

Plan van aanpak huisvesting vergunninghouders



27 maart 2025

Aanleiding

Elke gemeente is bij wet verplicht om vergunninghouders¹ te huisvesten. Per half jaar wordt door het Rijk een taakstelling opgelegd om een aantal vergunninghouders te huisvesten. Dit aantal is gebaseerd op de landelijke huisvestingsopgave en een aandeel naar rato per gemeente. Het toezicht op het halen van deze taakstellingen is belegd bij de provincies.

De gemeente Almelo heeft de afgelopen jaren een achterstand opgelopen in het huisvesten van vergunninghouders. Die achterstand is aanleiding voor toezicht door de provincie Overijssel. In verband met het meerjarig oplopen van de achterstand en het ontbreken van perspectief op herstel, is eind 2024 het toezicht geïntensiveerd. Onderdeel van dit geïntensiveerde toezicht is de opdracht van de provincie aan het college van de gemeente Almelo om een plan van aanpak op te stellen voor het voldoen aan de taakstelling. Voorliggend plan is naar aanleiding van deze opdracht opgesteld.

Opgave

De opgave waar de gemeente Almelo zich voor gesteld ziet is tweeledig:

1. De opgelopen achterstand inlopen (117 eind 2024)
2. Het aantal huisvestingen per half jaar omhoog brengen naar het niveau van de taakstelling (van ca. 40 naar ca. 70 per half jaar)

Hoewel dit plan specifiek gericht is op het aspect huisvesting, is goed om te vermelden dat de opgave een bredere is. Naast huisvesten op grond van de Huisvestingswet heeft de gemeente ook taken op het terrein van werk, (taal)onderwijs en integratie in het kader van de Wet inburgering. Dit betekent dat het maken van een inhaalslag op huisvesting ook effecten heeft voor de stappen die volgen. Hierbij dient aangetekend te worden dat voor een deel van de vergunninghouders die nog niet zijn gehuisvest wel al een inburgeringstraject is gestart. Dit betreft ca. 50 vergunninghouders die verblijven in AZC Almelo of in een AZC in onze regio.

De huisvestingsopgave heeft primair betrekking op de behoefte aan huisvesting voor alleenstaanden. Vanwege het beperkte aanbod van huisvesting voor alleenstaanden heeft de afgelopen jaren de focus gelegen op het huisvesten van gezinnen. Dit betekent dat het merendeel van de nog te huisvesten vergunninghouders alleenstaand is.

Het huisvesten van vergunninghouders maakt, net als de huisvesting van andere doelgroepen, deel uit van de lokale volkshuisvestelijke opgave. Niet het onderscheid tussen deze doelgroepen

¹ Een vergunninghouder of statushouder is een asielzoeker die een verblijfsvergunning gekregen heeft.

is leidend, maar de lokale woonbehoefte en het streven om balans te brengen in de woonvoorraad. Enerzijds door bij te bouwen, anderzijds door in te zetten op oplossingen die voorkomen dat het relatief grote aandeel sociale woningbouw percentueel nog verder toeneemt.

Dit betekent ook dat de combinatie en integratie van doelgroepen onderdeel is van de opgave: in plaats van bouwen per doelgroep, bouwen voor een brede doelgroep.

Kijkend naar de opgave voor de doelgroep vergunninghouders, is een beeld geschetst van de aantallen in onderstaand overzicht.

Taakstelling huisvesting vergunninghouders	
Achterstand 2023	52
Taakstelling 1° helft 2024	78
Taakstelling 2° helft 2024	70
Totaal te realiseren 2024	200
Realisatie 2024	83
Achterstand 2024	117
Taakstelling 1° helft 2025	73
Prognose taakstelling 2° helft 2025	75
Totaal te realiseren	265
Prognose realisatie 2025*	75
Prognose achterstand eind 2025*	190
* Bij gelijkblijvend beleid	

Deze aantallen zijn exclusief eventuele nareizigers die in het kader van gezinshereniging naar Nederland komen. Het aantal verwachte nareizigers is om twee redenen lastig te ramen. Enerzijds omdat veel van de bestaande aanvragen voor gezinshereniging weinig kansrijk zijn binnen de huidige regelgeving. Anderzijds omdat het huidige kabinet nieuwe wetgeving heeft voorgesteld die de mogelijkheden voor gezinshereniging beperkt. Of deze nieuwe wetgeving van kracht wordt en wat hier de effecten van zijn is onzeker. In de Almelose situatie gaat het in totaal om een maximaal potentieel van 125 nareizigers. In de praktijk zal dit aantal vele malen lager zijn.

