Raadsmemo

Taakstelling huisvesting statushouders Teylingen

aan:	de raad van de gemeente Teylingen
datum:	3 maart 2025
ons kenmerk:	Z-25-424147
portefeuillehouder:	Mevr. M.E.I. Volten
behandelend ambtenaar:	Hylke Holverda
emailadres:	h.holverda@hltsamen.nl
telefoon:	14 0252
programma:	Leefomgeving

Wettelijke taak
De Rijksoverheid bepaalt elk half jaar hoeveel vergunninghouders gemeenten een plaats moeten geven om te wonen. Dit aantal staat in de taakstelling voor huisvesting vergunninghouders. De verdeling over gemeenten hangt af van hoeveel mensen er in een gemeente wonen.

Asielzoekers worden statushouders (of vergunninghouders) op het moment dat ze een verblijfsvergunning krijgen. Het Centraal Orgaan opvang asielzoekers (COA) koppelt deze vergunninghouders aan gemeenten. Gemeenten moeten op grond van de Huisvestingswet 2014 zorgen voor passende woonruimte voor statushouders.

Gemeenten beslissen zelf wat voor soort woning ze aanbieden. Het kan een zelfstandige (huur)woning zijn, een flexwoning of een gedeelde woning met meer mensen. Vaak doen gemeenten een beroep op sociale huurwoningen van woningcorporaties. De gemeente Teylingen doet dat ook, op de sociale huurwoningen van Stek. Het huisvesten van statushouders is een dienst die geleverd wordt door Stek, zodat de gemeente aan haar taakstelling kan voldoen. Hierover zijn met Stek en de huurderbelangenvereniging prestatieafspraken gemaakt.

Voorrang voor statushouders of niet?
Een gemeente bepaalt zelf of mensen met een verblijfsvergunning recht hebben op voorrang bij een sociale huurwoning. In Holland Rijnland en dus ook in Teylingen hebben statushouders voorrang. Dat is geregeld in de (regionale) huisvestingsverordening. Deze huisvestingsverordening is van toepassing is in de gehele regio Holland Rijnland.

Het 'Stappenplan huisvesting statushouders / Escalatieplan' uit 2021
In 2021 is het 'Stappenplan huisvesting statushouders / Escalatieplan' opgesteld. In 2020 was er in Teylingen namelijk voor het eerst een (kleine) achterstand in de realisatie van de taakstelling (achterstand van 2 personen in het 1e halfjaar, dat jaar is die achterstand nog ingelopen).

Het stappenplan heeft als doel het versterken van de samenwerking tussen de gemeente en Stek in de realisatie van de taakstelling huisvesting statushouders, specifiek in het geval er een achterstand bestaat. Door het vaststellen van het stappenplan is ook duidelijkheid gecreëerd tussen partijen wanneer zij gezamenlijk en/of afzonderlijk van elkaar verdere actie moeten ondernemen. Door het instemmen van de verdeling van de middelen is daarbij ook gezorgd dat de dan benodigde snelheid (om een achterstand in te lopen) ook haalbaar is.

Het stappenplan is ambtelijk tot stand gekomen en tijdens een bestuurlijk overleg met Stek vastgesteld. Op basis van ambtelijk overleg tussen Stek en de gemeente is bepaald welke opties er zijn om een achterstand in de realisatie van de taakstelling in te lopen. Daarbij is bepaald op welk moment we gebruik gaan maken van de (indien mogelijk) verschillende opties.

Overzicht verloop realisatie taakstelling afgelopen jaren
In de tabel hieronder is de taakstelling per (half)jaar inzichtelijk gemaakt en hoe deze taakstelling is ingevuld. Het betreft de periode 1 januari 2020 tot 20 februari 2025.

Hogere taakstelling: hieruit is duidelijk op te maken dat de aantallen (de personen die we moeten huisvesten) in de afgelopen jaren flink zijn toegenomen. Van bijvoorbeeld 26 personen in 2020 naar 84 personen in 2023 en 78 personen in 2024.

Minder vrijkomende huurwoningen: Sinds het coronavirus (2020) is het aantal mutaties (het aantal woningen dat vrijkomt doordat een huurder de huur heeft opgezegd) juist afgenomen. Er komen dus minder woningen vrij (die nodig zijn om te kunnen verhuren aan statushouders), terwijl de gemeente steeds meer statushouders moet huisvesten.

In het meest recente jaarverslag (2023, gepubliceerd juni 2024) van Holland Rijnland Wonen/Jaarrapportage over het platform Huren in Holland Rijnland is te lezen bij (totaal aantal) verhuringen per gemeente periode 2020-2023: verhuringen in Teylingen: **2020**: 203, **2021**: 165, **2022**: 162 en **2023**: 169.

