

Grote opgave huisvesting statushouders

De grote instroom van asielzoekers maakt de doorstroming van erkende vluchtelingen (statushouders) uit tijdelijke opvanglocaties naar reguliere woningen extra urgent. Snelle integratie in de samenleving staat immers voorop. Met de al bestaande krapte op de markt van sociale huurwoningen is vergroting van het aanbod noodzakelijk. Dan is het ook aan de orde om naar de ruimtelijke en planologische mogelijkheden te kijken.

Tekst Hans Damen en Joost Jansen

Op de bouw van nieuwe woningen is vaak de zogenoemde 'Ladder voor duurzame verstedelijking' (zie kadertekst voor uitleg) van toepassing. De eerste trede van de Ladder is de vraag of er sprake is van een maatschappelijke behoefte. De huisvesting van statushouders betreft een bovenregionale behoefte (nationale opgave). Gemeenten zijn verantwoordelijk voor de huisvesting van statushouders. Het Rijk legt ze hiervoor een taakstelling op. De taakstelling wordt twee keer per jaar bijgesteld en maandelijks gemonitord. Ver vooruitkijken en ver vooruitlopen op de taakstelling is niet zinvol, omdat de instroom een zeer grillig verloop kent. De instroom is onder meer afhankelijk van Europese afspraken, de uitvoering daarvan, de situatie in de landen van herkomst en de snelheid van gezinshereniging. In veel gevallen is in huishoudensprognoses en regionale woningbouwafspraken nog geen rekening gehouden met de instroom van statushouders. De door het Rijk opgelegde taakstelling kan daarom als plus op de regionale woningbehoefte worden gezien.

Huisvesting specifiek voor statushouders?

Waarmee onderscheidt huisvesting voor statushouders zich ruimtelijk relevant van andere huisvesting? Indien het gaat om permanente huisvesting zullen deze verschillen niet of nauwelijks bestaan. Voor parkeernormen, een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en benodigde voorzieningen maakt de achtergrond van de bewoners niet uit. Er zijn dan ook niet

snel ruimtelijke redenen om een project voor statushouders ook juridisch te reserveren voor deze specifieke doelgroep. Het gaat immers om een extra uitbreiding van de sociale woningvoorraad. Voor de afweging van belangen kan de knellende situatie in de huisvesting van statushouders wel relevant zijn, om bij de afweging de doorslag te geven ten opzichte van belangen in de omgeving. In dat geval zou ook een specifieke bestemming of reservering

voor statushouders in de rede kunnen liggen, hoewel er ook andere woonurgenden zijn.

Snelle procedure met kruimelgeval-lenregeling

Door het toepassen van de kruimelgeval-lenregeling is het mogelijk om huisvesting snel juridisch mogelijk te maken. De reguliere Wabo-procedure moet in dat geval worden toegepast en is veel korter dan de uitgebreide

Overzicht bezetting COA

1 maart 2014 t/m 1 maart 2016



De bezetting in de asielopvang in de afgelopen 24 maanden, bron: website COA www.coa.nl.



Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking betreft een verantwoordingsplicht waarbij moet worden gemotiveerd dat:

1. sprake is van een regionaal afgestemde behoefte;
2. deze behoefte niet in bestaande stedelijk gebied kan worden opgevangen, bijvoorbeeld door herbestemmen of transformatie, en
3. de locatie passend wordt ontsloten.

De Ladder is te vinden in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening. De 'landelijke' ladder is niet van toepassing bij het gebruik van de kruimelgevallenregeling. Een aantal provincies heeft echter vergelijkbare regelingen in hun provinciale verordeningen staan, die wel van toepassing zijn op de kruimelgevallenregeling.

procedure. Het college van Burgemeester en wethouders is bevoegd gezag en besluit in principe binnen 8 weken. Er is juridisch geen rol voor de gemeenteraad. Het besluit moet worden voorzien van een motivering waaruit blijkt dat alle relevante ruimtelijke aspecten zijn onderzocht en zijn afgewogen. In de praktijk is dit niet anders dan voor elk woningbouwplan.

