzakelijk. De speerpunten voor 2017 zijn verplaatst van huisvesting naar (arbeids)participatie, het zorgen voor een frisse start (geen betalingsproblemen meer bij aanvang van de huisvesting) en de aanpak van de problematiek rond jonge vergunninghouders.

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met Anne Lochs, programma-manager Vluchtelingen en vergunninghouders van de gemeente 's-Hertogenbosch via a.lochs@qs-hertogenbosch.nl.

Geleerde lessen

Belangrijkste is dat er een gezamenlijk gevoel van urgentie is en dat de lijnen tussen COA, gemeente, woningcorporaties en VluchtelingenWerk kort zijn om problemen snel op te pakken.

Monitoring helpt bij het scherp krijgen van de situatie en de voortgang en inspireert om er nog een schepje bovenop te doen.

10. Procedurele aanpak

Net als andere reguliere huurders krijgen vergunninghouders een huurcontract. Het ondertekenen hiervan en het aanleveren van alle benodigde documenten is ingewikkelder omdat zij geen Nederlands spreken en niet bekend zijn met de Nederlandse procedures. In Alphen aan de Rijn bedachten ze een aanpak om het woningmutatieproces met vergunninghouders soepel te laten verlopen.

117 Alphen aan de Rijn Eén regeldag

Alphen aan de Rijn

Eén regeldag

Gemeente Alphen aan den Rijn scherpste haar procedure voor het plaatsen van de toegewezen vergunninghouders aan. Het resultaat: één regeldag voor de betreffende vergunninghouder met één medewerker van de gemeente. In een regeldag bekijken zij samen de toegewezen woning, regelen het contract en de sleutels. Daarnaast krijgt de vergunninghouder uitleg over goed huurderschap en vragen zij gezamenlijk gas en elektriciteit aan. Op deze dag is een tolk aanwezig.

Doelgroep vergunninghouders: N.v.t.

Rijksregeling: N.v.t.

Magic Mix: Nee

Vorbereiding

Om de regeldag soepel te laten verlopen, is vanuit de gemeente voorbereiding nodig. Vanuit het COA ontvangt zij digitaal, via TVS, informatie over de vergunninghouders. Deze gebruikt de corporatie bij het kiezen van geschikte huisvesting. Ze anticipeert hierbij op gezinshereniging en/of medische indicaties. De gemeente en de corporatie spraken een percentage woningen voor vergunninghouders af. Ze zijn samen verantwoordelijk voor de huisvesting. Zodra alle gegevens gecontroleerd zijn, stemt de gemeente met de betrokken loketten en partijen af over onder andere de uitnodiging en het tijdstip voor de regeldag en de onderhoudsstaat van de woning.

De regeldag

Op de regeldag spreken de vergunninghouder, de gemeentemedewerker en de corporatiemedewerker af in de woning. De afspraak is altijd in de middag. Zo heeft de vergunninghouder voldoende reistijd om op tijd te aanwezig te zijn vanuit elk asielzoekerscentrum in Nederland. Aansluitend regelen de vergunninghouder en gemeentemedewerker andere praktische zaken in het gemeentehuis. Ze regelen:

- Aansluiting op gas, water en licht
- Inschrijven aansprakelijkheidsverzekering en inboedelverzekering
- Aanmelden bij huis- en tandarts
- Inschrijven kinderen bij school
- Aanvraag huur- en zorgtoeslag
- Inschrijven Basisregistratie Personen (BRP)
- Aanvraag bijstand
- Aanmelden UWV
- Aanmelding inburgering
- Aanvraag inburgeringslening bij DUO en intensieve taal cursus. Binnen drie jaar succesvol? Terugbetalen niet nodig.

Nazorg

Na de regeldag ziet de gemeente erop toe dat alle formaliteiten goed geregeld zijn. Er vinden zes tot acht vervolgesprekken plaats. Hierin nemen ze onder andere de post door. Uitgebreidere informatie over deze procedure staat in de factsheet 'Efficiënte regeldag' van Opnieuw Thuis.

