



Aan de slag met flexwonen!

Een handreiking om de vraag naar en de mogelijkheden voor flexwonen in beeld te krijgen en zelf lokaal aan de slag te gaan

Aan de slag met flexwonen!

Het is tegenwoordig heel gewoon: iemand met een tijdelijke baan aan de andere kant van het land. Of een buitenlandse student die een semester volgt in Utrecht. Een arbeidsmigrant die een deel van het jaar in het Westland werkt. Allemaal voorbeelden van mensen die tijdelijke woonruimte nodig hebben. Net als diegene die net een verblijfsvergunning heeft, of uit de maatschappelijke opvang komt. Of als die man of vrouw die in scheiding ligt. Het zijn allemaal mensen die niet zomaar urgentie van de lokale woningcorporatie krijgen, als ze er qua inkomen al voor in aanmerking zouden komen. Spoedzoekers, worden ze ook wel genoemd, mensen die niet eerst jaren kunnen wachten op een lijst, of sparen voor een koopwoning. En dat kan iedereen onverwacht worden.

Het is een urgent vraagstuk, zeker met de druk op de woningmarkt. Als overheden kunnen en moeten we daar een rol in pakken. Het zogeheten 'flexwonen' op de kaart zetten en er werk van maken. Voorzien in woonruimte voor iedereen die met spoed iets zoekt. Dat kan van een eenvoudige kwaliteit zijn, en het kan tijdelijk zijn. Vaak overbruggt het een tussenfase in iemands leven; flexwonen is geen eindstation. Bovendien helpen we door in te zetten op flexwonen niet alleen spoedzoekers aan woonruimte, ook draagt flexwonen bij aan de vermindering van het huidige woningtekort. Flexwoningen kunnen gemiddeld sneller gerealiseerd worden dan reguliere woningen. Flexwonen verlicht daarmee het woningtekort, en daar ben ik blij mee.

Vraag is nu alleen: hoe? In diverse regio's wordt daaraan gewerkt. Ook in Zuid-Holland, waar we het afgelopen jaar de eer hadden als eerste provincie, samen met het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, een conferentie over flexwonen te organiseren. Ook zijn vijf pilots flexwonen uitgevoerd, waarvan drie in Zuid-Holland. Het levert nieuwe inzichten op, bijvoorbeeld over hoe je de behoefte aan flexwoningen kunt inschatten, of hoe je de kansen voor flexwonen beter in beeld kunt brengen. Hoe u gebruik kunt maken van de opgedane kennis vindt u in deze handreiking. De handreiking delen wij graag met u want we staan allemaal voor hetzelfde vraagstuk.

Gebruik deze tips en inzichten. En wees creatief en realiseer tijdelijke flexwoonoplossingen. Dit rapport biedt een gereedschapskist met praktische handvatten. Maak er gebruik van, aan de slag!

Adri Bom-Lemstra

Gedeputeerde Ruimte en Wonen, provincie Zuid-Holland

Inhoud

Voorwoord 2

1. Waarom flexwonen? 4

2. Behoeft

3. Doelgroepen voor flexwonen in beeld 11

3.1 Elf doelgroepen voor flexwonen 12

3.2 Hbo- en wo-studenten 13

3.3 Mbo-studenten 15

3.4 Arbeidsmigranten 17

3.5 Expats/buitenlandse kenniswerkers 20

3.6 Statushouders 21

3.7 Uitstroom maatschappelijke opvang en beschermd wonen 22

3.8 Echtscheidingen en andere verbroken relaties 23

3.9 Huisuitzettingen en gedwongen verkoop 24

3.10 Tijdelijke herhuisvesting door herstructurering 25

3.11 Zwerfjongeren 26

3.12 Ex-gedetineerden 27

4. De doelgroepverkenning in stappen 28

5. Kansenverkenning voor flexwonen 33

5.1 Verkenning van flexwonen in Nederland 35

5.2 Lessen uit de verkenning 45

5.3 Lessen voor de aanpak in de eigen regio/gemeente 49

5.4 Op zoek naar kansen met een quickscan 51

5.5. Tot slot 52

6. Handige informatie over flexwonen 53

Colofon 55



1. Waarom flexwonen?

Behoeft

De maatschappij wordt steeds dynamischer qua arbeids-, relatie-, consumptie- en vervoerspatronen, maar de woningmarkt komt daar nauwelijks aan tegemoet. Als je eerst jarenlang moet wachten of sparen voor een huis, is je persoonlijke situatie vaak allang weer veranderd. Eerder stelde Platform31 – na een korte berekening – dat naar schatting tien procent van alle woningzoekenden snel een woonruimte zoekt, zo nodig tijdelijke huisvesting. Denk hierbij aan uiteenlopende groepen als (ex-) studenten, werkende jongeren, arbeidsmigranten, statushouders, uitstromers uit instellingen, expats, mantelzorgers en gescheiden mensen. Allemaal zijn ze spoedzoekers, met als gezamenlijk kenmerk dat ze snel op zoek zijn naar woonruimte. Een flexibele schil aan woonruimte, naast de reguliere woningvoorraad, biedt een oplossing voor veel van deze spoedzoekers. Flexwonen helpt (de meeste) spoedzoekers aan woonruimte en die kan tijdelijk zijn.

Flexwonen groeit om drie redenen

Het verschijnsel 'spoedzoeker' is niet nieuw, maar wel nieuw is dat de noodzaak voor een flexibele huisvestingsschil groeit. Het Nederlandse woonstelsel is het resultaat van een ruime eeuw wetgeving, gericht op een formeel huur- en koopsysteem. Je koopt een huis (meestal met een hypotheek) of je schrijft je in, wacht en huurt een huis. Dat ging decennialang goed, maar op dit moment zit de woningmarkt letterlijk en figuurlijk 'zo vast als een huis'. Bewoners verhuizen nauwelijks naar een andere huurwoning, en nieuwkomers komen nauwelijks in aanmerking.

Er zijn drie trends die vragen om een meer flexibele woningmarkt:

1. Brede flexibilisering - De samenleving wordt steeds flexibeler, maar de woningmarkt houdt daar geen rekening mee;
2. Toename nieuwkomers - Er komen steeds meer nieuwkomers op de woningmarkt die niet (lang) kunnen of willen wachten op een woning;
3. Toename leegstand - Steeds meer bestaande gebouwen vragen om een nieuwe bestemming.

Aandacht politiek voor flexwonen

Als de nood hoog is, volgt als vanzelf de aandacht in de media, bij het publiek en in het politieke debat. Dat gold voor de stroom asielzoekers in 2015 en 2016, voor de arbeidsmigranten nu, maar ook voor nijpende studentenhuusvesting aan het begin van elk schooljaar. En het geldt voor alle groepen die plotseling in de knel komen.

Verruiming van het aanbod van tijdelijke woonruimte wordt door diverse experts al langer bepleit. Pas redelijk recent maakt de overheid er (meer) werk van. Per 2017 is de Wet Doorstroming Huurmarkt van kracht¹, met meer mogelijkheden voor tijdelijke huurcontracten en verhuur voor korte duur. Ook de al bestaande Leegstandwet werd verruimd. Verder biedt het Rijk hulp aan met het Expertteam Woningbouw (voor bijvoorbeeld transformatie en herbestemming) via RVO.²

¹ <https://wetten.overheid.nl/BWBR0037891/2017-01-01>

² <https://www.rvo.nl/onderwerpen/duurzaam-ondernemen/gebouwen/expertteam-woningbouw>

Het Platform Opnieuw Thuis³ had vanaf 2015 een aanjaagfunctie om meer en andersoortige huisvesting te vinden voor de grote groep statushouders van dat moment. Dat zat voor een belangrijk deel in flexwoonoplossingen. Dit platform eindigde in juli 2017 met een slotmanifest getiteld 'Geef spoedzoekers de ruimte'⁴, een krachtig pleidooi voor een flexibele huisvestingsschil. Niet alleen voor statushouders, maar voor allerlei groepen in de maatschappij.

