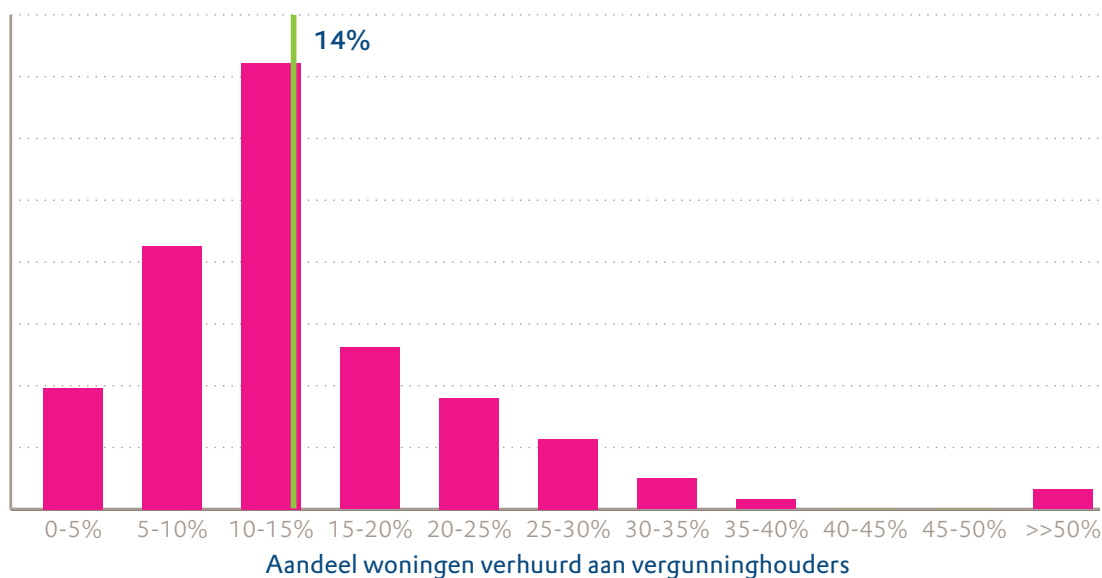


VERGUNNINGHOUDERS

Gemeenten moeten 46.400 vluchtelingen met een verblijfsvergunning aan een woning helpen in 2016. Meestal zijn het woningcorporaties die deze groep huisvesten. Gemiddeld verhuren zij op dit moment 14 procent van hun vrijkomende en nieuwe woningen aan vergunninghouders. Dit blijkt uit een enquête van Aedes onder 134 corporaties die samen 48 procent van de corporatiewoningen in Nederland bezitten.



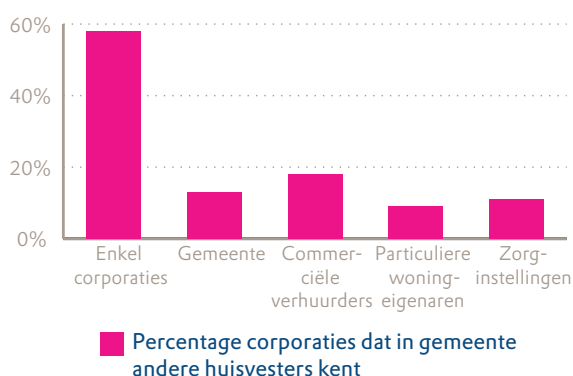
■ Aandeel corporaties per klasse

— Gemiddeld aandeel woningen verhuurd aan vergunninghouders in Nederland

Woningcorporaties wijzen gemiddeld 14 procent van hun vrijkomende en nieuwe woningen toe aan vergunninghouders. Wel is er veel verschil tussen corporaties. Een aantal corporaties wijst minder toe dan 14 procent, een zelfde aantal juist meer. Dat komt onder meer door de situatie op de woningmarkt; als er maar weinig woningen vrijkomen, is een groter deel van de voorraad nodig om de taakstelling te halen.

CORPORATIES VOORNAAMSTE HUISVESTER

58 procent van de corporaties is in hun gemeente de enige partij die vergunninghouders plaatst. De andere corporaties delen in hun gemeente deze taak met particuliere woningeigenaren, commerciële verhuurders, zorginstellingen en de gemeente zelf.



■ Percentage corporaties dat in gemeente andere huisvesters kent

INZET WONINGCORPORATIES

Corporaties zetten zich op verschillende manieren in om vergunninghouders te kunnen huisvesten.

Maatregelen van corporaties om vergunninghouders te huisvesten	%
Huurprijzen aftoppen om vergunninghouders passend te kunnen toewijzen	42%
Grote woningen aanbieden voor grote gezinnen	42%
Kamergewijs verhuren	34%
Verlagen verkoop van woningen	33%
Bouwen permanente woningen	31%
Bouwen tijdelijke woningen	28%
Gebouwen transformeren tot woongebouw	27%

BELEMMERINGEN HUISVESTING

Corporaties ondervinden een aantal moeilijkheden bij de huisvesting van vergunninghouders.