Uit het overzicht blijkt dat bij gelijkblijvend beleid (lokaal en landelijk) de achterstand verder oploopt. De opgave is om dit patroon te doorbreken.

De opdracht die de gemeente Almelo van de provincie Overijssel gekregen heeft is om de volledige achterstand in 2025 in te lopen.

Het college beschouwt het huisvestingsvraagstuk als een meerjarige opgave die beïnvloed wordt door zowel de acties van de gemeente als het beleid van de Rijksoverheid.

Context

In deze paragraaf wordt de context geschetst van het voorliggende vraagstuk. Hierbij wordt eerst de lokale context gepresenteerd, gevolgd door een beeld van de landelijke context.

Lokaal

Door toegenomen asielinstroom is sinds 2021 sprake van verhoogde taakstellingen voor het huisvesten van vergunninghouders. De gemeente Almelo heeft er destijds voor gekozen om de huisvestingsinspanning niet mee te laten groeien, waardoor een achterstand is opgelopen. Hier waren meerdere redenen voor. De drie belangrijkste worden hier genoemd:

1. In de periode voor 2021 is regelmatig voorgekomen dat de gemeente Almelo meer vergunninghouders heeft gehuisvest dan de taakstelling voorschreef. Op basis daarvan heeft de gemeente geconcludeerd dat Almelo niet altijd de gemeente kan zijn die een stap extra zet. En dus is de inspanning gelijk gebleven en niet geïntensiveerd.
2. Almelo zet zich al vele jaren in voor de opvang van verschillende doelgroepen, vaak structureel en in grotere aantallen dan naar rato, zoals voor asielzoekers. Op basis daarvan heeft de gemeente geconcludeerd dat Almelo niet altijd voor alle doelgroepen voorop of in de pas kan lopen en dat ook andere gemeenten aan zet zijn.
3. Ook andere inwoners wachten op woonruimte. Het is niet mogelijk om aan een bijna verdubbelde taakstelling te voldoen zonder dat dit ten koste gaat van andere woningzoekenden.

Op dit moment is nog steeds sprake van de situatie dat Almelo voor sommige doelgroepen meer inspanningen levert dan naar rato en dan andere gemeenten doen. Wel wordt het achterlopen op het huisvesten van vergunninghouders als een vraagstuk gezien dat aandacht verdient. Daarom is in maart 2024 een opdracht verleend om binnen de context van een bredere nieuwbouwopdracht ook naar huisvesting voor vergunninghouders te kijken.

Landelijk

Waar het gaat om huisvesting van vergunninghouders, volgen de landelijke ontwikkelingen elkaar in een hoog tempo op. Gemeenten hebben geen duidelijkheid over wat er van hen verwacht wordt en wat zij van het Rijk mogen verwachten. Er is onzekerheid omtrent wetgeving, financiering en toekomstperspectief. Enerzijds stelt het kabinet een wijziging van de Huisvestingswet voor die er toe moet leiden dat de taakstelling wordt opgeheven en dat vergunninghouders niet meer met voorrang gehuisvest mogen worden. Anderzijds stelt het hetzelfde kabinet maatregelen voor die (financieel) stimuleren om vergunninghouders versneld

te huisvesten. Zolang nieuwe wetgeving niet van kracht is, handelen provincies volgens geldende regels en wordt het toezicht in lijn hiermee uitgeoefend. Ook gemeenten hebben uit te gaan van de nog geldende regels, maar worden tegelijkertijd geconfronteerd met veranderingen die grote impact hebben en kunnen krijgen op acties en plannen m.b.t. het huisvesten van vergunninghouders. Dit bemoeilijkt het maken van een plan dat nu voldoet voor de komende periode. Daarom stelt het Almelose college zich op het standpunt dat niets doen en wachten op meer duidelijkheid vanuit het Rijk geen optie is, maar doen alsof de kabinetsvoorstellen niet bestaan evenmin. Dit komt tot uitdrukking in voorliggend plan dat wel bijdraagt aan een oplossing maar dat nog niet sluitend is voor de komende jaren.

Consultatie

Om inbreng en draagvlak voor het plan te verkrijgen zijn verschillende partijen geconsulteerd.