Woonvisies en prestatieafspraken

In 2017 deed het Expertisecentrum Flexwonen onderzoek naar de mate waarin flexwonen aandacht kreeg in de woonvisies van gemeenten. Dat bleek toen nog nauwelijks het geval te zijn. Inmiddels is dat wel aan het veranderen. Vooral in de jaarlijkse prestatieafspraken met corporaties krijgt flexwonen steeds meer aandacht. In de Monitor Prestatieafspraken 2018 staat dat 'met name het creëren van tijdelijke of flexibele woonvormen als maatregel om op korte termijn over voldoende woningen te beschikken, veelvuldig terugkomt in de prestatieafspraken over het afgelopen jaar'.⁵ Woonvisies hebben een wat langere doorlooptijd, maar ook daar zien we het onderwerp in de nieuwste versies steeds vaker voorkomen. Dat is belangrijk. Als men echt werk wil maken van een flexibele huisvestingsschil zoals het manifest van Opnieuw Thuis bepleit, moet het niet beperkt blijven tot incidentele projecten op toevallig leeggekomen locaties, maar een structurele plek in het woonbeleid krijgen.

³ Nu ondergebracht bij Gemeenten van de Toekomst: <https://www.gemeentenvandetoekomst.nl/themas/sociaal-domein/artikel/gemeenten-van-de-toekomst-neemt-informatie-over-van-platform-opnieuw-thuis/>

⁴ Zie: <https://flexwonen.nl/oproep-aan-gemeenten-woningcorporaties-en-rijk-creer-flexibele-huisvesting-voor-spoedzoekers/>

⁵ Zie: <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2018/04/24/monitor-prestatieafspraken-2018>



Agenderend stimuleringsprogramma

Als vervolg op het genoemde manifest willen de provincie Zuid-Holland en het ministerie van BZK flexwonen meer op de agenda van betrokken partijen krijgen. Expertisecentrum Flexwonen (EF) en Platform31 ondersteunen hen daarin. Samen met gemeenten, corporaties en marktpartijen spelen provincies en Rijk een agenderende en stimulerende rol om een vliegwiel op gang te krijgen. Om te voorzien in woonruimte voor al die spoedzoekers en om leegstaand vastgoed een tweede leven te bieden. Of om nu te voorzien in woonruimte die op langere termijn misschien niet meer nodig is. Flexwonen als aanvulling op de reguliere koop- en huurwoningmarkt en als permanente voorziening in tijdelijke huisvesting.

Zowel Expertisecentrum Flexwonen als Platform31 verrichten allerlei activiteiten (advies, onderzoek, experimenten, leerkringen, publicaties) die bijdragen aan de kennis over een flexibele huisvestingsschil. Het gaat bijvoorbeeld om activiteiten rond huisvesting van arbeidsmigranten, statushouders en studenten, om aanbod van tijdelijke woonunits of inbouwconstructies, om permanente transformatie of tijdelijke benutting van lege gebouwen, om toepassing van tijdelijke huurcontracten en om procesverbetering. Allemaal voor dit project bruikbare expertise. Beide organisaties werken samen aan het programma Flexwonen in Zuid-Holland en in andere provincies.

Flexwonen is aanvullend op de reguliere woningmarkt

Het is belangrijk om te benadrukken dat een flexibele huisvestingsschil een aanvulling vormt op de reguliere woningmarkt, met koop-, sociale huur- en particuliere huurwoningen. Omdat er nu eenmaal mensen zijn die niet of moeilijk op de reguliere woningmarkt terecht kunnen, maar toch een fatsoenlijk dak boven hun hoofd willen hebben. Dat betekent ook dat de grote meerderheid van de bevolking het flexwonen helemaal niet nodig heeft; zij huren of kopen gewoon door. Wegens allerlei omstandigheden kan het echter nodig zijn om wel op korte termijn ergens woonruimte te vinden. Dat kan zijn om

redenen van (ander) werk, persoonlijk, gezondheid, relaties, et cetera. Vaak onvoorzien, moeilijk te onderzoeken, soms tijdelijk, met wisselende eisen en wensen, maar altijd met een spoedvraag naar huisvesting. Daarin voorziet flexwonen.

Flexwonen biedt kansen, maar minder zekerheid

Voor een groot deel van de Nederlandse huurwoningen geldt huurbescherming en huurprijsregulering. Dat is niet voor niets. Huren zijn overeenkomstig met wat we met zijn allen als 'fatsoenlijk' hebben betiteld, zodat mensen met weinig geld toch goed kunnen wonen. Er zijn kwaliteitsnormen, huurprijzen kunnen niet zomaar worden verhoogd en mensen kunnen niet zomaar op straat worden gezet. Kortom, huurregulering biedt zekerheid.

Tijdelijke huurcontracten waren ongeveer een eeuw geleden aan de orde van de dag in steden met opkomende industrie. Door allerlei wetten en sancties is dit uitgebannen. Het Nederlandse woonstelsel wordt inmiddels met strenge regels, instituties en arrangementen omgeven. Huurcontracten voor onbepaalde tijd zijn gemeengoed geworden en huurders genieten een hoge mate van huurbescherming.

Flexwonen kent niet al deze zekerheden. De huurprijsregulering en bouwvoorschriften zijn onverkort van kracht op flexwonen, maar de huurbescherming eindigt als je tijdelijke contract afloopt. Daarom is het een aanvulling op het reguliere huursysteem waar die zekerheden wel gelden. Flexwonen heeft betrekking op een beperkt deel van de woonruimte, en is voor een bewoner altijd een tijdelijke oplossing. Zeker voor bewoners die niet in aanmerking komen voor een reguliere urgentieregeling. Flexwonen is een oplossing als er anders geen woning is. 'Wonen terwijl je wacht', als alternatief voor slapen in ongewenste omstandigheden: bij vrienden op de bank, veel te duur, te ver weg, op een vakantiepark, in de auto, of op straat.



2. Behoefte aan en kansen voor flexwonen onderzoek

Doel van deze handreiking

De basis voor beleid ligt in een goed zicht op de problematiek. Deze handreiking flexwonen heeft tot doel om gemeenten en anderen te helpen bij het in beeld brengen van doelgroepen voor een flexibele huisvestingsschil, de ontwikkelingen in behoeften en aanbod, en bij het verkennen van kansen voor het ontwikkelen of uitbreiden van flexwonen. Dit doen we door de lessen en ervaringen te delen die eerder zijn opgedaan met de regio's die mee hebben gedaan aan de Pilots Flexwonen. Het rapport levert zo een 'handreiking', waarmee belanghebbenden zelf op lokaal niveau aan de slag kunnen.

Vraag en aanbod

De vraag naar woonruimte van spoedzoekers is vaak niet goed in beeld. Dat komt omdat de woonbehoefte vaak tijdelijk is (bijvoorbeeld werk of studie voor een paar maanden), de vraag onverwacht opkomt (bijvoorbeeld een scheiding of statushouders) en omdat spoedzoekers zich nauwelijks melden bij gemeenten of corporaties, omdat zij er van uitgaan dat die sowieso geen snelle oplossing kunnen bieden. De exacte vraag is dus moeilijk te bepalen. Het gaat ook om een deels verborgen vraag. De meest gangbare bevolkingsprognoses houden weliswaar rekening met alle hierna behandelde doelgroepen, met uitzondering van de niet-geregistreerde arbeidsmigranten, maar de daarvan afgeleide woningbehoefteramingen hebben niet alle hierna behandelde doelgroepen voldoende in beeld, of herkennen hun vraag pas veel later dan ze zich feitelijk voordoet. Zo is bekend dat slechts circa 50 procent van de arbeidsmigranten zijn ingeschreven in de Basisregistratie Personen (BRP), dat de pieken in de instroom van vluchtelingen nergens zijn

voorzien en dat de effecten van de ontwikkelingen in de zorg vaak nog niet goed bekend zijn. Niettemin valt hier op basis van een doelgroepenanalyse wel een schatting van te maken. Dat kan door middel van een scan gebaseerd op bestaande informatie, die op verschillende plekken moet worden opgehaald. Voor sommige doelgroepen is dat gemakkelijker dan voor andere.

