

Gemeente Dinkelland

Versneld huisvesten van statushouders

Plan van aanpak

15 januari 2024

Plan van aanpak Taakstelling Huisvesting Statushouders

Gemeente:	Dinkelland
Datum:	15-1-2025

Context vanuit volkshuisvesting

De gemeente Dinkelland heeft een Volkshuisvestingsprogramma (VHP) opgesteld. Het VHP richt zich op het waarborgen van voldoende woningen van goede kwaliteit die betaalbaar en toegankelijk zijn voor iedereen. Dit kan alleen worden bereikt met een integrale aanpak, waarin verschillende beleidsterreinen van de gemeente worden samengebracht. Het raakt onder meer thema's als sociale samenhang, leefbaarheid, specifieke doelgroepen, gezondheid, betaalbaarheid, grondbeleid, ruimtelijke ordening en duurzaamheid.

We staan voor een belangrijke uitdaging op het gebied van woningbouw in de komende jaren. Met de groeiende vraag naar woningen, zowel vanuit de eigen bevolking als binnen de woningmarktregio, heeft de gemeente in kaart gebracht wat de omvang is van de woningbouwbehoefte. Hierbij is ook de kwalitatieve woonbehoefte van verschillende aandachtsgroepen meegenomen. Het vinden van een balans tussen het behouden van het karakter van de dorpen en het bieden van voldoende en passende huisvesting is cruciaal voor de toekomstige leefbaarheid en ontwikkeling van de gemeente.

Gemeente Dinkelland telde op 1 maart 2024 in totaal 26.760 inwoners. De prognose van Tellers & Benoemers (T&B) laat een bevolkingsgroei zien van 314 inwoners (+1.2%) naar een totaal van 27.074 inwoners in 2032. Gemeente Dinkelland telde op 5 juli 2023 in totaal 10.630 huishoudens. De prognose van Tellers & Benoemers verwacht een groei van +6.7% in extra huishoudens naar een totaal van 11.336 in 2032. De bevolkingsgroei lager is dan huishoudensgroei vanwege huishoudensverdunding.

We houden rekening met 708 nieuw te bouwen woningen tot het jaar 2032 vanwege de algemene lokale bevolkings- en huishoudensgroei (920 op basis van 130% programmering). Gezien de toekomstige woningbouwbehoefte in Dinkelland niet enkel beïnvloed wordt door de algemene lokale bevolkings- en huishoudensgroei, dient in de woningprognose tevens rekening gehouden te worden met de effecten van migratie (statushouders) en urgentiegroepen. In totaal programmeren we op 1133 woningen tot 2032.

Opgave statushouders

In de algemene prognosemodellen wordt rekening gehouden met langjarige gemiddelden betreffende de taakstelling statushouders. Omdat woningbouwprognoses nooit uitgaan van een migratiepiekvraag (zoals nu voor statushouders het geval is), wordt voorgesteld een extra prognose te hanteren voor de migratiestroom. In de prognose van Tellers & Benoemers wordt rekening gehouden met de instroom van 20 statushouders per jaar. De taakstelling is de afgelopen jaren hoger uitgevallen en de verwachting is dat dit de komende jaren zo zal blijven. Daarom is de taakstelling ten aanzien van statushouders verhoogd van ca. 20 statushouders naar ruim 80 statushouders per jaar voor Dinkelland. In de prognose voor dit Volkshuisvestingsprogramma wordt rekening gehouden met een lange termijn taakstelling van gemiddeld 60 statushouders per jaar. Betreffende de extra prognose door piekmigratie houdt de gemeente dus rekening met de instroom van 40 additionele statushouders per jaar. Daarnaast is er een achterstand opgebouwd ten opzichte van de taakstelling uit het verleden. Gemeente Dinkelland houdt rekening met een achterstand op de taakstelling van 41 statushouders tot eind 2024 (peildatum januari 2025). Over een 8-jarige horizon (2025 t/m 2032), komt dit neer op een totaal van 367 additionele statushouders door piekmigratie, inclusief de achterstand in de taakstelling

tot eind 2024. Rekening houdend met een huishoudensgrootte van 4 personen bij de groep statushouders, zal de additionele woningbehoefte in totaal 92 woningen omvatten (120 bij 130% programmering)

Huidige situatie

Uit het taakstellingvolgsysteem (TVS) blijkt dat in de periode 2024-II in totaal 8 statushouders zijn gehuisvest binnen de gemeente Dinkelland. Hieruit blijkt dat totale taakstelling van 49 (inclusief achterstand uit vorige periode) niet volledig is gerealiseerd.

