

Best Practices

Onderwerp

Huisvesting vergunninghouders

Datum

24 februari 2015, laatste
aanvulling op 25 sept
2018

Deze lijst bevat 'best practices' waar een gemeente haar voordeel mee kan doen bij de uitvoering van haar wettelijke taak in de Huisvestingswet 2014 om zorg te dragen voor de voorziening in de huisvesting van vergunninghouders in de gemeente overeenkomstig de voor de gemeente geldende taakstelling. De lijst wordt periodiek besproken in het IPO Platform Huisvesting Vluchtelingen (PHV) en regelmatig aangevuld met nieuwe voorbeelden. De lijst is onderverdeeld in de kopjes: Algemeen, Alleenstaanden, Grote gezinnen en Medisch. De Bijlage bevat een Stappenplan voor gemeenten die de wens hebben tot herverdeling taakstelling huisvesting vergunninghouders.



Algemeen

1. Zorg voor blijvende **bestuurlijke aandacht** voor realisatie huisvesting waaronder monitoring van de voortgang.
2. Stel een **Huisvestingsverordening** vast voor het sturen op woonruimteverdeling en voorrang voor o.a. vergunninghouders. Monitor de naleving door de woningbouwcorporaties en spreek elkaar zo nodig daarop aan.
3. Maak **prestatieafspraken** met woningbouwcorporaties over huisvesting vergunninghouders. Monitor de naleving en spreek elkaar zo nodig daarop aan.
3. Betrek naast het aanbod van de woningbouwcorporaties ook **ander woningaanbod** zoals particuliere verhuur.
4. Onderzoek **alternatieve woonvormen** zoals leegstaand vastgoed (bijv. kantoren, scholen of verzorgingshuizen) die geschikt zijn of kunnen worden gemaakt voor huisvesting. Maak gebruik van deskundigen met praktijkervaring en een financieel rekenmodel zoals:
<http://www.transformatieteam.nl/>

<https://www.platform31.nl/wat-we-doen/kennisdossiers/kennisdossier-vergunninghouders-en-asiel>

<https://www.gemeentenvandetoekomst.nl/>

<https://acvz.org/>

<https://www.platform31.nl/publicaties/de-magix-mix-de-update>

5. Maak afspraken met **twee of meer gemeenten of in regionaal verband** om elkaar te helpen bij realisatie van de opgelegde taakstelling door:
 - Gezamenlijk te bezien welke woningen in welke gemeenten beschikbaar zijn in relatie tot de gekoppelde vergunninghouders te bezien
 - herverdeling van de taakstelling (zie bijlage Stappenplan).
6. **Breng** de beschikbare hoeveelheid woningen in de sociale woningmarkt regionaal **in kaart** en houdt daar zicht op. Vraag de corporatie ook naar de mutatiegraad en het aantal woningen in hun bezit. Dat geeft inzicht in hoeveel woningen er vrijkomen in relatie tot het aantal benodigde woningen voor huisvesting vergunninghouders.
7. Organiseer **periodiek regionaal overleg** met gemeenten, COA, woningbouwcorporaties, Vluchtelingenwerk en provincie over optimalisering van het huisvestingsproces.
8. Bespreek met de woningcorporatie de haalbaarheid van het **ombouwen** van bestaande grote woningen naar kleine woningen of meerdere kamers.
9. Stuur z.s.m. **huurcontracten** naar het COA. Dit betekent dat de vergunninghouders ook zo spoedig mogelijk als gehuisvest worden geregistreerd. Verder wordt daardoor ook de aanvraag van belastingtoeslagen geregeld. Tijdig aanvragen van huur- en zorgtoeslag draagt bij aan het feit dat vergunninghouders niet starten met schulden.
10. Onderzoek de mogelijkheden van de **Leegstandwet**. Zoals tijdelijk gebruik van slooppanden. Of het aanbieden van een huurovereenkomst. Daarvoor moet de gemeente vergunning geven en dat kan voor woonruimte in een leegstaand gebouw voor een periode van maximaal 10 jaar, gekoppeld aan de omgevingsvergunning. Bij woningen die gesloopt of gerenoveerd

worden maximaal 2+5 jaar. Bij verhuur onder de Leegstandwet geldt de normale huurbescherming uit het BW niet.