Het in kaart brengen van de huisvestingsvraag van spoedzoekers is de eerste opgave. Een lastigere vervolgvraag is in hoeverre die huisvestingsvraag geacommodeerd kan worden in de bestaande woningvoorraad. Dat vraagt niet alleen om een gedetailleerd inzicht in de verhouding tussen vraag en aanbod in de lokale woningmarkt en de verwachte ontwikkeling daarin, maar ook in de wijze waarop spoedzoekers nu hun weg weten te vinden en de vraag of dat al dan niet tot acceptabele oplossingen leidt.

Totstandkoming van de handreiking

Verschillende gemeenten en regio's vinden het van belang om zicht te krijgen op de behoefte aan flexwonen voor diverse doelgroepen. Zij zien in de praktijk dat allerlei mensen niet aan bod komen op de woningmarkt. Een deel van hen ziet een flexibele huisvestingsschil als oplossing. Het ministerie van Binnenlandse Zaken ondersteunt de gedachte. Zo onderschreef minister Ollongren in de Nationale Woonagenda in 2018 dat specifieke doelgroepen minder makkelijk aan een passende woning komen en er behoefte is aan 'meer flexibiliteit binnen het bestaande aanbod en meer dynamiek op de woningmarkt'.⁶

⁶ Zie: <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/publicaties/2018/05/23/nationale-woonagenda-2018-2021>

De provincie Zuid-Holland pakte de handschoen op en startte in 2018 een agenderend stimuleringsprogramma, vooral gericht op de Zuid-Hollandse gemeenten. Naast activiteiten als de conferentie Flexwonen in Zuid-Holland op 14 juni 2018, een magazine over spoedzoekers en een publicatiereeks van voorbeelden van flexwoonprojecten in Nederland, werden pilotprojecten gestart in drie Zuid-Hollandse gemeenten of regio's. De provincies Gelderland en Limburg sloten zich daar bij aan en steunden het opzetten van pilots in de FoodValley en Midden-Limburg.

Pilots flexwonen in vijf regio's

Expertisecentrum Flexwonen en Platform31 onderzochten de vraag naar en kansen voor flexwonen in een aantal gemeenten en regio's. In de pilots lag de nadruk op het verzamelen van informatie over aantallen en ontwikkelingen van verschillende doelgroepen voor flexwonen.

De pilots vonden plaats in:

- de regio Drechtsteden (Alblasserdam, Dordrecht, Hardinxveld-Giessendam, Hendrik-Ido-Ambacht, Papendrecht, Sliedrecht, Zwijndrecht)
- de gemeente Den Haag
- de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden (Giessenlanden, Gorinchem, Leerdam, Molenwaard, Vianen, Zederik)
- de drie gemeenten Ede, Wageningen en Barneveld
- de regio Midden-Limburg (Echt-Susteren, Leudal, Maasgouw, Nederweert, Roerdalen, Roermond en Weert)

Eerder al heeft Expertisecentrum Flexwonen een soortgelijke doelgroepen-analyse uitgevoerd voor de gemeente Maastricht. Ook zijn er ervaringen opgedaan met doelgroepenverkenningen voor flexwonen in de gemeenten in de Hoeksche Waard. Ook deze ervaringen zijn meegenomen in deze handreiking.

Leeswijzer

In hoofdstuk 3 is per doelgroep aangegeven:

- Profiel doelgroep, met informatie over de doelgroep zelf
- Landelijk beeld, met landelijke cijfers over aantallen en ontwikkelingen van de doelgroep
- Lokaal beeld, met bronnen voor het berekenen of nagaan van aantallen op lokaal niveau
- Huisvesting, met toelichting op de huisvestingsbehoefte van de doelgroep
- Vindplaatsen van informatie

In hoofdstuk 4 laten we in twee schema's met toelichting zien hoe gemeenten zelf de omvang van de doelgroepen en hun huisvestingsbehoefte kunnen berekenen. Die schema's vormen zo een samenvatting van hoofdstuk 3.

In hoofdstuk 5 kijken we naar kansen om (méér) flexwonen te realiseren in een gemeente of regio. Dit geldt indien de behoefte groter blijkt te zijn dan het aanwezige huisvestingsaanbod. Met de handvatten in de hoofdstukken 3, 4 en 5 kan elke gemeente zelf aan de slag; per gemeente, of per regio.

Ten slotte bevat het laatste hoofdstuk (6) nog een serie verwijzingen naar onderwerpen, producten en voorbeelden die alle met flexwonen te maken hebben, en die eerder of elders zijn verschenen.



3. Doelgroepen voor flexwonen in beeld

3.1 Elf doelgroepen voor flexwonen

Iedereen kan baat hebben bij flexwonen

Er is een breed scala aan doelgroepen voor flexwonen. De behoefte aan flexwonen is moeilijk te voorspellen en te onderzoeken, omdat het vaak gaat om een plotseling opkomende vraag. De oorzaak kan bijvoorbeeld het gevolg zijn van een scheiding, van tijdelijk werk of een studie aan de andere kant van het land (of de wereld), het kan gaan om mensen die even de draad kwijt zijn, om seizoensarbeid of tal van andere redenen. Soms zijn dat plotseling opkomende gebeurtenissen.

Flexwoners kunnen 'dragende' bewoners zijn of 'vragende' bewoners: mensen met of juist zonder veel eigen hulpmiddelen en (sociaal, financieel, cultureel) kapitaal. Het kan gaan om zwerfjongeren of ggz-cliënten aan de onderkant van de woningmarkt, maar ook om een Indiase kenniswerker of een Canadese wetenschapper met een goed inkomen, al dan niet met gezin. Flexwonen kan voorzien in een tijdelijke behoefte of kan langer duren. Hét gezamenlijke kenmerk is dat alle flexwoners haast hebben; het zijn allemaal spoedzoekers. Hoewel zelfs dat niet altijd waar is: er zijn ook mensen die hun hele leven flexwonen en er bewust voor kiezen.

Sommige spoedzoekers kunnen met voorrang bij een woningcorporatie terecht. Echter, lang niet iedereen voldoet aan de criteria hiervoor, criteria die overigens lokaal kunnen worden vastgesteld. Het aandeel urgenten groeit, vooral door uitstroom uit de maatschappelijke opvang en statushouders, met als gevolg dat gewone woningzoekenden steeds lastiger terecht kunnen.

Elf groepen spoedzoekers

Deze scan biedt de actuele situatie en prognoses van aantallen van elf verschillende groepen spoedzoekers:

1. Hbo- en wo-studenten (p. [13](#))
2. Mbo-studenten (p. [15](#))
3. Arbeidsmigranten (p. [17](#))
4. Expats/buitenlandse kenniswerkers (p. [20](#))
5. Statushouders (p. [21](#))
6. Uitstroom maatschappelijke opvang en beschermd wonen (p. [22](#))
7. Echtscheidingen en andere verbroken relaties (p. [23](#))
8. Huisuitzettingen en gedwongen verkoop (p. [24](#))
9. Tijdelijke herhuisvesting door herstructurering (p. [25](#))
10. Zwerfjongeren (p. [26](#))
11. Ex-gedetineerden (p. [27](#))

De bovenstaande lijst van doelgroepen is niet uitputtend; er bestaan vele andere doelgroepen voor flexwonen en andere categorieën. Ook zijn per gemeente weer verschillende groepen relevant. Wij hebben ons in de pilots en daarom ook in deze handreiking beperkt tot de bovenstaande elf groepen.

Aspecten van belang voor de woningvraag

Deze groepen hebben als gezamenlijk kenmerk dat ze (niet continu, maar op enig moment) op zoek zijn naar snel toegankelijke en betaalbare woonruimte. Op andere kenmerken kunnen ze overigens sterk verschillen, aspecten die ook van belang zijn voor de woningvraag. We noemen:

1. De mate van zelfredzaamheid.

Inkomen, netwerk of vaardigheden zijn belangrijk voor de vraag in hoeverre iemand zelf in de eigen behoefte aan tijdelijke woonruimte kan voorzien. Bij de gemiddelde expat zal dat anders liggen dan bij iemand die na een periode van beschermd wonen weer op eigen benen kan staan. Daar is vaak nog wel enige begeleiding nodig.