DINKELLAND

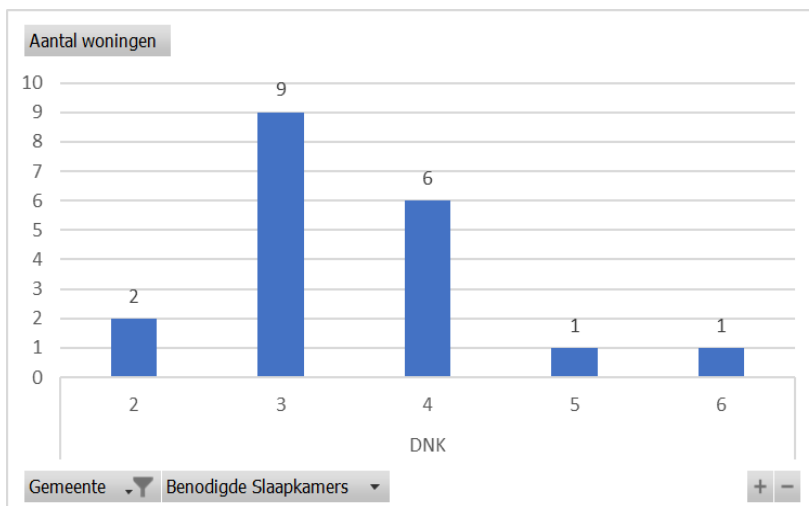
Wettelijke taakstelling 2024-II	Taakstelling 2024-II inclusief achter-voor	Tekort koppelingen per 1 oktober 2024.	Gerealiseerde huisvestingen 2024-II tot 01-01-2025	Achter- of voorstand taakstelling 2024-II	Stap interventie-ladder in 2024-II	Stap interventie-ladder in 2025-I
26	49	0	8	-41	3	3

In eind november 2024 is gemeente Dinkelland op trede 3 van de interventieladder geplaatst. De gedeputeerde Staten hebben gevraagd een plan van aanpak te maken voor komende taakstellingsperiode 2025-I met een doorkijk naar 2025- II. Gemeente Dinkelland blijft in 2025-I (daarom) op trede 3 van de interventieladder staan.

Definitie van de opgave

Ten einde te definiëren wat onze concrete opgave is maken wij onderscheid tussen een structurele volkshuisvestelijke opgave om de onbalans tussen vraag en aanbod op te lossen en een korte termijnopgave waarin wij de opgelopen achterstand in de toewijzing van huisvesting voor statushouders willen inlopen. Het bieden van een structurele oplossing leidt, zoals gesteld, tot het realiseren van 92 (120 op basis van 130% programmering) extra sociale huurwoningen voor statushouders.

Het inlopen van de achterstand in de toewijzing van woningen aan statushouders op de meest korte termijn vergt meer uitwerking. We hebben inzicht nodig in de hoeveelheid woningen (inclusief grootte) om doelgericht te kunnen voorzien in adequate huisvesting. De huidige koppelingslijst is gescreend op gezinsgrootte, waarin -daar waar mogelijk- ook de toegekende nareizigers zijn meegenomen. Deze exercitie laat zien dat er in Dinkelland op korte termijn **14 woningen** in verschillende groottes benodigd zijn. Zie figuur 1, waarbij op de horizontale as het aantal benodigde slaapkamers zijn opgenomen.



Figuur 1: Samenstelling woningen
(Bron: TVS, 5 december 2024)

De samenstelling van de huidige groep laat zien dat wat betreft de verdeling de volgende huisvesting benodigd is.

- Wooneenheid met 2 slaapkamers: 10%
- Wooneenheid met 3 slaapkamers: 50%
- Wooneenheid met 4 slaapkamers: 30%
- Wooneenheid met meer slaapkamers: 10%

Reeds ingezette aanpak

Voor de huisvesting van statushouders baseren we ons in eerste instantie op de sociale huurwoningvoorraad. In het kader van de prestatieafspraken worden huurwoningen aan de voorraad toegevoegd. Daarnaast sturen we op 30% sociale huur in nieuwbouwplannen. In Dinkelland hebben we het over tenminste 137 woningen tot 2030. Wij beschouwen dat als een basisinspanning. In het bestuurlijk overleg met Mijande Wonen zetten wij in op het verhogen van de woningbouwproductie van sociale huurwoningen.

