

Memo

Ruimte en Economie

Aan Dorrit de Jong

Telefoon (038) 498

Van Katja Didenko

Datum 6 november 2024

Onderwerp Evaluatie pilot huisvesten jonge statushouders door kamerwijze verhuur

Inleiding

Om de taakstelling huisvesting statushouders te behalen en deze doelgroep een passende woonplek te kunnen bieden, worden zelfstandige en betaalbare woningen ingezet door de corporaties. Door de krappe woningmarkt moeten (jonge) statushouders vaak langer dan gewenst in het AZC verblijven.

Daarom heeft het college in 2021 besloten een pilot te starten voor de kamergewijze verhuur van negen woningen, met als doel meerdere jonge statushouders via kamerverhuur in één woning te huisvesten.

Op 28 augustus 2024 is de pilot met de betrokken partijen geëvalueerd.

De pilot was in eerste instantie ingestoken op basis van vrijwilligheid. In het kader hiervan zijn er in de eerste helft van 2022 met 15 jonge statushouders gesprekken gevoerd om hen te enthousiasmeren voor kamerbewoning binnen de pilot. Dit heeft helaas geen 'deelnemers' opgeleverd. De jongeren wilden alsnog liever op een zelfstandige woning wachten. Daarnaast was er destijds sprake van een beperkt aantal gekoppelde jongeren van onder < 23 jaar aan de gemeente Zwolle.

In juni 2022 is daarom door het college gekozen voor een aanscherping van de uitgangspunten, namelijk:

- De doelgroep is uitgebreid naar jongeren tot 28 jaar en volwassen wachtenden op gezinshereniging (waarvan de komst van nareizigers nog onduidelijk is).
- Er is overgegaan tot een verplichtend karakter van kamerbewoning.

Resultaten in aantallen

In juli 2022 zijn er door deltaWonen twee woningen beschikbaar gesteld met elk drie kamers. Voor beide woningen waren in het verleden al vergunningen verleend voor kamergewijze verhuur. SWZ heeft in januari 2023 een derde woning beschikbaar gesteld met daarin vier kamers. Hiervoor moest SWZ een omgevingsvergunning aanvragen. Gaandeweg het vergunning traject zijn er bezwaren ingediend door omwonenden die afgehandeld moesten worden. Uiteindelijk zijn deze op 13 juli ongegrond verklaard. Daadwerkelijke huisvesting van de vier statushouders vond plaats in september 2023. Dit brengt het totaal aantal woningen binnen de pilot op drie, met in totaal tien kamers.

Bij de vierde woning ontving gemeente meer dan 25 zienswijzen op de aangevraagde omgevingsvergunning, waarop Openbaar Belang heeft besloten om de woning terug te trekken.

Datum 17 oktober 2024

Doelstelling was om negen woningen te realiseren binnen de pilotperiode van twee jaar. Dit aantal is niet behaald. Dit heeft verschillende oorzaken, gebrek aan geschikt woningaanbod en de vergunningverlening.

Resultaten in begeleiding

Het is niet makkelijk gebleken om de deelnemende statushouders in eerste instantie te overtuigen van de voordelen van hun deelname aan de pilot. Voor hen kwam kamerbewoning uit het niets en het systeem waarmee er voor hen is gekozen (en niet voor anderen) is vaak onduidelijk voor hen. Deelnemers geven terug gemengde ervaringen te hebben met kamerbewoning in een gedeeld huis. Samenwonen met leeftijdsgenoten is nieuw voor de deelnemers. De initiële weerstand tegen wonen op kamers vermindert echter met verloop van tijd door gesprekken vanuit de woonbegeleiding en gewenning aan de situatie. Zodra deelnemers wat meer gewend zijn en ze naar school kunnen, accepteren ze hun situatie steeds meer. In één van de drie huizen profiteren de deelnemers van het samenwonen met gelijkgestemden en is de pilot erg succesvol gebleken. Hoewel er ook onderlinge irritaties zijn geweest, heeft LIMOR als opvang bij calamiteiten buiten kantooruren in de looptijd van de pilot niet in actie hoeven komen.

Intensieve begeleiding is gekomen vanuit team Inkomen, Participatie & Arbeid (IPA) en Stichting Voor Elkaar Zwolle, die naast maatschappelijke begeleiding ook woonbegeleiding verzorgt binnen dit project. Waarbij veel nadruk kwam te liggen op de selectie en groepsdynamica van bewoners in de beschikbare woningen. De begeleiding en koppeling was intenser dan van tevoren gedacht.

Voor het eerste jaar heeft Stichting Voor Elkaar Zwolle een subsidie ontvangen van € 50.000,-. Voor het tweede jaar is nog eens € 53.000,- toegekend.

De meeste deelnemers ervaren de woonbegeleider als een laagdrempelig aanspreekpunt waar ze hun vragen kunnen stellen en maken hier ook regelmatig gebruik van. Hierdoor kunnen ze zich beter kunnen richten op de inburgering en hun eigen welzijn. De woonbegeleiding is hiermee een belangrijk en waardevol onderdeel van de pilot gebleken. En werd door de deelnemende partijen gezien als vereiste voor de exploitatie van drie gerealiseerde woningen.