2. De mate van planbaarheid.

Soms is de behoefte aan tijdelijke woonruimte lang tevoren te voorzien, maar soms ook helemaal niet. Zo weet iemand die een bepaalde studie gaat volgen meestal ruim tevoren waar en wanneer dat gaat plaatsvinden, maar soms ook niet vanwege late plaatsing. Mensen die vanwege een verbouwing tijdelijk hun woning uit moeten, weten dat ook enige tijd tevoren. Een verbroken relatie of gedwongen woningverkoop is doorgaans niet gepland.

3. De duur van de tijdelijke bewoning.

Iemand die tijdelijk voor piekwerkzaamheden of seizoensarbeid wordt ingezet, is vaak na een paar maanden al weer weg. Studenten blijven meestal veel langer; de meeste studies duren ergens tussen de drie en vijf jaar. Maar er zijn ook studenten die één of twee semesters ergens een deel van hun opleiding volgen.

4. De mate van erkenning van de urgentie.

Sommige groepen worden uitdrukkelijk genoemd in een op een woonruimteverordening gebaseerde urgentieregeling, anderen niet. Zo worden bijvoorbeeld stadsvernieuwingsurgenten, statushouders, mantelzorgers of mensen met kinderen die door een scheiding op straat komen te staan in veel gemeenten als urgent aangemerkt, waardoor zij binnen een bepaalde tijd een aanbod krijgen. Voor veel anderen geldt dat niet en veel gemeenten hebben niet eens een urgentieregeling.

3.2 Hbo- en wo-studenten

Profiel doelgroep

Voor de vraag naar huisvesting van studenten is het van belang om onderscheid te maken tussen thuiswonende en uitwonende studenten. Daarnaast wonen lang niet alle (uit- of thuiswonende) studenten in de stad waar ze hun opleiding volgen. Bij de uitwonende studenten horen ook vrijwel alle internationale studenten, een groep waar de grootste groei zit. Verder zijn er nog studenten die een deel van hun studie voor enkele maanden of een jaar ergens anders volgen en daar dan ook tijdelijk onderkomen zoeken.

Het aandeel thuiswonenden is in de periode 2014-2016 gestegen van 43 naar 46 procent door de veranderde studiefinanciering (de basisbeurs is vervallen). De overige 54 procent woont uit huis; dat zijn 357.000 mensen (voltijdsstudenten incl. internationale studenten). Van hen woont twee derde binnen de eigen studiestad. In het wetenschappelijk onderwijs (wo) woont 71 procent uit huis, bij het hbo is dat 43 procent.

De mate van uit- of thuiswonen verschilt verder naar afstand tot ouderlijk huis; studiejaar; leeftijd; uniciteit van de opleiding (er zijn veel pabo's en weinig opleidingen voor ruimtevaart of bosbouw); geslacht (meisjes gaan eerder uit huis); herkomstland en grootte van de stad. Wat het laatste betreft: vanuit een randgemeente is de universiteit of hogeschool in de centrale stad natuurlijk goed te bereiken. Verder bieden veel instellingen met nevenvestigingen of dependances in meerdere gemeenten onderwijs aan.

Landelijk beeld

Jaarlijks verschijnt in oktober de Landelijke Monitor Studentenhuisvesting.⁷ ABF stelt deze op in opdracht van Kences (landelijk kenniscentrum voor studentenhuisvesting) en het ministerie van BZK.

⁷ Zie: <https://www.abfresearch.nl/publicaties/landelijke-monitor-studentenhuisvesting-2018/>

Op 31 december 2017 waren er 679.000 voltijdstudenten (exclusief studie-punt-mobiele studenten) binnen het hoger onderwijs, waarvan 60 procent studeert aan een hogeschool. De volgende situaties kwamen daarbij voor:

- Thuiswonend en studerend in de eigen stad: 44.300 studenten (6 procent)
- Thuiswonend en studerend buiten de eigen gemeente: 284.100 studenten (42 procent)
- Uitwonend en studerend in de eigen stad: 245.100 studenten (37 procent)
- Uitwonend en studerend buiten de eigen gemeente: 105.100 (15 procent)

Ongeveer 75.000 (10,9 procent) van deze studenten zijn internationale diplomastudenten. Naast het totaal van 679.000 voltijdstudenten, waren er eind 2017 ongeveer 18.000 (1,7 procent van totaal) studiepuntmobiele studenten, die maar voor één of twee semesters hier kwamen.

Verwachte ontwikkeling

Volgens de Landelijke Monitor wordt de komende acht jaar een groei verwacht van 3 procent. Het aantal hbo-studenten zal dalen, alleen het aantal universitaire studenten neemt toe. Daarnaast wordt een aanzienlijke groei voorspeld van het aantal internationale studenten, zowel de voltijders als de studenten die alleen één of twee semesters volgen. Voor de komende acht jaar verwacht ABF daar een groei van ongeveer 31 procent studiepuntmobiele studenten en 34 procent internationale diplomastudenten (5.500 en 25.800 studenten).

Lokaal beeld

De Landelijke Monitor specificeert de gegevens voor 35 studentensteden; gegevens over aantallen, woonsituatie, inkomens, herkomst, et cetera. Voor deze 35 gemeenten bieden deze gegevens per stad dus een mooi startpunt. Van de 47 instellingen voor hoger onderwijs werkten er 35 mee.

Elke gemeente weet uiteraard welke opleidingen er in de eigen gemeente zijn. Belangrijk is om deze instellingen direct te benaderen, met tevens de vraag naar verwachte ontwikkelingen. Komen er faculteiten of opleidingen bij of

sluiten er juist? Zijn de verwachte aantallen uit de monitor realistisch? Weten die opleidingen ook waar hun studenten wonen? Gaat de instelling ook zelf huisvesting aanbieden?

Een andere interessante bron is het CBS (<https://opendata.cbs.nl/statline/#/CBS/nl/>). Dit houdt bij hoeveel inwoners per gemeente studeren aan het wo of hbo. Weliswaar niet waar of aan welke instellingen men studeert, maar toch kan dit belangrijke informatie opleveren. Er zijn 35 gemeenten met een instelling voor hoger onderwijs. In de meeste gemeenten is die er dus niet.

Het kán een lokale doelstelling zijn juist jonge kenniswerkers aan de eigen gemeente te binden. Dit is immers een aantrekkelijke doelgroep, die zorgt voor reuring en voorzieningen in de stad, inkomens, beter betaalde banen en straks mogelijk een gezin. In de onderzochte pilotgemeenten bleek een aanzienlijk deel van de elders studerende in de eigen gemeente te wonen. Zo zijn er meer dan 7000 studenten (wo en hbo) in de Drechtsteden, van wie er maar 700 (hbo) in de regio zelf studeren. Blijkbaar zijn er redenen voor deze studenten om niet naar hun studiestad te verhuizen. Velen zullen nog thuiswonend zijn. En er kunnen financiële, emotionele of andere redenen aan ten grondslag liggen. Maar hoe dan ook was de trigger om te vertrekken niet groot genoeg. Dat is een belangrijk gegeven als jonge kenniswerkers een beoogde doelgroep zijn; zij zijn al 'in huis' en hebben er tijdens de studie (nog) niet voor gekozen om voor een andere stad te kiezen. Zij zijn mogelijk te binden met aantrekkelijke woonmilieus, tijdens en na hun studie.

Huisvesting studenten hbo en wo

De primaire doelgroep is het meest interessant voor de huisvestingssituatie. Dat zijn studenten in de studiestad die niet thuis wonen. Landelijk zijn er dat 245.100 studenten, plus de 75.000 internationale studenten, plus de 18.000 studiepuntmobiele studenten. De secundaire doelgroep woont ook uit huis, maar studeert elders. Daarnaast zijn er natuurlijk thuiswonende studenten die misschien wel op kamers willen gaan als daar aanbod voor is.