➤ *Basisinspanning: Toevoegen permanente sociale huurwoningen*

Met Mijande Wonen Dinkelland hebben wij afgesproken om in de periode tot 2030 137 sociale huurwoningen toe te voegen. Binnen onze woningbouwprogrammering (harde en zachte plancapaciteit) hebben wij ruimte opgenomen om dit aantal te laten toenemen. Dat leidt echter niet op de korte termijn voor een oplossing van de problematiek. Het draagt op lange(re) termijn wel bij aan het oplossen van de onbalans tussen vraag en aanbod.

De taakstelling voor huisvesting van statushouders die in een kalenderjaar niet wordt behaald, schuift door naar het volgende jaar. Daarom hebben wij de afgelopen periode getracht in te zetten op de volgende sporen:

➤ *Aanvullende inspanning: Kansen benutten voor transformatie panden*

Tot op heden heeft deze aanvullende inspanning geen concreet resultaat opgeleverd. We hebben één concreet initiatief uitgewerkt in een businesscase. Echter door een hoge verwervingswaarde van het betreffende vastgoed (voormalig kantoorpand) en een beperkte exploitatietermijn (10 jaar) kregen wij deze businesscase niet rendabel genoeg om in besluitvorming te brengen.

➤ *Aanvullende inspanning: Flexwoningen realiseren*

Tot op heden heeft deze aanvullende inspanning niet voldoende resultaat opgeleverd. Wij hebben in Weerselo 16 flexwoningen kunnen realiseren. Een plan van 30 flexwoningen in Denekamp is niet in planvorming gebracht vanwege weerstand van omwonenden. Als gevolg hiervan had de Raad een motie aangenomen om flexwoningen niet langer dan 10 jaar te vergunnen. Deze motie is inmiddels weer ingetrokken, waardoor ook tijdelijke woningen langer kunnen worden geëxploiteerd.

➤ *Aanvullende inspanning: Particuliere woningen beschikbaar stellen voor verhuur*

Tot op heden heeft deze aanvullende inspanning geen concreet resultaat opgeleverd. We onderzoeken de juridische mogelijkheden om alsnog particulieren in staat te zetten hun woning tijdelijk beschikbaar te stellen. Dit onderzoek is in afrondende fase.

Aangezien de reeds ingezette aanpak binnen afzienbare termijn niet heeft geholpen bij het inlossen van de achterstand in de taakstelling moet een versnelling worden ingezet.

Plan van aanpak voor versnelling

Concretisering van de versnelling moet leiden tot nieuw te realiseren woningen. In het overzicht hieronder hebben wij onze maatregelen integraal opgenomen. Het eerder gemaakte onderscheid tussen oplossingen voor de lange(re) en korte termijn hebben wij eveneens aangebracht.

- Langere termijn -> Onbalans woningmarkt -> **Basisinspanning** en **Aanvullende inspanning**
- Korte termijn -> Inlopen achterstand huisvesting statushouders -> **Versnelling**

Maatregel	Basisinspanning	Aanvullende inspanning	Versnelling
Permanente sociale huurwoningen realiseren	▪		
Versneld realiseren 150 goedkope woningen			▪
Meer toewijzingen corporatiewoningen	▪		
Particuliere verhuurders		▪	
Doorstroomlocatie			optie
PMC woningen in uitgifteplan			▪
Microwoningen	<i>niet van toepassing</i>		
Aanpakken leegstand	<i>niet van toepassing</i>		
Initiatieven van maatschappelijke organisaties	<i>niet van toepassing</i>		
Transformatie vastgoed		▪	
Optoppen	<i>niet van toepassing</i>		
Splitsen		▪	
Tussenvoorzieningen	<i>niet van toepassing</i>		
Doorstroomwoningen	<i>niet van toepassing</i>		
Woningdelen	<i>niet van toepassing</i>		
Hospitaverhuur	<i>niet van toepassing</i>		