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met Shara van Osta van de gemeente Alphen aan den Rijn via gemeente@alphenaan denrijn.nl.

11. Overige initiatieven

Er is op allerlei manieren gezocht naar extra huisvesting. Gemeenten en corporaties zijn daarin heel creatief.

119	Hilversum	Corporatie koopt particuliere woningen
120	Lelystad	Tijdelijk wonen in Hotel Lelystad Airport

Hilversum

Corporatie koopt particuliere woningen

Woningcorporatie Dudok Wonen kocht woningen van particuliere eigenaren voor de huisvesting van vergunninghouders. Dit deed zij in drie gemeenten, namelijk Hilversum, Bussum en Naarden. Het voornemen was om per gemeente vijf woningen aan te kopen. Uiteindelijk zijn er twaalf woningen aangekocht, vijf in Hilversum, vier in Bussum en drie in Naarden. Hiermee biedt de corporatie huisvesting aan 54 vergunninghouders in twaalf woningen.

Doelgroep vergunninghouders: Gezinnen

Rijksregeling: Nee

Magic Mix: Nee

Gezinswoningen

De eerste vergunninghouders betrokken de woningen in januari 2016. Sinds maart 2016 zijn alle twaalf woningen bewoond. De meeste woningen zijn meergezinswoningen en eengezinswoningen met drie of vier kamers. Ze worden dan ook hoofdzakelijk bewoond door gezinnen. De bewoners hebben reguliere huurcontracten voor onbepaalde tijd. Er zit dus ook geen limiet aan hun verblijfsduur in de woningen. De huurprijzen zijn op basis van het woningwaarderingstelsel (wvs) gewaardeerd. De meeste woningen zijn afgetopt op de hoge aftoppingsgrens van 628 euro conform passend toewijzen.

Aanpak

Met deze aanpak wil Dudok Wonen extra druk op de sociale woningvoorraad voorkomen en verdringing van de reguliere woningzoekenden vermijden. Ook kiezen ze er bewust voor om de vergunninghouders te spreiden over meerdere gemeenten om de 'draaglast' te verdelen. De nieuwe huurders worden behandeld als reguliere huurders. Daarnaast krijgen ze standaard begeleiding vanuit de gemeente.

Beheer

Dudok Wonen geeft aan dat het beheer van 'losse' woningen lastiger is dan het beheren van een geheel complex. Bij particuliere woningen krijgt de nieuwe eigenaar vaak te maken met (slapende) VvE's. Het nemen van verbouwingsbeslissingen of grootonderhoud vergt daardoor meer tijd en samenwerking. Dudok Wonen onderschatte de kwaliteit van het woningbezit tot 180.000 euro in de verschillende gemeenten. Veel particulier woningbezit is matig tot slecht onderhouden.

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met Minko de Weerd van Dudok Wonen via m.weerd@dudokwonen.nl.

Geleerde lessen

De kracht van dit project is de snelheid waarmee er woningen gerealiseerd kunnen worden. Tussen aankoop en verhuring zit gemiddeld een aantal weken. De kracht is ook meteen de valkuil. Doordat de start snel gemaakt kan worden, is het gevaar dat er onvoldoende gekeken wordt naar de consequenties van het aankopen van individuele woningen. Consequenties zijn bijvoorbeeld, onderhoud en afwezigheid van draagvlak bij omwonenden. Aanbeveling is om vooraf aan het project een helder projectplan te maken waarin vermeld staat hoe het gehele proces verloopt van de aankoop tot het in exploitatie nemen van de woning, rekening houdend met draagvlak in de buurt.

Lelystad

Tijdelijk wonen in Hotel Lelystad Airport

Gemeente Lelystad sloot een overeenkomst met Hotel Lelystad Airport. In het hotel woonden 26 vergunninghouders van 15 februari 2016 tot 31 augustus. Zij woonden er tijdelijk voor een half jaar. De kosten die de gemeente maakte, dekte zij via rijkssubsidie, namelijk het Gemeentelijk Zelfzorg Arrangement (GZZA).