Huisvesting van statushouders in Teylingen per jaar	**Aantal personen**
2020	
Taakstelling 2020-I	12
Saldo nog te huisvesten tot 30-06-2020 (voorsprong 2019 +2)	10
Gehuisvest	8
Stand per 30-06-2020 (achterstand)	-2
Taakstelling 2020-II	14
Saldo nog te huisvesten tot 31-12-2020	16
Gehuisvest	16
Stand per 31-12-2020 (precies voldaan)	0
2021	
Taakstelling 2021-I	29
Gehuisvest	18
Stand per 30-06-2021 (achterstand)	11
Taakstelling 2021-II	24
Saldo nog te huisvesten tot 31-12-21	35
Gehuisvest	41
Stand per 31-12-2021 (voorsprong)	+6
2022	
Taakstelling 2022-I	22
Saldo nog te huisvesten tot 30-06-22	16
Gehuisvest	19
Stand per 30-06-2022 (voorsprong)	+3
Taakstelling 2022-II	29
Saldo nog te huisvesten tot 31-12-2022	26
Gehuisvest	32
Stand per 31-12-2022 (voorsprong)	+6
2023	
Taakstelling 2023-I	46
Saldo nog te huisvesten tot 30-06-2023	40
Gehuisvest	20
Stand per 30-06-2023 (achterstand)	-20
Taakstelling 2023-II	38
Saldo nog te huisvesten tot 31-12-2023	58
Gehuisvest	39
Stand per 31-12-2023 (achterstand)	-19
2024	
Taakstelling 2024-I	41
Saldo nog te huisvesten tot 30-06-2024	60
Gehuisvest	22
Stand per 30-06-2024 (achterstand)	-38
Taakstelling 2024-II	37

Saldo nog te huisvesten tot 31-12-2024	75
Gehuisvest	49
Stand per 31-12-2024 (achterstand)	-26
2025	
Taakstelling 2025-I	38
Saldo nog te huisvesten tot 30-06-2025	64
Gehuisvest tot 20-02-2025	14
Saldo nog te huisvesten tot 30-06-2025	**-50**
1 woning is door Stek recentelijk beschikbaar gesteld aan een groot gezin, maar de verhuizing moet nog plaatsvinden	7
Saldo nog te huisvesten tot 30-06-2025	**-43**

8 opties om een achterstand in de realisatie van de taakstelling in te lopen
In het stappenplan zijn 8 opties opgenomen:

1. Leegstaande panden tijdelijk gebruiken als flexibele schil
2. Verkoopvijver Stek inzetten voor verhuur
3. Woningen fysiek splitsen
4. Woningen via friends-contracten verhuren
5. Huisvesten van reguliere sociale huur
6. Plaatsen tijdelijke wooneenheden
7. Niet-DAEB-voorraad gebruiken
8. Aankopen woningen op de particuliere markt

Van welke opties maken we gebruik gemaakt sinds de achterstand in 2023 is ontstaan?
Optie 5 en 7. Zoals uit het stappenplan blijkt (bij: De 8 opties gewogen) zijn - naast de bestaande methode om invulling te geven aan de taakstelling (optie 5) - de opties 2 en 7 het meest kansrijk, bruikbaar voor de korte termijn en tegen beperkte kosten goed inzetbaar.

Stek en de gemeente Teylingen maken al jaren primair gebruik van optie 5. Dat is afdoende indien er geen achterstand is. Als er wel een achterstand is dan is het gebruik van alleen optie 5 onvoldoende.

Wat doen we bij een achterstand?
Alleen optie 5 is bij een aanhoudende achterstand onvoldoende om een achterstand in te lopen. Optie 5 kort toegelicht: de sociale huurwoningen van Stek (zogeheten DAEB-woningen) worden gebruikt om statushouders in te huisvesten. Stek en de gemeente Teylingen hebben afgesproken dat optie 2 en 7 (aanvullend op optie 5) de meest kansrijke en snelle opties zijn om een achterstand in te lopen. Als de aanvullende opties 2 en 7 (als aanvulling op optie 5) alsnog onvoldoende resultaat opleveren in het inlopen van de achterstand, dan pas komen de opties 1, 3, 4, 6 en 8 in beeld.