Gemeenteraad

Vertrekpunt voor het plan vormt een consultatie van de gemeenteraad die op 25 februari jl. heeft plaatsgevonden. Het college is het bevoegde orgaan om een plan van aanpak op te stellen en aan de provincie aan te bieden. Gezien de maatschappelijke relevantie en impact van het onderwerp heeft het college de raad geconsulteerd op kaders voor het plan van aanpak. De keuze voor deze route heeft tot gevolg dat het plan later wordt aangeboden aan de provincie dan beoogd. Het doorlopen van een zorgvuldig proces heeft de voorkeur gekregen boven het halen van een eerder gestelde deadline. Aanbiedingsdatum is nu gesteld op 31 maart 2025.

Tijdens de raadsconsultatie op 25 februari zijn vijf door het college geformuleerde kaderstellende uitgangspunten voorgelegd. De raad heeft zich hierover uitgesproken, met als uitkomst dat de volgende vijf punten de basis vormen voor dit plan:

1. Geen sluitend plan opleveren (wel een plan dat bijdraagt aan een oplossing)

Om drie redenen:

- Ook andere inwoners wachten op woonruimte.
- Binnen 1 jaar volledig inlopen van de achterstand is geen realistisch scenario.
- Onduidelijk welke ontwikkelingen zich landelijk voor gaan doen.

2. Geen inzet op grootschalige doorstroom-/tussenvoorzieningen en groepsaccommodaties

Om vier redenen:

- Leidt tot een grote herhuisvestingsopgave naast de reguliere huisvestingstaakstelling.
- Financiering en spelregels voor deze voorzieningen zijn onzeker.
- Gemengde woonlocaties bieden meer perspectief op integratie.
- Vergunninghouders zijn gelijk aan andere inwoners.

3. Wel inzet op nieuwbouwprojecten voor een brede doelgroep

Om vijf redenen:

- Sluit aan bij reguliere volkshuisvesting voor alle inwoners van Almelo en dus ook vergunninghouders.
- Is al in lijn met de opdracht aan de projectgroep Tijdelijk Wonen van 30-3-2024 om voor 100 vergunninghouders huisvesting te realiseren als onderdeel van gemengde bouwlocaties.
- Biedt de mogelijkheid om snel te kunnen bouwen voor meerdere doelgroepen in aantallen die ook voor de nog te huisvesten vergunninghouders verschil kunnen maken.
- Geeft ruimte om tijdelijk en flexibel verschillende doelgroepen te bedienen.
- Er zijn private partners beschikbaar om te investeren en er zijn door het Rijk regelingen aangekondigd.

4. Geen verhoging van het percentage directe toewijzing door de woningcorporaties

Om drie redenen:

- Ook andere inwoners wachten op woonruimte.
- Staat haaks op de lijn om niet met voorrang te huisvesten.
- De achterstand is dusdanig groot dat een verhoging slechts een beperkt effect zou hebben.

5. Wel aanpassing van prestatieafspraken met de woningcorporaties

Om drie redenen:

- Ruimte creëren voor nieuwe afspraken over type woonaanbod voor alleenstaanden, o.a. met behulp van gereguleerde (!) kamerbewoning en woningdelen.
- Inzet op middenhuur bevorderen en het stimuleren van doorstroom in de lokale woningmarkt.
- Zo mogelijk gebruik maken van de aangekondigde Rijksbijdrage van € 30.000 per gehuisveste vergunninghouder die nu in een AZC verblijft.

Punten 3 en 5 - de twee hoofdsporen waar wel op wordt ingezet - worden nader toegelicht in de paragraaf 'Aanpak', waarin ook andere maatregelen aan de orde komen.

Uitvoering en samenwerkingspartners

Meerdere direct betrokken partijen zijn geconsulteerd op inbreng voor het plan.

Niet alle kaders zoals hierboven gesteld worden door alle partners volledig onderschreven, maar woningdelen en gemengde nieuwbouwlocaties worden herkend als oplossingsrichtingen waar gezamenlijk op ingezet kan worden.