Belemmeringen	%
Onvoldoende woningen beschikbaar	38%
Regelgeving werkt tegen	26%
Onvoldoende bestuurlijke daadkracht	19%
Gemeenschappelijke visie ontbreekt	17%
Te weinig panden voor transformatie beschikbaar	17%
Exploitatie niet sluitend	16%
Te weinig geld voor begeleiding en integratie	16%
Grondprijzen zijn te hoog	12%
Koppeling vergunninghouders aan gemeenten	6%

VERGUNNINGHOUDERS

Het huisvesten van vergunninghouders is een primaire taak van gemeenten. Het merendeel van de gemeenten (61 procent) heeft daarover afspraken gemaakt met woningcorporaties. Er zijn verschillende regelingen om de huisvesting van vergunninghouders te stimuleren, maar daar maken lang niet alle partijen gebruik van.

GEMEENTELIJKE INZET

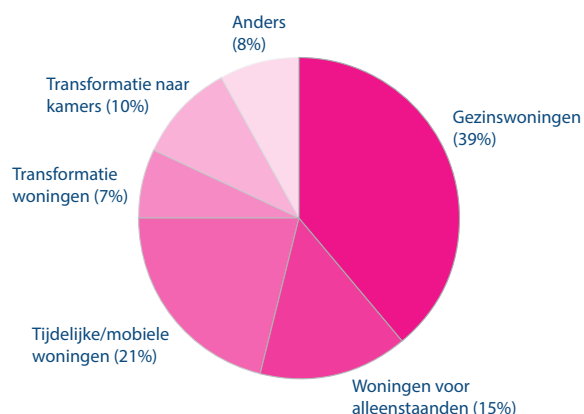
Volgens corporaties heeft 63 procent van de gemeenten een woonvisie waarin uitspraken staan over de huisvesting van vergunninghouders. In veel gemeenten komt het thema aan bod in prestatieafspraken (61 procent) of in een huisvestingsverordening (36 procent). Gemeenten ondernemen volgens de Aedes-leden actie door lege panden in kaart te brengen (42 procent), grond beschikbaar te stellen (18 procent), procedures te versnellen (18 procent) en door regionale afspraken te maken (22 procent). Een kwart van de corporaties ervaart van de gemeente geen actieve bijdrage.

DRAAGVLAK

Van de corporaties geeft 44 procent aan verminderd draagvlak bij huurders en buurtbewoners te ervaren vanwege gevoel van verdringing (vergunninghouders bezetten de woonplek ten koste van een reguliere woningzoekende). Daarnaast wordt draagvlak negatief beïnvloed door een gevoel van onveiligheid (14 procent) en een tekort aan begeleiding (6 procent).

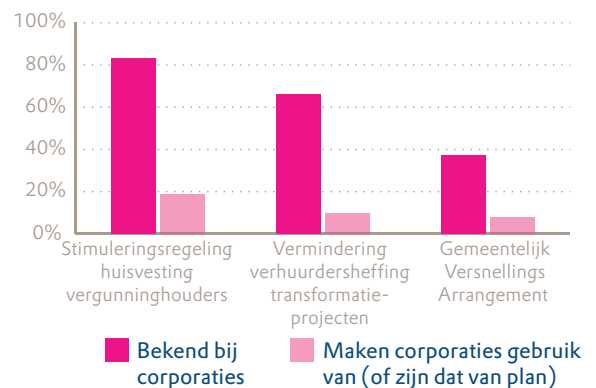
NIEUWBOUW VOOR VERGUNNINGHOUDERS

34 procent van de corporaties heeft tot en met 2018 plannen om woonplekken voor vergunninghouders (N.B.: dit is niet hetzelfde als woningen) te creëren door nieuwbouw of transformatie. Op dit moment zijn er plannen voor 14.600 plekken. Het gaat voornamelijk om gezinswoningen, en in mindere mate om tijdelijke/mobiele woningen en woonplekken door transformatie. Een kwart van de corporaties geeft aan nu nog niet te weten of en zo ja hoeveel ze gaan bijbouwen.



BEKENDHEID MET REGULERINGEN

Er zijn medio 2016 drie regelingen om de huisvesting van vergunninghouders te stimuleren. De Tijdelijke stimuleringsregeling huisvesting vergunninghouders is het meest bekend bij corporaties en bijna een vijfde van de corporaties gebruikt deze of wil hiervan gebruik gaan maken. De vermindering van de verhuurdersheffing bij transformatieprojecten is bij tweederde bekend en wordt door 10 procent gebruikt. Het gemeentelijk versnellingsarrangement (GVA) is bij ruim een derde bekend. 8 procent gebruikt deze regeling of wil er gebruik van gaan maken in samenwerking met de gemeente.



BELEMMERINGEN SUBSIDIEREGELING

Onderstaande tabel benoemt de meest genoemde redenen om geen gebruik te maken van de stimuleringsregeling huisvesting vergunninghouders.