Samenwerking

Bij de start van de pilot is veel tijd en kennis geïnvesteerd door alle partners om processen en werkwijzen goed op elkaar af te stemmen. De oplossing die deze pilot zou bieden, leek simpel maar is complex gebleken zowel in begeleiding als in het afstemmen van processen. Partners zijn er goed in geslaagd om de samenwerking en werkwijze te verbeteren en hebben veel ervaring op gedaan die bruikbaar is voor de huisvesting van jonge statushouders. Te denken valt aan de nieuw op te leveren flexwoningen waar sommigen ook terecht zullen komen. Bovendien kunnen de geleerde lessen meegenomen worden naar de werkwijze binnen de nieuwe doorstroomlocatie, zoals matching proces van verschillende culturele achtergronden.

Datum

17 oktober 2024

Vergunningetraject is een doorslaggevende belemmering

Kamerverhuur is alleen mogelijk als de gemeente hiervoor een vergunning verleent. Dit was bij de start een belangrijke genoemde consequentie. (Verwezen wordt naar de raadsbrief van 6 juli 2021, zie bijlage).

In de basis duurt dit traject ca. 14 weken. In de praktijk heeft het vergunningetraject veel zorgen voor alle partners opgeleverd. Bij één woning heeft het zes maanden geduurd voordat een vergunning kon worden verstrekt. Bij een andere woning is de aanvraag stopgezet vanwege de vele bezwaren en weerstand.

De lange doorlooptijden van vergunningverlening rondom kamergewijze verhuur en de daaruit voortkomende leegstandkosten zijn dermate belemmerend dat het niet haalbaar is om de totale pilot van 9 woningen te realiseren. Deze lange doorlooptijden worden voornamelijk veroorzaakt door de wettelijke termijnen van inspraak, bezwaar en beroep. Daarnaast is het aanbod van geschikte woningen voor omzetting naar kamergewijze verhuur zeer beperkt.

Conclusie van de evaluatie is dat de realisatie van de overige zes woningen onder de huidige condities niet haalbaar is.

Het vergunningetraject zal op korte termijn niet aangepast worden, waardoor er geen verdere uitbreiding van deze pilot in de toekomst te verwachten is. De vergunning voor huidige drie woning blijft geldig, zolang de voorwaarde op woonbegeleiding geborgd worden.

Overbelaste woning markt versus taakstelling

De taakstelling huisvesting van statushouders liet in 2021 meer dan een verdubbeling zien ten opzichte van eerste halfjaar 2020 en uit analyses bleek dat zich binnen deze groep relatief veel jonge statushouders bevonden.

Om deze doelgroep een passende woonplek te kunnen bieden, zouden er veel zelfstandige en betaalbare woningen moeten worden ingezet door corporaties om de taakstelling te behalen. Om deze reden zijn de mogelijkheden voor een pilot verkend, waarbij jongeren samenwonen op één adres. Dit zou de druk op een toch al krappe woningmarkt moeten verminderen en bijdragen aan betaalbare woonopties in Zwolle voor jonge statushouders. Met de drie gerealiseerde woningen worden in totaal 10 plekken gecreëerd.

Individuele ontwikkelingen en groepsondersteuning

Het is niet makkelijk gebleken om de deelnemende statushouders in eerste instantie te overtuigen van de voordelen van hun deelname aan de pilot. Voor hen kwam kamerbewoning uit het niets en het systeem waarmee er voor hen is gekozen (en niet voor anderen) is vaak onduidelijk voor hen. Deelnemers geven terug gemengde ervaringen te hebben met kamerbewoning in een gedeeld huis. Samenwonen met leeftijdsgenoten is nieuw voor de deelnemers. De initiële weerstand tegen wonen op kamers vermindert echter met verloop van tijd door gesprekken vanuit de woonbegeleiding en gewenning aan de situatie. Zodra deelnemers wat meer gewend zijn en ze naar school kunnen, accepteren ze hun situatie steeds meer. In één van de drie huizen profiteren de deelnemers van het samenwonen met gelijkgestemden en is de pilot erg succesvol gebleken. Hoewel er ook onderlinge irritaties zijn geweest, heeft

Datum 17 oktober 2024

LIMOR als opvang bij calamiteiten buiten kantooruren in de looptijd van de pilot niet in actie hoeven komen.

Intensieve begeleiding is gekomen vanuit team Inkomen, Participatie & Arbeid (IPA) en Stichting Voor Elkaar Zwolle, die naast maatschappelijke begeleiding ook woonbegeleiding verzorgt binnen dit project. Waarbij veel nadruk kwam te liggen op de selectie en groepsdynamica van bewoners in de beschikbare woningen. De begeleiding en koppeling was intenser dan van tevoren gedacht.

De bovenstaande input bied algemeen zicht op hoe het verlopen is, maar bied nog niet voldoende informatie over het samen tussen aantal uren begeleiding en concrete individuele prestaties. Dit zal komende jaar meer aandacht krijgen.

Begeleiding en proces op maat

Dit en volgende jaar krijgen we de kans om dieper in te gaan op het type begeleiding, de leerdoelen en eventuele doorstroom. We gaan daarnaast verkennen de concrete succes- en faalfactoren van deze vorm van woonbegeleiding. Hierdoor kan de gemeente Zwolle een beter geïnformeerde keuze maken over het type dienstverlening en hoe dit richting de betrokken partijen vormgegeven moet worden.

Daarnaast willen we het komende jaar benutten om een gedegen plan op te stellen voor de mogelijke op- of afbouw van woningen.

Tijdens de pilot en het evaluatie moment is hier nog geen aandacht voor geweest en zal extra ambtelijk aandacht vragen.

We zullen vaste evaluatiemomenten inbouwen om dit regelmatig met de betrokken partijen te bespreken en verder uit te werken, zodat er tijdig en effectief op ontwikkelingen kan worden ingespeeld. De geleerde lessen uit pilot nemen we mee in dat proces.