De actuele woonsituatie van de uitwonende studenten was eind 2017 als volgt:

- 54 procent woont op kamers (met gedeelde voorzieningen); vooral studenten die in de studiestad wonen
- 19 procent heeft één kamer met eigen voorzieningen
- 27 procent heeft een zelfstandige woning; vooral pendelaars naar hun studiestad

De huisvestingsbehoefte bestaat allereerst uit de huidige vraag naar woonruimte voor studenten, ten opzichte van het aanbod. Dit levert op lokaal niveau een evenwicht op, een tekort of mogelijk een overschot. Dat is de startsituatie. Die verschilt aanzienlijk per gemeente, en is afhankelijk van de aanwezigheid en type van opleidingen en van de algehele druk op de lokale woningmarkt. De Landelijke Monitor geeft voor de 35 studentensteden een zogenaamde drukindicator.



Daarnaast is het interessant welke ontwikkelingen er worden verwacht. Elke toename van het onderwijsaanbod in een gemeente leidt tot een grotere vraag naar huisvesting. Dat geldt des te meer als een opleiding een uniek karakter heeft en studenten (ook) van ver zullen komen.

Het is dus zaak om plannen van de opleidingen te achterhalen. Wordt groei verwacht, worden nieuwe studierichtingen gestart, of juist gestopt en hoe realistisch zijn deze plannen?

Afgezet tegen de drukindicator kan dan vervolgens worden bepaald welke huisvestingsvraag er uit voort komt: welk deel van de huidige en nieuwe studenten heeft woonruimte nodig?

Vindplaatsen van informatie

- Landelijke Monitor Studentenhuisvesting. In opdracht van Kences en het ministerie van BZK. Voor huidige aantallen, verwachte ontwikkelingen, alsmede gegevens voor 35 studentensteden. Zie: <https://www.abfresearch.nl/publicaties/landelijke-monitor-studentenhuisvesting-2018/>
- Het CBS noemt aantal studerenden per gemeente: (<https://opendata.cbs.nl/statline/#/CBS/nl/>)
- Lokale onderwijsinstellingen. Er zijn 47 instellingen voor het wo of hbo.

3.3 Mbo-studenten

Profiel doelgroep

Voor de huisvesting van mbo-studenten is het net als voor hbo- en wo-studenten van belang om onderscheid te maken tussen thuiswonende en uitwonende studenten. Lang niet alle mbo-studenten wonen in de stad waar ze hun opleiding volgen. Belangrijke verschillen tussen hbo- en wo-studenten en mbo-studenten is dat mbo'ers vaak jong zijn als ze starten en dichterbij

huis studeren en, mede daarom, vaak in hun ouderlijk huis blijven wonen tijdens (de eerste fase van) hun studie. Naarmate er meer specialistische opleidingen worden aangeboden, die ook langer kunnen duren, wordt het wervingsgebied van een mbo-instelling groter en daarmee ook de kans dat meer studenten eigen huisvesting nodig hebben.

Landelijk beeld

Gegevens op landelijk niveau over aantallen mbo-studenten komen van DUO en zijn te vinden op de website van de MBO-raad. In de laatste Landelijke Monitor Studentenhuisvesting, zie vorige paragraaf, zijn voor het eerst ook cijfers afkomstig van DUO over mbo-studenten te vinden. DUO telde eind 2017 486.000 ingeschreven studenten in het (publieke) mbo-onderwijs. Het grootste deel hiervan zijn studenten die een beroepsopleidende leerweg (bol), in voltijd volgen, namelijk zo'n 71 procent. De overige 29 procent volgt een beroepsbegeleidende leerweg (bbl), waarbij de nadruk ligt op leren in de (werk)praktijk.

De Landelijke Monitor geeft ook cijfers weer over het aantal uitwonende mbo-studenten, op basis van cijfers van DUO en het CBS. Zij concluderen dat 81 procent van de mbo-studenten 'thuis' woont. De overige 19 procent, zo'n 92.000 mbo-studenten, zijn uitwonend. Interessant is dat van de uitwonende studenten 65 procent buiten de eigen studiestad woont. Uit een eerdere verkenning van Expertisecentrum Flexwonen in Maastricht bleek dat daar 13,9 procent van de mbo-studenten uitwonend is. In de regio Drechtsteden wordt het aantal geschat op 6-7 procent.

Ontwikkeling

Over de afgelopen 8 jaar is het aantal mbo-studenten met 5 procent afgenomen. Het aantal bbl-studenten nam af, terwijl het aantal bol-studenten de afgelopen jaren met 1,1 procent is stegen. De verwachting is dat het aantal studenten in het mbo de komende jaren verder zal dalen. Tussen 2019 en 2025 wordt een daling van het aantal mbo-studenten verwacht van ongeveer

9 procent tot 440.000 (ministerie van OCW, referentieraming 2018). Volgens prognoses uit de Landelijke Monitor stijgt het aantal uitwonenden tussen nu en 2025/2026 tot 21 procent van alle mbo-studenten.

Lokaal beeld

Sinds de meest recente Landelijke Monitor van ABF en Kences uit oktober 2018 zijn cijfers bekend van aantallen mbo-studenten voor 48 gemeenten in Nederland met een mbo-instelling. Gemeenten die niet zijn meegenomen in het onderzoek van ABF kunnen zelf DUO of hun eigen onderwijsinstellingen benaderen, met tevens de vraag naar verwachte ontwikkelingen. Komen er opleidingen bij of sluiten er juist? Weten die opleidingen ook waar hun studenten wonen? Gaat de instelling ook zelf huisvesting aanbieden?

Een andere interessante bron is het CBS (<https://opendata.cbs.nl/statline/#/CBS/nl/>). Dit houdt bij hoeveel inwoners per gemeente studeren aan het mbo. Weliswaar niet waar of aan welke instellingen men studeert, maar toch kan dit belangrijke informatie opleveren.

Huisvesting voor mbo-studenten

Ook wat betreft mbo-studenten geldt dat de primaire doelgroep, studenten in de studiestad die niet thuis wonen, het meest interessant is voor de vraag naar huisvesting. De secundaire doelgroep woont ook uit huis, maar studeert elders. Daarnaast zijn er natuurlijk thuiswonende studenten die misschien wel op kamers willen gaan als daar aanbod voor is.

De huisvestingsbehoefte bestaat allereerst uit de huidige vraag naar woonruimte voor studenten, ten opzichte van het aanbod. Daarnaast is interessant welke ontwikkelingen er worden verwacht. Elke toename van het onderwijsaanbod in een gemeente leidt tot een grotere vraag naar huisvesting. Dat geldt des te meer als een opleiding een uniek karakter heeft en studenten (ook) van ver zullen komen. Ook hier is het dus zaak om plannen van de opleidingen in de eigen gemeente te achterhalen. Wordt groei verwacht, worden nieuwe studierichtingen gestart, of juist gestopt en hoe realistisch zijn deze plannen?

Vindplaatsen van informatie

- Landelijke Monitor Studentenhuisvesting, door ABF, in opdracht van Kences en het ministerie van BZK. Voor aantallen, prognoses en gemeentelijke gegevens. Zie: <https://www.abfresearch.nl/publicaties/landelijke-monitor-studentenhuisvesting-2018/>
- MBO-raad: <https://www.mboraad.nl/het-mbo/feiten-en-cijfers/studenten-het-mbo>
- Het CBS houdt bij hoeveel inwoners per gemeente studeren aan het mbo: (<https://opendata.cbs.nl/statline/#/CBS/nl/>).
- Lokale onderwijsinstellingen. Er zijn 48 gemeenten met een mbo-instelling.

3.4 Arbeidsmigranten

Profiel doelgroep

Het merendeel van de arbeidsmigranten is afkomstig uit Zuid-, Midden- of Oost-Europa en wordt door uitzendorganisaties of andere werkgevers uitgenodigd om hier te komen werken. Het aantal gelukszoekers dat op eigen gelegenheid hierheen komt, is beperkt. We onderscheiden arbeidsmigranten doorgaans van expats/kenniswerkers (die boven modaal verdienen en vaker ook van buiten de EU komen), van internationale studenten en van statushouders. Voor de huisvesting is het verblijfsperspectief van belang. We onderscheiden dan vestigers (*long stay*), kortverblijf (*short stay*) en ertussenin (*mid stay*).