Geconsulteerde partijen zijn:

- Uitvoering en beleid van de gemeente (Wet inburgering)
- Uitvoering en bestuur Vluchtelingenwerk Almelo
- Lokaal management en regievoerder COA
- Management en beleid woningcorporaties Sint Joseph en Beter Wonen

Aandachtspunten vanuit consultaties

Tijdens de consultaties die de afgelopen periode hebben plaatsgevonden, zijn aan de gemeente meerdere aandachtspunten meegegeven:

1. Zet er nog meer op in om vergunninghouders toe te leiden naar betaald werk, zodat zij een inkomen kunnen verwerven dat meer kans biedt op het huren van zelfstandige woonruimte.
2. Kijk bij het huisvesten van vergunninghouders meer naar wachttijd (datum vergunning verkregen en gekoppeld aan Almelo) en naar woonbehoefte (woonruimte voor alleenstaanden) en minder naar de beschikbaarheid van woningen (vooral voor gezinnen).
3. Zet bij het huisvesten van alleenstaande vergunninghouders meer in op mogelijkheden voor woningdelen, woningsplitsen en kamerbewoning, zowel in de situatie wanneer er geen nareizigers zijn als in de situatie dat deze (op termijn) wel worden verwacht.
4. Pas woningdelen gereguleerd en zorgvuldig toe, met oog voor begeleiding en het voorkomen van overlast. Maak heldere afspraken over toewijzing, beheer en handhaving. Kijk daarbij ook naar andere aspecten zoals wel of geen inkomenseis, kostendelerskorting en recht op huurtoeslag.
5. Kijk naar veer- en draagkracht van buurten en wijken bij het bepalen van nieuwbouwlocaties voor snel te realiseren huisvesting.
6. Kijk ook naar combinaties van doelgroepen, zowel waar het gaat om werk als huisvesting, bijvoorbeeld arbeidsmigranten en vergunninghouders.
7. Maak inschrijving van vergunninghouders op woninghuren.nl een vast onderdeel van het inburgeringstraject. Nu gebeurt dit op eigen initiatief (vaker niet dan wel).

Lokale woningmarkt

Landelijk staat de woningmarkt onder druk: door schaarste is de concurrentie tussen doelgroepen toegenomen. In Almelo is de uitdaging bovengemiddeld groot: een sterk dalende mutatiegraad² en een groot tekort aan betaalbare woningen. Vanuit de reguliere volkshuisvestelijke opgave wordt ook in Almelo gewerkt aan oplossingen hiervoor, maar het vraagstuk is hardnekkig. De behoefte aan woningen voor verschillende doelgroepen stijgt en het doorvoeren van maatregelen vraagt tijd.

² Het aantal vrijkomende woningen ten opzichte van de woonvoorraad.

Opbouw woningmarkt

De woningmarkt in Almelo bestaat voor ongeveer 40% uit sociale huur, waarvan 34% in eigendom van de corporaties. Met merendeel van deze huurwoningen staat in een aantal wijken en buurten met een beoordeling 'onvoldoende' of 'zwak' volgens de Leefbaarometer (2021). Naast veel corporatiebezit is het aandeel woningbezit door investeerders in deze wijken toegenomen. Deze woningen van investeerders worden niet alleen gehuurd door huishoudens, maar worden ook gebruikt voor kamerverhuur. Doordat in de wijken met veel sociale huurwoningen ook een stijgend aantal woningen is ingezet voor kamerverhuur, is de veerkracht gedaald en de leefbaarheid verder onder druk komen te staan.

Om de veerkracht van de stad en specifiek deze wijken te verbeteren, zijn in Almelo diverse maatregelen genomen. In het kader van de Woonvisie 2020-2030 en de woningbouw-programmering 2022-2030 heeft de gemeenteraad in 2021 en 2023 besloten om het aantal sociale huurwoningen te bevriezen en in te zetten op een betere spreiding van de diverse woontypen door de hele stad. Daarnaast zijn voor kamerverhuur regels vastgesteld en is voor het toezicht en handhaving hierop een Pandbrigade ingesteld.

Ontwikkelingen 2018 - 2024

Er is sprake van fors toenemende schaarste op de sociale huurmarkt. Waar in 2018 nog sprake was van 3.045 woningzoekenden, is dat aantal in 2021 gestegen naar ca. 3.900 individuele zoekers en in 2023 ver boven de 7.000 woningzoekenden. Door implementatie van een nieuw woonvindsysteem zijn er nog onvoldoende gegevens beschikbaar m.b.t. de gemiddelde inschrijfduur om voor een woning in aanmerking te komen. De inschatting van de corporaties is dat deze gestegen is naar gemiddeld 4 jaar. Het aantal mutaties is in diezelfde periode gedaald van bijna 1.100 in 2018 naar 732 in 2023, in 2024 is sprake van ruim 600 mutaties. De krapte blijkt ook uit het aantal reacties op een aangeboden woning: van gemiddeld 26 in 2018 naar gemiddeld 84 in 2021 en meer dan 300 reacties in 2024.