Figuur 2: Maatregelenoverzicht

Toelichting op voorgenomen versnellingsmaatregelen

Versneld realiseren 150 goedkope woningen

Gemeente Dinkelland zet in op een versnellingsopgave om 150 'goedkope' woningen te realiseren. Het gaat om een mix van sociale huurwoningen met betaalbare koopwoningen (zijnde goedkope koop, VHP, 2024). Met deze maatregel hebben wij zicht op de realisatie van (tenminste) 59 sociale huurwoningen. Differentiatie in huurprijsniveau (aftoppingsgrenzen) moet nog plaatsvinden op basis van de financiële haalbaarheid van het plan. Indien een derde deel van deze woningen kan worden toegewezen aan de huisvesting van statushouders resulteert dit concreet in 19 sociale huurwoningen. Aangezien het hier gaat om kleine beneden-boven (BeBo) woningen en appartementen (max 2 slaapkamers) zal niet elke woning geschikt zijn voor de huidige groep statushouders die aan onze gemeente gekoppeld is.

PMC woningen in uitgifteplan

Het realiseren van PMC woningen op permanente woonlocaties is het meest kansrijk om te kunnen voorzien in de huisvesting van statushouders. Gemeente Dinkelland beschikt in verschillende kernen over strategische grondposities die zullen worden ingezet voor de meerjarige woningbehoefte. In deze plangebieden markeren wij ontwikkellocaties voor het realiseren van PMC woningen. Daarbij hanteren wij de volgende uitgangspunten:

- Meerjarige exploitatie van twee periodes van 15 jaar
- Uitstraling en inpassing in aansluiting bij het stedenbouwkundige beeld van de omgeving
- Samenstelling passend bij huishoudensomvang gekoppelde statushouders
- 1/3 deel toewijzing aan statushouders
- Indien behoefte aan PMC woningen afneemt -> optie op verplaatsing dan wel verkoop

Doorstroomlocatie

Een doorstroomlocatie is een plek waar statushouders tijdelijk verblijven. Het gaat om statushouders die al aan de gemeente zijn gekoppeld, maar waarvoor op dit moment nog geen passende woning beschikbaar is. Een doorstroomlocatie is een tussenvoorziening. Op een doorstroomlocatie kan al begonnen worden met inburgering. Een individu kan een jaar blijven in een doorstroomlocatie.

In de gemeente Dinkelland hebben wij - onder eigen regie - geen concreet voornemen voor een doorstroomlocatie. Wel zijn er particuliere initiatiefnemers met vastgoed in eigendom die herinvulling zoeken voor hun pand of locatie. De optie voor een doorstroomlocatie, danwel tijdelijke huisvesting van statushouders bieden wij aan, maar kan voor dit plan van aanpak vooralsnog niet worden opgevoerd als tastbare oplossing.

Uitvoering op locaties

Versneld realiseren 150 goedkope woningen



Locatie Denekamp, plan Denekamp Oost, fase 2A en fase 2B (Gemeente is initiatiefnemer)

- Denekamp 2A in uitvoering en behelst 23 sociale huurwoningen (18 BeBo woningen en 5 levensloopbestendig)
- Denekamp 2B in ontwerpfasen en behelst 14-21 sociale huurwoningen (appartementen), afhankelijk van aantal bouwlagen.



Locatie Weerselo, plan Weerselerbeek (particuliere initiatiefnemer)

- Plangebied in ontwerpfasen en behelst 22 sociale huurwoningen

In het programma voor 150 goedkope woningen zitten op dit moment 59 tot 66 sociale huurwoningen. Bij een 1/3 deel toewijzing aan statushouders biedt deze versnelling 19 tot 22 woningen voor statushouders.

PMC woningen in uitgifteplannen



Locatie Ootmarsum, plangebied Ootmarsum Oost (Gemeente is initiatiefnemer)

- Plangebied in ontwerpfase en biedt ruimte voor inpassing PMC woningen
- Voorstel voor 60 PMC woningen conform samenstelling uit figuur 1.



Locatie Denekamp, plangebied Bögelscamp (Gemeente is initiatiefnemer)

- Plangebied in eigendom, reeds concept stedenbouwkundig plan
- Voorstel voor 16 PMC woningen (2*8) conform samenstelling uit figuur 1. Optie op verdichting bij meerlaagse bouw, uitsluitend voor zover passend binnen kaders van stedenbouwkundig en ruimtelijk plan.

Totaal 76 woningen. Bij een verdeling van 1/3 deel toewijzing aan statushouders biedt deze versnelling 25 woningen voor statushouders.