Vestigers (long stay)

De vestigers vinden na verloop van tijd zelf hun weg op de woningmarkt. Door iets te kopen, of te huren, hetzij bij een corporatie, hetzij bij particuliere verhuurders. De vestigers zijn te beschouwen als gewone nieuwkomers, die

(hopelijk) na verloop van tijd integreren en zelf hun weg in de maatschappij en op de woningmarkt vinden. Overigens kan het verblijfsperspectief in de loop van de tijd veranderen. Iemand die hier eerst drie maanden fruit komt plukken, kan zich uiteindelijk best vestigen.

Short-stay (kort verblijf)

Mensen die hier maximaal een half jaar komen werken, hebben niet eens tijd om te integreren of een eigen huishouden op te bouwen. Zij hebben veel meer baat bij vormen van huisvesting waarbij ook de nodige voorzieningen, zoals inventaris en recreatiemogelijkheden beschikbaar zijn. Bovendien kan hun massale aanwezigheid in wijken al snel tot overlast leiden, ook al is dat onbedoeld. Een aanzienlijk deel van deze groep is nergens geregistreerd en blijft dus 'onder de radar'. Ze 'zijn er niet', maar ze leggen wel beslag op een groot aantal woningen.

Mid-stay

Voor midstay verblijf ligt het weer iets anders. Mensen die hier enkele jaren verblijven zullen hogere eisen aan de kwaliteit van de woonruimte en hun privacy stellen, hebben meer tijd om de taal, de burens en de stad te leren kennen, zoeken de sportschool in de buurt wel op en besluiten mogelijk na verloop van tijd alsnog vestiger te worden. Hun woonbehoefte komt vaak aardig overeen met die van bijvoorbeeld studenten en andere jonge starters. Deze midstay-arbeidsmigranten zitten nu voor een groot deel op dezelfde plekken als de shortstayers, bij gebrek aan doorstroombmogelijkheden.

Landelijk beeld

Nederland telt volgens het Expertisecentrum Flexwonen tussen de 4 en 500.000 arbeidsmigranten, maar er zijn geen exacte gegevens bekend. Dat komt omdat lang niet alle arbeidsmigranten zich inschrijven in de Basisregistratie Personen (BRP). Landelijk zijn er indicaties⁸ dat minder dan 53 procent

⁸ Aantallen geregistreeerde en niet-geregistreeerde burgers uit MOE-landen die in Nederland verblijven, prof. G.M. van der Heijden, Universiteit Utrecht, 2013.

van de arbeidsmigranten zich inschrijft in de BRP. Met name de mensen die hier kort verblijven zijn niet geregistreerd. Inschrijving is pas verplicht als iemand voornemens is in een periode van zes maanden tenminste vier maanden in Nederland te verblijven. Veel arbeidsmigranten hebben dat voornemen niet. Het inschrijvingspercentage kan per regio en per werksoort sterk verschillen.

Er is inmiddels wel veel onderzoek verricht naar de aantallen arbeidsmigranten, meestal op de schaal van een gemeente, regio of provincie. Dergelijk onderzoek is weliswaar altijd op schattingen gebaseerd, maar biedt toch vaak een redelijk inzicht. Er is ook landelijk onderzoek beschikbaar. De brancheorganisaties van uitzenders ABU en NBBU houden jaarlijks een onderzoek onder hun leden, dat waardevolle cijfers bevat. Dat onderzoek heeft echter alleen betrekking op uitzendkrachten en niet op mensen die rechtstreeks bij werkgevers in dienst zijn of op zzp-ers en ook niet op uitzendkrachten die werken via niet bij ABU of NBBU aangesloten bedrijven.

Verblijfsduur

Naast het totale aantal arbeidsmigranten is de verwachte verblijfsduur belangrijk voor de soort woonvoorzieningen die nodig zijn. Landelijk is grofweg van 30 procent van de arbeidsmigranten het verblijf als short-stay aan te merken, van circa 40 procent als mid-stay en ook zo'n 30 procent zal zich hier vestigen. Deze verhoudingen kunnen echter per bedrijfstak en dus ook per regio erg verschillen.

Ontwikkeling

Na enkele jaren van stabilisatie tijdens de economisch slechtere jaren, is het aantal arbeidsmigranten de laatste jaren weer sterk toegenomen. De huisvesters van arbeidsmigranten die in de pilotregio's mensen onderdak bieden, verwachten alleen al in het komende jaar een toename van 20 procent. Het is de vraag of dat ook daadwerkelijk zal gebeuren, maar het is wel een indicator voor de behoefte aan huisvesting.

Lokaal beeld

De slechte registratie in combinatie met de veranderlijkheid in juist dit deel van de arbeidsmarkt maakt lokaal onderzoek lastig. Om tot een lokaal beeld te komen van het aantal arbeidsmigranten en wellicht ook van nadere informatie over herkomstlanden, verblijfsduur en ontwikkeling, is altijd maatwerk nodig. Daarbij is het de kunst om verschillende bestaande bronnen te combineren om schattingen beter te kunnen onderbouwen en preciezer te maken. Onderzoek onder werkgevers is alleen zinvol als de representativiteit van de ondervraagden met enige mate van zekerheid kan worden vastgesteld en de kwaliteit van de antwoorden verzekerd is, dat wil zeggen niet gekleurd door eventuele nadelige gevolgen.

Een bron die altijd een eerste houvast biedt, is het CBS met de ingeschrevenen in de BRP met een migratieachtergrond. Die zijn naar gemeente te selecteren en dan vervolgens op leeftijd en herkomstlanden binnen de EU. Maar vervolgens zullen toch schattingen moeten worden gemaakt van het aantal niet-ingeschrevenen (bijna de helft schrijft zich niet in; zij vormen een plus) en ook van de aantallen wel ingeschrevenen, die niet tot de arbeidsmigranten worden gerekend, zoals buitenlandse studenten, expats, niet-actieven (zij vormen een min). Gesommeerd is het totale aantal arbeidsmigranten doorgaans hoger dan het aantal ingeschreven arbeidsmigranten in de BRP.

Enkele onderzoeksrapporten en bronnen die lokaal of regionaal bruikbaar zijn:

- Provinciale inventarisaties, zoals van Tympaan voor Zuid-Holland en ETIL voor Limburg
- Onderzoek van Decisio naar expats, arbeidsmigranten en internationale studenten
- Diverse lokale en regionale onderzoeken van het Expertisecentrum Flexwonen
- Onderzoek van Conclusr voor de Kop van Noord-Holland
- Onderzoek van Companen in Hart van Brabant

Kijk voor deze en andere bronnen op www.flexwonen.nl.

Groei van ingeschrevenen in de BRP met een migratieachtergrond in de pilotgemeenten

Bevolking gemeente met migratie-achtergrond, per 1 januari	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2010 > 2017
Den Haag	16.519	17.876	19.861	21.277	22.297	24.433	26.358	28.204	71%
Alblasserwaard-Vijfheerenlanden	888	876	888	904	937	1.021	1.057	1.160	31%
Drechtsteden	2.115	2.370	2.611	2.812	3.021	3.310	3.442	3.578	69%
Ede-Wageningen-Barneveld	2.097	2.170	2.323	2.456	2.303	2.422	2.490	2.685	28%
Midden-Limburg	1.527	1.780	2.081	2.276	2.428	2.681	2.853	3.015	97%

Bron CBS: migratieachtergrond Griekenland, Italië, Spanje, Portugal, Polen, Hongarije en 'overig Europa', m.u.v. West-Europese landen'

Lokale ontwikkeling

De eerder al genoemde CBS-cijfers hebben weliswaar alleen betrekking op degenen die zijn ingeschreven in de BRP, maar de ontwikkeling van die cijfers in de loop der jaren biedt informatie over de toename. Ter illustratie hierboven de groei in de vijf pilotregio's van ingeschrevenen in de BRP met een migratieachtergrond in een van de landen van Zuid-, Midden- of Oost-Europa.

Huisvesting arbeidsmigranten

Arbeidsmigranten die hier lang verblijven of zich misschien zelfs definitief vestigen, vinden hun eigen weg op de woningmarkt. Zij kopen of huren na verloop van tijd een huis. In sommige regio's waar veel arbeidsmigranten werkzaam zijn, signaleren woningcorporaties dat soms wel 15 procent van hun reguliere toewijzingen naar deze groep gaat. In wijken met veel koopwoningen als Laakkwartier in Den Haag zijn overal de Poolse en andere Oost-Europese winkels herkenbaar. Toegankelijke informatie over kopen en huren in Nederland is van belang voor de hele doelgroep, omdat men vaak niet van plan is om lang te blijven, maar dat het er toch van komt.