In onderstaand overzicht zijn de gezamenlijke verhuurgegevens weergegeven van de woningcorporaties Beter Wonen en St. Joseph, afgezet tegen de groeiende huisvestingstaakstelling voor vergunninghouders.

Verhuurgegevens woningcorporaties	2018	2021	2023
Actief woningzoekenden	3.045	3.889	>7.000
Mutaties	1.089	775	732
Reacties per woning	26	84	>300
Inschrijfduur in jaren	1,7	3,1	~4
Taakstelling vergunninghouders	50	102	161

Aanpak

De aanpak die de gemeente met dit plan beoogt bouwt voort op een aantal initiatieven die begin vorig jaar al genomen zijn waaronder het zoeken naar geschikte nieuwbouwlocaties. Ook worden nieuwe elementen toegevoegd zoals standaard inschrijven bij woninghuren.nl

Voor 2025 resulteert dit niet een in sluitende aanpak, waarbij de volledige achterstand wordt ingelopen. De gemeente stelt zich op standpunt dat de omvang van de Almelose achterstand (117) dusdanig is dat deze alleen in 2025 ingelopen zou kunnen worden als bestaande bouw wordt gevonden en ingezet voor grootschalige tijdelijke bewoning. Buiten het feit dat een dergelijke locatie in Almelo nu niet voor handen is, wordt de keuze voor deze oplossing als risicovol en niet realistisch beschouwd. Zie de vier genoemde redenen hiervoor op pagina 4 (geen inzet op grootschalige doorstroom-/tussenvoorzieningen en groepsaccommodaties).

In onderstaand overzicht van te treffen maatregelen wordt een onderscheid gemaakt in de korte, middellange en lange termijn. De korte termijn (KT) betreft 2025, de middellange termijn (MLT) 2026-2027 en de lange termijn (LT) 2028 en verder.

Maatregelen huisvesting vergunninghouders	KT	MLT	LT
1. Woonaanbod voor alleenstaanden door woningdelen	X		
2. Nieuwbouwprojecten voor een brede doelgroep		X	
3. Stimuleren van doorstroom in de lokale woningmarkt		X	
4. Combinatie van doelgroepen, voor werk en huisvesting		X	
5. Standaard inschrijving woninghuren.nl			X

1. Woonaanbod voor alleenstaanden door woningdelen

Deze maatregel wordt gezien als het belangrijkste instrument om het aantal huisvestingen per half jaar op het niveau van de taakstelling te brengen. De maatregel biedt geen garantie dat het niveau bereikt wordt, maar is wel gericht op de korte termijn en dient er toe te leiden dat in 2025 een beter resultaat wordt bereikt dan in 2024, ondanks de dalende mutatiegraad.

Hierbij wordt ingezet op verschillende sporen: zowel het faciliteren van gereguleerde kamerverhuur door particulieren als de inzet op woningdelen en eventueel -splitsen in samenwerking met de woningcorporaties.

Onderdeel van het plan is het herijken van de huidige beleidsregels voor kamerbewoning. Deze zullen in 2025 worden herzien, waarbij scherpe randvoorwaarden van toepassing blijven, maar wel de insteek is om bonafide verhuurders meer mogelijkheden te bieden. Let wel: ook binnen de geldende regels is er ruimte om meer in te zetten op kamerbewoning, dus het plan is niet om te wachten op de nieuwe beleidsregels.

Ook wordt in Q2 van 2025 verkend welke financiële mogelijkheden er zijn om woningdelen te stimuleren. Denk daarbij aan de recent aangekondigde regeling van de minister voor Asiel & Migratie om per gehuisveste vergunninghouder een Rijksbijdrage van € 30.000,- te verstrekken. Let wel: of deze regeling daadwerkelijk tot stand komt en wat daar dan de voorwaarden van zijn is nog onzeker. Ook zonder deze extra stimuleringsmaatregel zal Almelo woningdelen breder in gaan zetten voor het huisvesten van alleenstaande vergunninghouders.