Herbestemmen bestaande gebouwen

Als sprake is van herbestemmen van bestaande gebouwen, bijvoorbeeld kantoren, dan kan voor een dergelijk project gebruik gemaakt worden van de kruimelgevallenregeling (Bor Bijlage II, artikel 4 onderdeel 9). Als het project specifiek is gericht op opvang van vreemdelingen, kan deze toepassing van de kruimelgevallenregeling ook in het buitengebied. Binnen de bebouwde kom maakt de kruimelgevallenregeling uitbreiding van hoofdgebouwen mogelijk (Bor Bijlage II, artikel 4 onderdeel 1), waarbij het aantal woningen niet mag uitbreiden. Dit is met name voor bergingen en dergelijke een extra optie.

Tijdelijk of permanent

Indien het project voor statushouders bedoeld is als tijdelijke uitbreiding van de sociale woningvoorraad, dan kan gebruik worden gemaakt van Bor Bijlage II, artikel 4 onderdeel 11. Deze kruimelregeling is zowel te gebruiken voor bouwen als voor het toestaan van een met het bestemmingsplan strijdig gebruik. Tijdelijk is daarmee begrensd tot maximaal tien jaar. Langer kan wel, maar dan niet met de kruimelgevallenregeling. Het inhoudelijk motiveren van de tijdelijkheid van de functie is niet meer nodig. Het is voldoende als de locatie weer in de oorspronkelijke toestand kan worden teruggebracht. Indien door het project ecologische of landschappelijke waarden verloren gaan, kan er geen sprake zijn van tijdelijkheid, omdat er onomkeerbare gevolgen zijn. In veel situaties is het opruimen, herstellen en herinrichten echter goed mogelijk. Toepassen van de kruimelgevallenregeling voor tijdelijke situaties is vooral interessant, indien er snel gebouwd moet worden. Voor

wat betreft de toetsing aan omgevingsaspecten geldt er wettelijk een korter lijstje bij tijdelijke vergunningen. De Wet geluidhinder is bijvoorbeeld niet van toepassing. Ook gelden lichtere eisen vanuit het Bouwbesluit voor tijdelijke bouwwerken (in het Bouwbesluit begrensd op 15 jaar). In de praktijk is in het kader van een goede ruimtelijke ordening wel onderzoek en een afweging nodig, omdat het toch gaat om langdurige bewoning waarbij in ieder geval in beeld moet komen hoe de geluidssituatie is: kan buiten en in pandig een fatsoenlijk woonmilieu worden gerealiseerd? Ditzelfde geldt ook voor andere aspecten, zoals bodemkwaliteit.

Snel en zorgvuldig

Bij het realiseren van extra woningen voor statushouders kan snel worden gewerkt. De kruimelgevallenregeling biedt bij transformatie van bestaande gebouwen en bij tijdelijke bebouwing mogelijkheden. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten afhankelijk van de ruimtelijke procedure getoetst worden aan de rijksladder en of de provinciale ladder. Een motivering van de behoefte, locatiekeuze en multimodale ontsluiting is dan aan de orde. Ook als een ontwikkeling niet wordt gezien als stedelijke ontwikkeling geldt de algemene motiveringsplicht (artikel 3:46 Algemene Wet bestuursrecht). Mede met het oog op draagvlak verdient het de voorkeur om altijd de behoefte, locatie en ontsluiting te motiveren. Ook een beoordeling van de effecten op de omgeving (goede ruimtelijke ordening) is daarbij van belang. Deze investering aan de voorkant van de besluitvorming zal zich uitbetalen gedurende de procedure. Snelheid en zorgvuldigheid kunnen goed samengaan.



Het Platform Opnieuw Thuis geeft op zijn website cijfermatig inzicht in de opgave huisvesting statushouders per gemeente. www.opnieuwthuis.nl.

Informatie over de auteur
Hans Damen (hans.damen@rho.nl) en Joost Jansen (joost.jansen@rho.nl) zijn respectievelijk jurist en planoloog bij Rho adviseurs voor leefruimte, tel. 010-2018555.