Reden geen gebruik regeling	%
Beperkingen in de hoogte van de huur	32%
Businesscase is niet rond te krijgen	27%
Voorwaarde van het minimum aantal bewoners	26%
Risico op leegstand op de lange termijn	24%
Geen beschikbare panden voor transformatie	23%
Kamergewijze verhuur niet wenselijk	22%

VERGUNNINGHOUDERS

Woningcorporaties zien het huisvesten van vergunninghouders als hun kerntaak. Zij zijn gemeenten dienstbaar bij het realiseren van hun taakstelling. Corporaties streven daarbij naar goede spreiding en een mix van bewoners om vitale wijken te houden. Deze monitor geeft weer welke mogelijkheden zij zien om de huisvesting van deze doelgroep te versnellen en te verbeteren.

TAAKSTELLING

In 2016 moeten gemeenten 46.400 vergunninghouders huisvesten. De uitstroom uit opvangcentra gaat niet snel genoeg, waardoor medio 2016 ruim 16.000 vluchtelingen mét een verblijfsvergunning in asielzoekerscentra wachten op een woning. Rijk, gemeenten en woningcorporaties vinden dit een onwenselijke situatie en zetten zich in om het proces te versnellen.

INZET WONINGCORPORATIES

Vergunninghouders kunnen op veel plekken in Nederland in de bestaande woningvoorraad instromen. Corporaties wijzen momenteel gemiddeld 14 procent van de sociale huurwoningen toe aan deze groep. De huisvesting gaat niet overal even makkelijk. In sommige gemeenten zijn simpelweg te weinig woningen of is het aantal verhuizingen zo klein dat er nauwelijks woningen vrijkomen. Bovendien zijn lang niet alle woningen geschikt om er vergunninghouders te huisvesten. Veel corporaties verlagen daarom huurprijzen zodat meer woningen in aanmerking komen voor de doelgroep, of stoppen met verkoop en/of sloop van woningen. Zij bouwen ook nieuwe woningen, al dan niet tijdelijk. De stimuleringsregeling voor kamergewijze verhuur door nieuw- of verbouw wordt door 20 procent van de corporaties gebruikt. Een veel gehoorde belemmering is de beperkte huur die corporaties voor deze woningen mogen vragen (een huur waarbij de overheid geen huurtoeslag hoeft uit te keren) en een te beperkte duur van de overeenkomst met de gemeente, waardoor de exploitatie niet rond te krijgen is. Een deel van de respondenten (22 procent) is uit principe geen voorstander van kamergewijze verhuur in verband met het sociaal beheer en de vele verhuisc bewegingen.

ROL GEMEENTEN

Volgens corporaties is het noodzakelijk dat gemeenten zich verantwoordelijk voelen voor het huisvestingsvraagstuk. Zij schetsen een wisselend beeld: er zijn gemeenten die geen gevoel van urgentie tonen, het onderling oneens zijn of de verantwoordelijkheid en bijbehorende kosten volledig afwentelen op corporaties (en dus op de huurders).

Er zijn ook gemeenten die intensief samenwerken en creatief meedenken met woonoplossingen. Het helpt wanneer gemeenten grond tegen een sociale prijs ter beschikking stellen, overeenkomsten aangaan voor tenminste 10 jaar of projecten financieel ondersteunen waarvan de corporatie de exploitatie anders niet rond krijgt.

BETERE KOPPELING WONINGZOEKENDEN

Het komt regelmatig voor dat woningcorporaties woonruimte hebben vrijgehouden, maar dat het Centraal orgaan Opvang Asielzoekers (COA) vergunninghouders niet (op tijd) koppelt. Hierdoor ontstaat leegstand en dat is nauwelijks uit te leggen aan omwonenden en andere woningzoekenden. Dit probleem kan verholpen worden als het COA andere wachtende vergunninghouders - waarvan de benodigde papieren en administratie al wel op orde zijn - aan diezelfde gemeente koppelt. Dit is praktisch mogelijk, maar gebeurt nooit.

OVERIGE AANBEVELINGEN

- [Behoud landelijke voorrangregeling vergunninghouders](#)
- Betere begeleiding om integratie te bevorderen en schulden te voorkomen
- Sluitende afspraken over begeleiding en wonen voor alleenstaande minderjarige vergunninghouders
- Vergunninghouders in dezelfde gemeente huisvesten als waar zij in het asielzoekerscentrum zaten zodat opleiding, (vrijwilligers)werk en netwerken behouden blijven.
- Alleenstaande vergunninghouders in afwachting van gezinshereniging huisvesten via bijvoorbeeld de GVA-regeling (zodat men maar één keer hoeft te verhuizen en een gezin meteen een passende woning krijgt)

Meer informatie vindt u in het [dossier Vergunninghouders op Aedes.nl](#). Met vragen kunt u terecht bij Nathalie Boerebach (06-51387989; N.Boerebach@aedes.nl).

Jaarlijks publiceert Aedes in pdf-vorm een aantal verdiepende rapportages over actuele thema's in de corporatiebranche. Wilt u de volgende afleveringen per mail ontvangen? Dan kunt u zich [hier](#) aanmelden.