Inzet op dit instrument heeft als voordeel dat we beter aansluiten bij de actuele woonvraag: behoefte aan woonruimte voor alleenstaanden, waarvan een deel mogelijk op termijn herenigd wordt met nareizende gezinsleden. Doorstroom vanuit kamers naar kleine woningen is dan een stap voor de middellange termijn: 2026-2027. Naar verwachting zal in die periode ook meer duidelijkheid ontstaan over het landelijke beleid m.b.t. mogelijkheden voor nareizigers om naar Nederland te komen.

2. Nieuwbouwprojecten voor een brede doelgroep

Deze maatregel wordt gezien als het belangrijkste instrument om de opgelopen huisvestingsachterstand in te lopen. Die achterstand bedraagt nu 117 personen. Uitgaand van een gemiddelde woningbezetting van 2 personen vraagt dit om beschikbaarheid van 50 huizen. De wachtlijst bestaat merendeels uit alleenstaanden, maar als we rekening houden met woningdelen en nareizigers dan is de verwachting dat we niet per vergunninghouder één zelfstandige woning nodig hebben.

De bestaande opdracht (d.d. 30-3-2024) om voor 100 vergunninghouders huisvesting te realiseren als onderdeel van gemengde bouwlocaties vormt de basis voor dit onderdeel van het plan. De opdracht is herbevestigd door de kaders die de raad gesteld heeft op 25-2-2025 en wordt nu in meerdere business cases voor meerdere locaties uitgewerkt. Deels samen met private partijen die zich al als potentiële partners hebben aangediend en deels met de woningcorporaties. Ook houden we de optie open om samen te werken met particuliere investeerders die nog in beeld kunnen komen.

Er zijn al meerdere potentiële nieuwbouwlocaties in beeld, verspreid over de stad, resulterend in een totaal van 100 tot 150 woningen in een snel te realiseren maar wel hoogwaardige bouwkwiteit. Hier kunnen verschillende doelgroepen gemengd gehuisvest worden, waaronder jongeren, vergunninghouders en andere inwoners van Almelo. Binnen dit totaal zijn 100 plekken beschikbaar voor vergunninghouders.

Realisatie wordt beoogd voor de middellange termijn: planontwikkeling in 2025 en bouwen eind 2026 en 2027. Of de genoemde aantallen en termijnen gehaald gaan worden is van veel factoren afhankelijk: van landelijke (beleids)ontwikkelingen tot beschikbaarheid van nutsvoorzieningen. Het plan biedt ook op dit punt geen garantie, maar de ontwikkeling is omvangrijk en in gang gezet.

Net als voor het onderdeel woningdelen wordt in Q2 van 2025 verkend welke financiële mogelijkheden er zijn om de business cases vorm te geven. Ook hier wordt gekeken naar de recent aangekondigde regeling van de minister voor Asiel & Migratie om per gehuisveste vergunninghouder een Rijksbijdrage van € 30.000,- te verstrekken. In de Almelose situatie gaat dit om een potentieel bedrag van 3,5 miljoen euro (117 x 30K). Let wel: of deze regeling daadwerkelijk tot stand komt en wat daar dan de voorwaarden van zijn is nog onzeker. Ook

zonder deze extra stimuleringsmaatregel zal Almelo nieuwbouw realiseren. Deels met investeringen van private partners en deels door een beroep te doen op andere regelingen, zoals de Stimuleringsregeling Flex- en Transformatiewoningen (SFT) met een bijdrage van € 14.000 per woning.

3. Stimuleren van doorstroom in de lokale woningmarkt

Zoals benoemd in de paragraaf 'Lokale woningmarkt' heeft Almelo te maken met een steeds verder dalende mutatiegraad, een stijgend aantal woningzoekenden en een afnemende doorstroom. Vanuit de reguliere volkshuisvestelijke opgave wordt ingezet op maatregelen die doorstroom op de lokale woningmarkt bevorderen. Omdat Almelo beschikt over een bovengemiddeld groot aandeel sociale huurwoningen wil de gemeente niet inzetten op het nog verder vergroten van dit aandeel maar op het vrijspelen van sociale huurwoningen. Door in te zetten op de realisatie van middenhuur en woningen in het duurdere segment wordt doorstroom gestimuleerd. Dit heeft een (beoogd) effect voor de lange termijn, waarbij de bedoeling is dat ook vergunninghouders mee kunnen profiteren van het beschikbaar komen van betaalbare woningen.