Doelgroep vergunninghouders: Eritreese mannen

Rijksregeling: Ja, GZZA

Magic Mix: Nee

Het gaat om 26 Eritrese mannen die alleen in Nederland zijn. Negentien van hen werken aan een gezinsherenigingsprocedure. De gemeente koos bewust voor deze doelgroep. Het hotel ligt afgelegen van onderwijsvoorzieningen, waardoor het huisvesten van gezinnen met kinderen in het hotel ongeschikt is. Daarnaast mikte de gemeente op een homogene groep, zodat ze verschillende trajecten, waaronder het werkervaringstraject, zo snel mogelijk kon starten. Ook kan ze de vergunninghouders als groep benaderen en de verschillende trajecten parallel aan elkaar laten verlopen.



Het hotel

Hotel Lelystad Airport regelt de verhuur. De vergunninghouders betalen geen huur. De huur wordt gedekt uit de GZZA-regeling. De gemeente ontvangt en betaalt per vergunninghouder 100 euro per week. Alle vergunninghouders hebben een eigen kamer. Daarnaast is er in het hotel een ruimte met computer speciaal voor deze groep, die zij kunnen gebruiken bij hun taallessen en te regelen zaken.

Samenwerking

De gemeente werkt nauw samen met partijen in de begeleiding van de vergunninghouders. Voor Lelystad zijn dit het COA, Stichting Welzijn, Het Werkbedrijf, afdeling WIZ en Dienstverlening van de gemeente en woningcorporatie Centrada. In gezamenlijkheid bieden zij vanuit de diverse expertises ondersteuning aan de Eritreeërs en laten ze alle trajecten zoveel mogelijk parallel aan elkaar lopen. Voorbeelden hiervan zijn taallessen, werkervarings-

plekken, inzicht in hun financiën, kennis van de Nederlandse samenleving enzovoort. Daarnaast zetten ook vrijwilligers uit de omgeving zich in voor de vergunninghouders. Zo regelden zij onder andere fietsen, zodat de vergunninghouders meer bereikbaar zijn.

Projectplan

Als tip geeft de projectleider mee dat het maken van een summier projectplan wenselijk is. Behoudt daarin wel de ruimte om gaandeweg oplossingen te bedenken. Benut daarnaast de motivatie en capaciteiten van de vergunninghouders.

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met Marcel van Kersbergen van de gemeente Lelystad via m.van.kersbergen@Lelystad.nl.

Geleerde lessen

- Het is niet praktisch om vergunninghouders te huisvesten in een hotel ver weg van voorzieningen.
- Een eenzijdige groep bevordert de integratie niet.
- Veel voorbereidingstijd helpt bij een soepele uitvoering.
- Vergeet de vergunninghouders zelf niet te informeren.

Colofon

Uitgave

Platform31

Kennis- en netwerkorganisatie Platform31 ziet de **trends** in stad en regio. We **verbinden** beleid, praktijk en wetenschap rondom actuele vraagstukken en komen tot een **aanpak** waarmee bestuurders, beleidsmakers en uitvoerders direct aan de slag kunnen. De oplossingen houden we niet voor onszelf: **iedereen profiteert mee** van de resultaten.
www.platform31.nl

Auteurs

Vera Beuzenberg en Frank Wassenberg m.m.v. Luca de Boer en Natasja van der Veer

Redactie

Platform31

Vormgeving

Gé grafische vormgeving

Den Haag, juni 2017

Hoewel grote zorgvuldigheid is betracht bij het samenstellen van dit rapport, aanvaarden Platform31 en de betrokkenen geen enkele aansprakelijkheid uit welke hoofde dan ook voor het gebruik van de in deze publicatie vermelde gegevens. Alles uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar worden gemaakt mits de bron wordt vermeld.