11. Koppel woningen aan een **leer- werktraject**. Bijvoorbeeld vergunninghouders die een kamer huren in een verzorgingshuis kunnen tevens leren hoe ze ouderen verzorgen.
12. Maak gebruik van de factsheets, praktijkvoorbeelden en andere ondersteuningsproducten die het **programma Ondersteunings Team Asielzoekers en Vergunninghouders (OTAV)** heeft opgeleverd. Meer informatie: <https://vng.nl/ondersteuning-en-advies-asiel-otav>
13. Overweeg om gebruik te maken van het concept **Flexwonen**. Meer informatie:
 - <https://flexwonen.nl/impressie-congres-flexwonen-in-zuid-holland-14-juni-2018/>
 - <https://www.platform31.nl/nieuws/impressie-conferentie-flexwonen-in-zuid-holland>
 - <https://inbetweenplaces.nl/>
14. Overweeg de inzet van een **verhuiscoördinator** voor ouderen die nog in een grote woning wonen en die willen verhuizen naar een meer bij hun leeftijd en gezinssamenstelling passende woning (doorverhuizen van empty nesters).
15. Maak gebruik van de mogelijkheid om in te tekenen op het huisvesten van **hervestigers**. Voordeel: meer regie op omvang en gezinssamenstelling van te huisvesten vergunninghouders en minder afhankelijk van koppelingen door de regievoerder. Meer informatie: Regievoerder Hervestiging en Uitstroom: Vincent Witlox, vincentwitlox@coa.nl

Specifiek alleenstaanden

1. Maak gebruik van een “**doorschuifwoning**” voor alleenstaande vergunninghouders die wachten op gezinshereniging.
2. Maak gebruik van **kamergewijze verhuur** d.w.z. het plaatsen van meerdere vergunninghouders in één passende woning.

Specifiek grote gezinnen

1. Maak gebruik van de mogelijkheid om bij de belastingdienst een **verzoek bijzondere situatie huurtoeslag** in te dienen. Dat kan

voor grote gezinnen (8 of meer personen) bij woningen boven de huurprijsgrens. Omdat de woningen met een huur boven de huurprijsgrens vaak in andere wijken staan, wordt spreiding mogelijk.

Zie link:

https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/belastingdienst/privetoelagen/wijzigingen_doorgeven/welke_wijzigingen_moet_ik_doorgeven/wonen/ik_huur_een_duurdere_woning_vanwege_een_groot_huishouden/

2. Bespreek met woningcorporaties het **stimuleren** van huisvesten van grote gezinnen door: aanpassing huurtarief; werken met flexibele contracten; bijv. bij 8 plus gezinnen: zodra de jongste 18 is moet men verhuizen. Maar dit kun je aan de voorkant opnemen in het huurcontract. Ook kan in het huurcontract worden opgenomen dat als een gezin kleiner dan 5 personen wordt, er ook verhuisd moet worden.
3. Overweeg ten behoeve van de huisvesting van grote gezinnen om **bijzondere bijstand** te verlenen.
4. **Meldt** bij de regievoerder van het COA als er een grote woning vrijkomt.

Specifiek medisch

1. **Meldt** bij de regievoerder van het COA als er een woning vrijkomt die geschikt is voor vergunninghouders die om medische reden(en) een aangepaste woning of een woning in een prikkelarme omgeving nodig hebben.

BIJLAGE

Stappenplan bij herverdeling taakstelling huisvesting vergunninghouders

Stappen:

1. Verkenning van en besluitvorming door gemeenten die willen herverdelen. Besluitvorming tot wijziging van de taakstellingen schriftelijk en door B&W van *alle betrokken gemeenten*. De som van de aantallen vergunninghouders in wier huisvesting na die wijziging in de betrokken gemeenten tezamen dient te worden voorzien, mag niet wijzigen. Aantallen te herverdelen vergunninghouders zwart op wit en openbare bekendmaking. Afspraak gebonden in tijd (voor één taakstellingsperiode max).
2. Deelnemende gemeenten doen actieve kennisgeving van besluit tot herverdeling per brief aan COA (t.a.v. de unit Plaatsing, Postbus 30203, 2500 GE Den Haag T 088-7157000 (ma t/m vr 08.30–17.30 uur).
3. COA toetst of de som van de aantallen te huisvesten vergunninghouders klopt. Zo ja, verwerkt het COA de cijfers binnen één maand in het overzicht voor- en achter. COA informeert ministerie J&V én provincie als interbestuurlijk toezichthouder.
4. De provincie als interbestuurlijk toezichthouder neemt kennis van en houdt rekening met de herverdeling in de taakstellingsperiode waarbinnen de herverdeling valt. Eenmaal overgedragen taakstellingen worden niet meer aan de overdragende gemeenten toegerekend. De overnemende gemeenten worden beoordeeld op de totale, verhoogde (individuele) taakstelling.