Toch is deze maatregel ook voor de middellange termijn van belang omdat niet alleen gekeken wordt naar nieuwbouw, maar ook naar andere mogelijkheden. Een belangrijke ontwikkeling waar Almelo in dat kader op inzet is het faciliteren van grootschalige huisvestingslocaties voor shortstay arbeidsmigranten. In Almelo wonen ca. 3.000 arbeidsmigranten waarvan er ca. 1.500 geregistreerd zijn. De verwachting is dat dit aantal de komende jaren oploopt tot ca. 4.000. Het merendeel betreft shortstay tot 6 maanden. De gemeente faciliteert meerdere huisvesters om in totaal 1.500 shortstay plekken te realiseren onder strikte voorwaarden. Voor drie locaties zijn al concrete plannen bij de gemeente ingediend.

Met de initiatiefnemers worden bindende (contract)afspraken gemaakt over verschillende zaken. Eén van die afspraken betreft dat de huisvesters alleen een locatie mogen openen als zij huurwoningen vrijspelen door arbeidsmigranten - die nu verspreid over de stad wonen - te herhuisvesten in een goed beheerde, grootschalige locatie. Voor een eerste locatie van 600 plekken loopt nu een aanvraagproces, waarbij sprake is van een bestaand pand dat - in geval van een positief besluit - in 2026 in gebruik kan worden genomen. In dat jaar komen dan ook de woningen vrij waar de arbeidsmigranten nu verblijven. In dezelfde periode zullen ook de twee andere aanvragen behandeld worden: één voor ook 600 plekken en één voor 200 plekken. Bij een positief besluit over de drie ingediende aanvragen is dus al sprake van 1.400 plekken. Een deel van de door deze ontwikkeling vrijkomende kamers en woningen zal benut kunnen worden voor het huisvesten van andere doelgroepen, waaronder vergunninghouders.

4. Combinatie van doelgroepen, voor werk en huisvesting

De hierboven genoemde ontwikkeling m.b.t. huisvesting van shortstay arbeidsmigranten wordt ook benut voor een ander onderdeel van dit plan: het combineren van doelgroepen.

Inzet is om met de werkgevers die shortstay locaties willen exploiteren ook afspraken te maken over werk en huisvesting voor vergunninghouders. De belangstelling van bedrijven voor het arbeidspotentieel van vergunninghouders kan vertaald worden naar aanbod van werk en tijdelijke huisvesting op een shortstay locatie. Dit kan dienen als springplank naar vast werk en

andere vormen van huisvesting. Hierbij dient aangetekend te worden dat shortstay locaties doorgaans een logies-bestemming hebben, waardoor verblijf beperkt is tot maximaal 6 maanden. Dit betekent dat de gemeente ook in gaat zetten op doorstroom. Niet in de vorm van een 'klassieke' doorstroomlocatie met bijbehorend risico van grootschalige herhuisvesting, maar wel als serieuze optie die bij kan dragen aan het inlopen van de huisvestingsachterstand.

Een andere combinatie betreft het verblijf van asielzoekers en vergunninghouders in AZC Almelo. Voor beide groepen worden in Q2 2025 projecten gestart om extra in te zetten op toeleiding naar werk vanuit het AZC. Dit kan bijdragen aan het verkrijgen van meer inkomen en meer perspectief op het huren van een kamer of woning voor de betreffende vergunninghouders.

Hoewel deze ontwikkelingen nu in gang worden gezet, is het rendement hiervan pas in 2026 te verwachten. Daarom dat deze maatregelen genoteerd staan voor de middellange termijn.

5. Standaard inschrijving woninghuren.nl

Een structurele maatregel waar de gemeente vanaf 2025 op in wil zetten is het uitgangspunt dat inschrijven op woninghuren.nl een vast onderdeel wordt van het inburgeringstraject.

Daarmee wordt een aan Almelo gekoppelde vergunninghouder gelijkgeschakeld aan andere inwoners van Almelo die op zoek zijn naar een woning.