Investerings

Voor het realiseren van PMC woningen is het belangrijk om te weten wie de investering draagt. Mijande Wonen is onze preferente partner als het gaat om de realisatie van sociale huurwoningen. Mijande heeft echter ook te maken met een beperkte investeringsruimte, die wordt begrensd in meerjarige ratio's voor een gezonde exploitatie. Wanneer Mijande niet in staat is om een investering te dragen kan gemeente de markt bevragen of zelf investeren. Gelet op de beperkte verdien capaciteit bij huisvesting van statushouders is het niet aannemelijk dat een marktvraag succesvol is. Een gemeentelijke investering is meer voor de hand liggend met beheer door Mijande.

Indien -bijvoorbeeld- 20 PMC woningen worden gerealiseerd kan een initiële investering worden gecijferd van ruim € 3,5 miljoen, exclusief:

- Btw
- Grondwerkzaamheden (bouwrijp)
- Plaatsing en transport
- Plan en proceskosten
- Inrichting tuin/openbaar gebied (woonrijp)

Samenstelling	Aantal	Initiële investering
2 slaapkamers	2	€ 260.000 ex btw
3 slaapkamers	10	€ 1.700.000 ex btw
4 of meer slaapkamers	8	€ 1.600.000 ex btw
	20	€ 3.560.000 ex btw

Figuur 3: Initiële investering 20 PMC woningen

2 slaapkamers – PMC 13 – aanname investering vanaf € 130.000 ex btw

3 slaapkamers – PMC 14 – aanname investering vanaf € 170.000 ex btw

4 of meer slaapkamers – volledig maatwerk - aanname investering vanaf € 200.000 ex btw

Voorgenomen locaties behelzen 60 om 45 woningen, wat neerkomt op een initiële investering van respectievelijk ca € 11 miljoen om € 8 miljoen.

Te nemen stappen korte termijn

- 1) Plan van aanpak aanbieden aan provincie in kader van interbestuurlijk toezicht
- 2) Planvoornemens locaties stedenbouwkundig uitwerken
- 3) Afstemming met Mijande over mogelijke investering
- 4) Uitwerking businesscase I
 - a. Wooneenheden cf. bouwbesluit nieuwbouw en 50 jaar gegarandeerde levensloop
 - b. Gemeente investeert, Mijande beheert
 - c. Over tenminste 30 jaar afschrijven, uitgaan van restwaarde
- 5) Uitwerken businesscase II
 - a. Wooneenheden cf. bouwbesluit nieuwbouw en 50 jaar gegarandeerde levensloop
 - b. Gemeente leaset, koop na 3 tot 5 jaar, Mijande beheert
 - c. Over tenminste 30 jaar afschrijven, uitgaan van restwaarde
- 6) Uitwerken businesscase III
 - a. Wooneenheden cf. bouwbesluit nieuwbouw en 50 jaar gegarandeerde levensloop
 - b. Markt investeert met Rijksgelden 3 jaar urgentiegroep, daarna statushouders huur
- 7) College en raadsbesluit

HUISVESTING STATUSHOUDERS BINNEN DE KETEN VAN VOLKSHUISVESTING

Inwoners	2024 26.760	2032 27.074	Woningbouwproductie algemene behoefte	100% 708	130% 920
Woningbouwproductie totaal: 1133					
Huishoudens	2023 10.630	2032 11.336	Waarvan piekmigratie inclusief achterstand	100% 92	130% 120

Kwantitatieve opgave oplossen structurele onbalans		Versneld inlopen (achterstand) huisvesting statushouders	
1133 woningen		Piekmigratie 92 woningen	Achterstand 14 woningen (2024)
Prestatieafspraken Mijande Wonen voor 137 sociale huurwoningen. 199 sociale huurwoningen in woningbouwprogramma.	199	66	
Versnelde realisatie van 150 goedkope woningen.			
Project Denekamp Oost fase 2A en 2B	37-44	15	4
Project Weerselo Weerselerbeek	22	7	2
Versnelling op 76 PMC sociale huurwoningen.			
Project Ootmarsum Oost	60	20	20
Project Denekamp Bögelscamp	16	5	5
	Opgeteld 341 totaal	Opgeteld 66 regulier en 47 in versnelling	Opgeteld 31 van versnelling, geschikt voor samenstelling achterstand