Voor de shortstay-huisvesting zijn meestal de werkgevers aan zet, of door hen ingehuurd gespecialiseerde huisvesters. Zij maken gebruik van een breed palet aan mogelijkheden:

- Pensions, hotels
- Leegstaande (al dan niet getransformeerde) gebouwen als kantoren en verzorgingshuizen
- Appartementen en eengezinswoningen die kamergewijs worden verhuurd
- Recreatiewoningen (op parken)
- Speciaal voor deze doelgroep gebouwde tijdelijke woonvoorzieningen, veelal unitbouw
- Tijdelijk gebruik van leegstaande te renoveren of te slopen woningen

Juist doordat er voor dit soort huisvesting veel te weinig capaciteit is, ontstaan er knelpunten, ook in de rest van de woningmarkt. Bij gebrek aan voldoende goede logiesvoorzieningen zoeken werkgevers massaal oplossingen op vakantieparken en in gewone woningen in wijken, waar zij huizen opkopen of huren. Vaak worden er dan te veel mensen in ondergebracht, of er zijn veel

van zulke woningen in een straat of wijk geconcentreerd, waardoor (het gevoel van) overlast kan ontstaan.

Een slimme strategie voor gemeenten kan zijn om voor de groep kortverblijvenden voldoende wat grootschaliger logiesvoorzieningen te realiseren, specifiek voor deze doelgroep. Deze voorzieningen kunnen nabij het werk zijn. Werkgevers zijn zeker bereid daarin te investeren, maar moeten letterlijk de ruimte krijgen. In ruil voor die ruimte zouden zij bereid moeten zijn hun woningen in wijken op te geven.

Voor de midstay komt de vraag naar woonruimte van de arbeidsmigranten sterk overeen met die van andere flexwoners, zoals studenten en andere jonge starters. In projecten voor flexwonen zoals de SSF in Dordrecht of de Genderhof in Eindhoven wonen zij dan ook samen.

Vindplaatsen van informatie

- Expertisecentrum Flexwonen geeft veel informatie over arbeidsmigranten: <https://www.flexwonen.nl/>
- Landelijk onderzoek uitzenders ABU en NBBU, zie: <https://flexwonen.nl/abu-en-nbbu-flexmigrantenonderzoek-flexmigranten-belangrijk-voor-nederland/> en <https://flexwonen.nl/arbeidsmigranten-van-grote-economische-waarde-voor-nederland/>
- CBS registreert ingeschrevenen in de BRP, zie: <https://opendata.cbs.nl/statline/#/CBS/nl/dataset/70648ned/table?ts=1544485840059>
- Landelijk onderzoek uitzenders ABU en NBBU, Zie: <https://www.abu.nl/actueel/nieuws/uitkomsten-arbeidsmigrantenonderzoek-2018>
- CBS registreert ingeschrevenen in de BRP. Zie: <https://opendata.cbs.nl/statline/#/CBS/nl/navigatieScherm/thema?themaNr=82455>

3.5 Expats/buitenlandse kenniswerkers

Profiel doelgroep

Het begrip expat of buitenlandse kenniswerker wordt op verschillende manieren gedefinieerd en het verschil met arbeidsmigranten is soms wat onduidelijk. Onderzoeksbureau Decisio⁹ definieert expats als economisch actieve internationale werknemers met een fiscaal inkomen van minimaal 27.109 euro (<30 jaar) of 36.407 euro (≥30 jaar), prijspeil 2013. Als men een lager inkomen heeft is men arbeidsmigrant. Het Planbureau voor de Leefomgeving gebruikt een andere definitie in hun rapport over buitenlandse kenniswerkers uit 2014.¹⁰ Zij komen op basis van onderzoek tot een classificatie van kenniswerkers waarin zowel criteria met betrekking tot opleiding, type beroep en inkomen zijn meegenomen. Het CBS heeft weer een net andere definitie.¹¹ Zij definiëren expats als 'hoogopgeleide mensen die in het buitenland geboren en getogen zijn en voor een internationaal bedrijf tijdelijk elders werken'.

De meeste expats of kenniswerkers wonen in de Randstad, grotendeels in (de regio) Den Haag en Amsterdam. Hoewel hun nationaliteiten sterk uiteen lopen, komt de grootste groep uit Duitsland, Engeland en Frankrijk. In vergelijking met Nederlandse kenniswerkers zijn buitenlandse kenniswerkers volgens het PBL gemiddeld jonger, werken ze meer uren per week en minder vaak parttime.

Landelijk beeld

Doordat verschillende definities voor expats worden gehanteerd, lopen de cijfers over aantallen sterk uiteen. Het PBL komt op 100.200 'buitenlandse

⁹ <http://decisio.nl/onderzoek/expats-en-internationale-bedrijven/>

¹⁰ http://www.pbl.nl/sites/default/files/cms/publicaties/PBL_2014_Buitenlandse%20kenniswerkers%20in%20Nederland_684.pdf

¹¹ <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2015/03/expat-wie-ben-ie->

kenniswerkers' in Nederland in 2014. Onderzoekers van het CBS stellen dat in 2015 het aantal expats afhankelijk van de gehanteerde loongrens tussen de 39.100 en 75.200 ligt.

Ontwikkeling

In de onderzoeken is men het er wel over eens dat het aantal expats in de afgelopen jaren sterk is gestegen en waarschijnlijk zal blijven stijgen. Aangezien de meeste cijfers uit 2014 en 2015 afkomstig zijn, is de verwachting dat de aantallen inmiddels hoger liggen.

Lokaal beeld

Voor de pilotgemeenten in Den Haag, de Drechtsteden, Midden-Limburg, Alblasserwaard-Vijfheerenlanden en Ede/Wageningen/Barneveld zijn verschillende bronnen gebruikt om tot informatie over expats op gemeente- of regioniveau te komen. Voor Den Haag heeft onderzoeksbureau Decisio gegevens verzameld over aantallen expats. Ook andere grote steden hebben vaak beschikking over data over expats via onderzoeksbureaus. In sommige gemeenten zijn expat centers gevestigd die vaak schattingen kunnen geven.

Op basis van het onderzoek van Decisio gaat de Gemeente Den Haag uit van een aantal van 50.000 tot 60.000 expats in haar stad. Mede door de Universiteit telt ook Wageningen en omgeving een behoorlijk aantal expats. De aantallen zijn lager in de AV-regio, Drechtsteden en Midden-Limburg.

Huisvesting voor expats

De expats/kenniswerkers vormen met name door hun inkomenspositie en de hechte relatie die bedrijven en instellingen met hen hebben een apart segment in de markt voor flexwonen, waarop wij in het kader van deze verkenning weinig zicht kunnen krijgen. Wel vermoeden we dat aan de onderkant van het loongebouw van de kenniswerkers een vraag naar snel beschikbare huisvesting bestaat die vergelijkbaar is met die van (internationale) studenten en andere spoedzoekers. Zo zijn bijvoorbeeld voorzieningen als het Studen-

thotel in Den Haag en Amsterdam zeker niet alleen op studenten gericht, maar ook op docenten en medewerkers van kennisinstellingen. Het prijsniveau van het Studenthotel is overigens ook voor veel kenniswerkers niet haalbaar. We schatten dat voor een kwart tot de helft van de totale groep expats hoogwaardige flexwoon-oplossingen interessant zijn.

Vindplaatsen van informatie

- Onderzoek van Decisio: <http://decisio.nl/onderzoek/expats-en-internationale-bedrijven/>
- Lokale expatcenters

3.6 Statushouders

Profiel doelgroep

Statushouders of vergunninghouders zijn voormalige asielzoekers die een (tijdelijke) verblijfsvergunning hebben gekregen. Zij mogen vanaf dat moment werken en wonen in Nederland. In de Huisvestingswet is vastgelegd dat gemeenten verplicht zijn een bepaald aantal statushouders te huisvesten. Elk half jaar krijgen gemeenten in april en oktober van de rijksoverheid hun taakstelling voor het volgende half jaar te horen. Dit is gebaseerd op het inwonertal van de gemeente, zodat de gemeenten met de meeste inwoners ook de meeste statushouders (moeten) huisvesten.