In Almelo wordt toegewezen op inschrijvingsduur en niet op loting. De gemiddelde wachttijd bedraagt ca. 4 jaar. Dit betekent dat dit een maatregel betreft die merendeels pas op lange termijn effect zal hebben. Bovendien zijn er veel aandachtspunten bij dit onderwerp:

- Een wachttijd van 4 jaar is lang en niet bevorderlijk voor een snelle uitstroom uit het AZC en een (voor)spoedige integratie in de Almelose samenleving. Wel kan kamerbewoning een overbrugging zijn terwijl iemand ingeschreven staat.
- Gelijktijdig alsnog inschrijven van alle nu wachtende vergunninghouders die aan Almelo gekoppeld zijn, kan ongewenste effecten hebben voor over 4 jaar, wanneer deze groep dan allemaal op hetzelfde moment bovenaan de wachtlijst staat. Spreiding is dus wenselijk, bijvoorbeeld door te kijken naar de datum van vergunningverlening en/of koppeling.
- De meeste vergunninghouders zijn op het moment dat zij gekoppeld worden nog niet zelf in staat om zich in te schrijven bij woninghuren.nl. Daar is dus begeleiding bij nodig en de vraag is wie die begeleiding gaan bieden: het COA, Vluchtelingenwerk, woningcorporaties en/of de gemeente. Dit vraagt om capaciteit en goede afspraken. Deze afspraken gaan dit jaar gemaakt worden. Daarbij spelen ook de randvoorwaarden een rol, zoals de inkomenseis.

Afhankelijk van de ontwikkelingen in landelijke wetgeving kan deze maatregel van kleur veranderen. Als de huisvestingstaakstelling voor vergunninghouders daadwerkelijk wordt afgeschaft, zoals het kabinet nu beoogt, wordt het belang van inschrijven veel groter.

Planning en vervolg

Voor het ten uitvoer brengen van dit plan wordt gebruik gemaakt van twee sporen:

1. Het spoor van lopende initiatieven die merendeels worden uitgevoerd door de staande organisatie, denk aan de reguliere volkshuisvestelijke opgave.

2. Het spoor van (tijdelijke) projecten per maatregel en/of deelopgave.

Na vaststelling van het plan eind maart wordt in april nadere invulling gegeven aan de projectstructuur en aan de afspraken die nodig zijn om de maatregelen ten uitvoer te kunnen brengen. Hierbij wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van de al bestaande inrichting.

Zo zal de interne Expertgroep Arbeidsmigratie een aanjagende rol vervullen voor maatregel 1: 'Woonaanbod voor alleenstaanden door woningdelen'. Ook voor de doelgroep arbeidsmigranten is kamerbewoning een urgent thema. Het herijken van de beleidsregels voor kamerbewoning en het maken van afspraken over gereguleerde inzet van woningdelen, zal dan ook voor beide doelgroepen - vergunninghouders en arbeidsmigranten - nader worden bezien.

Vanuit het project Tijdelijk Wonen wordt regie gevoerd op het realiseren van locaties voor huisvesting. Daarmee is dit project de belangrijkste aanjager voor maatregel 2: 'Nieuwbouwprojecten voor een nieuwe doelgroep'.

Ook voor de andere maatregelen geldt dat deze ondergebracht worden in (deel)projecten. De regie op het totaal ligt bij het Kernteam Nieuwkomers (ambtelijk) en het Portefeuillehoudersoverleg Nieuwkomers (bestuurlijk), met de wethouder Wonen als verantwoordelijk portefeuillehouder.

Na het invullen van de (project)structuur zal ook een planning worden uitgewerkt. De basis hiervoor is in onderstaand overzicht weergegeven.

Planning	
Vaststellen plan door college, ter kennisname brengen aan raad en aanbieden aan provincie	Maart 2025
Uitwerken (project)structuur + planning en uitvoeren van verkenningen (o.a. m.b.t. locaties)	Q2 2025
Overleg met corporaties over nadere uitwerking van de maatregelen (o.a. in het Bestuurlijk Overleg Wonen en Wijken van 9 april)	Q2 2025
Realisatie korte termijn (KT): inzet op woningdelen, inclusief herijking beleidsregels kamerbewoning + voorwerk voor maatregelen MLT en LT	2025
Realisatie middellange termijn (MLT): projectontwikkeling en bouwen + meer doorstroom in lokale woningmarkt en rendement van inzet op werk	2026-2027
Realisatie lange termijn (LT): normaliseren op basis van dan geldende wet- en regelgeving, lokaal geïmplementeerde maatregelen en het effect van inschrijving woninghuren.nl	2028 >