Optie 2 (toch niet ingezet met een reden):
Het stappenplan is opgesteld in 2021, dit naar aanleiding van een (kleine) achterstand in 2020 welke destijds ook snel weer was ingelopen. In de jaren 2021 en 2022 ging de realisatie van de taakstelling voorspoedig en was er zelfs een voorsprong. Optie 5 (alleen) werkte destijds nog goed. Het inzetten van andere opties was niet aan de orde. Wat wel aan de orde was, is dat de wens bestond bij gemeente, Huurdersbelangenvereniging Bollenstreek (nu Huurdershart) en Stek zelf om de ‘verkoopvijver’ terug te schroeven. Partijen vonden het namelijk steeds belangrijker worden om de (actieve) verkoop van woningen van Stek (indien mogelijk) te verminderen en waar mogelijk zelfs te stoppen. Het belang van voldoende sociale huurwoningen en vrije sectorwoningen in de woningvoorraad van Teylingen weegt zwaarder dan het verkrijgen van extra investeringscapaciteit voor Stek door middel van de verkoop van huurwoningen. Als het niet nodig is om deze huurwoningen te onttrekken aan de huurvoorraad, dan heeft dat de voorkeur. Het ‘opdrogen’ van de ‘verkoopvijver’ is dus de reden dat optie 2 niet is ingezet.

Optie 7 (wel ingezet):
Stek en de gemeente Teylingen hebben in juni 2023 afspraken gemaakt over het inzetten van middeldure sociale huurwoningen (de duurste huurklasse in het sociale segment) en vrijesectorwoningen van Stek. Wanneer het niet lukt om de taakstelling te realiseren in de goedkope en betaalbare sociale huurwoningen van Stek, dan zet Stek aanvullend ook middeldure sociale huurwoningen én vrije sectorwoningen in en daar draagt de gemeente Teylingen dan financieel aan bij. Deze afspraak is gemaakt in juli 2023 en loopt 2 jaar. Naar aanleiding van deze bestaande afspraak zijn er 4 woningen beschikbaar gesteld door Stek. Hierdoor zijn in de eerste 3 woningen al 24 personen gehuisvest. In de 4e woning worden nog 7 personen gehuisvest. Dat gebeurt in maart 2025.

Waarom is er (nog) geen gebruik gemaakt van de andere opties?
Zoals uit het stappenplan al blijkt zijn de opties 1, 3, 4, 6 en 8 minder kansrijk en bruikbaar dan (de bestaande methode) optie 5 en de opties 2 en 7. De opties 1, 3, 4, 6 en 8 kennen bijvoorbeeld een veel lange(re) aanlooptijd door het benodigde besluitvormingsproces en zijn veelal duurder om in te zetten. Voorbeelden: het fysiek splitsen van een woning duurt lang vanwege het te doorlopen vergunningstraject én is duur. En woningen verhuren via friends-contracten kan vaak niet, omdat in het omgevingsplan is opgenomen dat één huis voor één huishouden bestemd is. Een groep of stel vrienden die samen in een huis (willen) wonen wordt volgens de definitie niet gezien als één huishouden en daarom is het niet toegestaan (parkeren speelt hierin mee).
Ook vergen de genoemde andere opties vaak (veel) meer beheersmatige inzet, waarbij geregeld ook zaken spelen als uitdagingen met betrekking tot leefbaarheid en omgeving. Het zijn (deels) opties die spanning in de omgeving kunnen creëren doordat de oplossing niet passend wordt ervaren en/of er onbegrip is.

Wat gaan we doen?
Begin februari is er ambtelijk overleg geweest met Stek over de stand van zaken met betrekking tot de taakstelling huisvesting statushouders. Hierin is afgesproken dat we eenpersoonshuishouders – waarbij het proces van gezinshereniging langer duurt dan 6 maanden – alvast tijdelijk huisvesten in kleine woningen. Na de gezinshereniging zal het gezin doorverhuizen naar een grotere woning. Een woning die geschikt is voor het aantal personen in het gezin.
Door de vele sloop/nieuwbouwprojecten is de druk op de bestaande woningvoorraad groot. Denk hierbij aan de sloop/nieuwbouwprojecten van stek: Hortuslaan, Charbonlaan en Kagerpark (Arend Verkleijstraat, Joseph Elststraat en Geelhoornstraat) in Sassenheim en of recent de Mozartlaan in Voorhout. Stek heeft laten weten dat de bewoners van het appartementencomplex aan de Mozartlaan in Voorhout (waar bouwfouten zorgen voor gebreken in de woningen) bijna allemaal tijdelijk zijn geherhuisvest (sociaal plan van toepassing vanwege de onvoorziene ontstane situatie). Er kunnen nu en in de toekomst weer meer woningen worden aangeboden aan statushouders.

Bijlagen: Stappenplan huisvesting statushouders / Escalatieplan