Bijbehorende uitgangspunten:

1. Individuele opdracht/taakstelling voor gemeenten.

De taakstelling huisvesting vergunninghouders is een wettelijke taak die aan iedere individuele gemeente wordt opgelegd. Dat betekent dat een gemeente niet eenzijdig afstand kan doen van deze taak of verplichting. Nakomen is de norm. Bij niet-nakomen is de bestuurlijke interventieladder interbestuurlijk toezicht van toepassing.

2. Overdracht taakstelling is echter mogelijk

De Huisvestingswet (art. 29, lid 2) maakt het mogelijk dat taakstellingen tussen gemeenten worden herverdeeld. De wet spreekt van een gezamenlijk besluit van B&W van twee of meer herverdelende gemeenten tot *wijziging* van die taakstellingen, met dien verstande dat de som van de aantallen vergunninghouders in wier huisvesting na die wijziging in de betrokken gemeenten tezamen dient te worden voorzien, niet wijzigt. De mogelijkheid en verantwoordelijkheid voor herverdeling ligt dus bij de gemeenten die dit afspreken. Er is geen bevestigende of autoriserende instantie daarboven. Wel zullen COA, ministerie J&V en provincie als interbestuurlijk toezichthouder op de hoogte gebracht moeten worden van het besluit.

3. Eenmaal overgedragen, blijft overgedragen!

Uit de wettekst volgt dat, als het besluit eenmaal is genomen, de taakstelling voor het afgesproken deel overgaat naar de andere gemeente. Bij niet-nakoming door die gemeente kan de overdragende gemeente dus niet meer alsnog aangesproken worden. Er is dus sprake van daadwerkelijke wijziging van de taakstelling. Ook betekent dit dat een besluit tot herverdeling bij voorkeur beperkt moet zijn in reikwijdte (tijd en hoeveelheid). Een besluit betreft in de regel dan ook niet meer dan één taakstellingsperiode¹.

4. Hervreiding moet eenduidig geregistreerd worden!

Er moet volstrekte duidelijkheid zijn over hoeveel vergunninghouders herverdeeld worden. Gemeenten dienen dus een schriftelijk besluit (publiekrechtelijke rechtshandeling!) te nemen. Van dit besluit dienen zowel het COA (verdeling/matching vergunninghouders) als provincie (toezichthouder) zo spoedig mogelijk, in redelijkheid binnen één week, na bekendmaken van het besluit op de hoogte gesteld te worden. Verantwoordelijkheid voor verspreiden bekendheid besluit ligt dus bij de besluitende gemeenten. Verificatie van de cijfers vindt plaats door het COA. Het COA toetst of de som van de aantallen te huisvesten vergunninghouders klopt. Zo niet, dan brengt het COA de gemeenten op de hoogte om dit recht te laten zetten. Lukt dit niet dan heeft er geen wettelijke herverdeling plaatsgevonden en blijft de bestaande taakstelling bestaan. COA informeert ook provincie als interbestuurlijk toezichthouder.

5. De nieuwe afspraken moeten verwerkt worden in de administratie.

Het COA houdt de standen voor gemeenten bij. Onderlinge herverdeling dient dan ook door COA in de cijfers verwerkt te worden, binnen één maand na ontvangst in de cijfers terug te vinden zijn. In verband met het opstellen van de taakstelling door het ministerie van V&J, dienen afspraken tot herverdeling ook aan dit ministerie, alsmede aan het ministerie van BZK (verantwoordelijk voor Huisvestingswet) doorgegeven te worden. Voorafgaande toestemming is echter niet vereist.

¹ Daarvan kan in overleg met COA/J&V/BZK afgeweken worden. Dat gebeurt in bijzondere gevallen, zoals bij de Waddeneilanden en Rozendaal.