Landelijk beeld

Volgens het CBS verdriedubbelde het aantal verleende verblijfsvergunningen tussen 2013 en 2016 tot 34.250, waarna het afnam tot 25.815 in 2017. Begin 2018 woonden in Nederland zo'n 140.600 statushouders in totaal (gerekend als alle mensen die in de vijf jaar 2013-2017 een verblijfsvergunning kregen). Dat is ongeveer 0,8 procent van de gehele Nederlandse bevolking.

Lokaal beeld

Informatie over de aantallen te huisvesten statushouders per jaar is te vinden in de halfjaarlijkse taakstellingsbrief. Alle brieven zijn terug te vinden op de website van de rijksoverheid. Hoewel dit een goede indicatie geeft van de omvang van de groep statushouders per gemeente, zegt het niks over het daadwerkelijke aantal dat op dat moment is/wordt gehuisvest door de gemeente. Vaak houdt de gemeente deze getallen wel zelf bij.

Huisvesting statushouders

Het aantal statushouders dat een gemeente moet huisvesten kan jaarlijks sterk fluctueren, omdat dit afhankelijk is van het aantal asielzoekers en het aandeel dat een verblijfsvergunning krijgt. De gemeente heeft daar geen invloed op. Bovendien kan ook de samenstelling van de groep erg verschillen. Het afgelopen jaar was er sprake van veel gezinshereniging, na de grote instroom van 2015 en 2016. In andere jaren bestaat de groep statushouders voor een groot deel uit alleenstaanden, vaak mannen van jonge leeftijd. Voor deze jonge alleenstaanden, al dan niet in afwachting van gezinshereniging, is huisvesting in gewone woningen vaak geen goede optie. Ze kunnen deze vaak niet betalen en lopen sneller het risico om geïsoleerd te raken, dan in woonvoorzieningen voor een gemengde bewonersgroep. De afgelopen jaren zijn op meerdere plaatsen goede ervaringen opgedaan met huisvesting van jonge statushouders in complexen waar ook studenten en andere jongeren wonen. Dat werkt zeker goed als er een intensieve vorm van (zelf) beheer wordt toegepast, die ook aandacht heeft voor kennismaking en inburgering. Zie bijvoorbeeld de woonprojecten Startblok Riekerhaven en LOhuizen in Amsterdam en de Woondiversiteit in Delft. In de praktijk spelen de studenten in zulke gemengde projecten een dragende rol. Die moeten er dan wel in voldoende mate zijn in een gemeente.

Ama's

Binnen de groep jonge alleenstaanden is speciale aandacht nodig voor de alleenstaande minderjarige asielzoekers (ama's). Althans voor de ex-ama's die

bij het bereiken van de 18-jarige leeftijd niet meer begeleid worden door voogdij-instelling Nidos. In de praktijk blijken lang niet alle 18-jarigen direct los te kunnen vliegen en is het van belang om voor begeleiding bij het zelfstandig wonen te zorgen. Daarnaast is voor deze jongeren het prijsniveau van de woonruimte van groot belang, omdat zij een bijzonder laag inkomen hebben en slechts een beperkt recht op huurtoeslag. Op diverse plekken in het land zijn goede ervaringen opgedaan met kleinschalige woonprojecten onder de naam Kansrijk Wonen. Drie of vier jongeren delen daarin een woning onder begeleiding van een hoofdbewoner die een voorbeeldfunctie heeft.

Vindplaatsen van informatie

- Taakstellingsbrief ministerie van BZK: <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/asielbeleid>
- CBS, www.cbs.nl, 'Verleende verblijfsvergunningen'

3.7 Uitstroom maatschappelijke opvang en beschermd wonen

Profiel doelgroep

Volgens de VNG-commissie Toekomst Beschermd Wonen (Cie Dannenberg)¹² kan één tot twee derde van de mensen in een beschermd-wonen-omgeving uitstromen naar een zelfstandige woning in de wijk. Om dit proces van extramuralisering te laten slagen, moeten gemeenten samen met andere partijen zorgen voor voldoende betaalbare woningen, goede begeleiding en andere randvoorwaarden. Een soortgelijk proces is al eerder in gang gezet in de maatschappelijke opvang.

¹² Zie: <https://vng.nl/onderwerpenindex/maatschappelijke-ondersteuning/beschermd-wonen/publicaties/van-beschermd-wonen-naar-een-beschermd-thuis-rapport-cie-dannenberg>

Landelijk beeld

Er wonen ongeveer 20.000 mensen in een vorm van beschermd wonen. Volgens Dannenberg kunnen tussen de 6.500 en 13.000 van hen, onder een aantal voorwaarden, de stap naar zelfstandig wonen zetten, al dan niet met begeleiding. Dat gaat dus om tussen de 6.500 en 13.000 mensen. De instellingen voor maatschappelijke opvang bieden hulp aan circa 58.000 cliënten. In de maatschappelijke opvang liep al langer een programma dat erop gericht was 16.000 cliënten toe te leiden naar zelfstandig wonen. Samen met de beoogde uitstroom vanuit beschermd wonen gaat het in totaal dus om tussen de 22.000 en 29.000 mensen. Dat is uitgaande van een stabiele situatie, maar er gebeurt natuurlijk ook wat aan de voorkant van de opvang en het beschermd wonen, waardoor er naast én na deze éénmalige koersverandering ook een doorlopende vraag naar doorstroming zal blijven bestaan.

Lokaal beeld

In de vijf pilot-regio's blijkt dat veel gemeenten niet zelf beschikken over actuele cijfers over de (verwachte) uitstroom uit maatschappelijke opvang en beschermd wonen. Navraag doen bij zorginstellingen geeft de beste kans op een beeld over de aantallen huidige en toekomstige uitstromers uit maatschappelijke opvang, hoewel ook zij soms geen volledig beeld kunnen geven over de aantallen in de regio of in de toekomst. Voor een aantal pilotgemeenten is informatie over het lokaal beeld verkregen uit het rapport 'Aan de slag met Weer thuis in de wijk' van Platform31 (2018).¹³

Huisvesting doelgroep

Voor lang niet alle cliënten van de maatschappelijke opvang of van ggz-instellingen is flexwonen een goede oplossing. Sommigen hebben juist vastigheid nodig. Maar voor een deel van de doelgroep die de stap naar zelfstandig wonen (weer) kan zetten, is het belangrijker dat men snel aan een (nieuwe) wooncarrière kan beginnen, dan dat direct een definitieve woonvorm wordt

gevonden. Vormen als een tijdelijk of voorwaardelijk huurcontract kunnen helpen om de nodige begeleiding te garanderen en die zo mogelijk na verloop van tijd af te bouwen. Een woonomgeving waarin medebewoners als 'maatje' kunnen optreden, is helemaal ideaal. Er zijn inmiddels diverse flexwonenprojecten in het land die daarvoor als voorbeeld kunnen dienen.

Van belang blijft daarbij wel een goede mix tussen 'dragende' en 'vragende' bewoners. Als de laatste groep door zijn omvang of de intensiteit van afwijkend gedrag een negatief stempel op de woonsituatie van anderen gaat drukken kan snel een vervalspiraal ontstaan, die moeilijk te keren is. Daarom verdient het aanbeveling om bij dit type projecten goede afspraken te maken over begeleiding en daarbij zowel het perspectief van de cliënt, de medebewoners en omwonenden in het oog te houden. Ook is het van belang om aan aspirant huurders goede informatie te geven over de aard van de bewoning en dat die een beroep doet op hun tolerantie en sociale vaardigheden. Men moet daar bewust voor kiezen. Voor de cliënten is van belang dat zij deze vorm van wonen als eerste stap in een (nieuwe) wooncarrière zien en dat ook kunnen zien, omdat concreet uitzicht op een volgende stap wordt geboden.

Vindplaats van informatie

- (Meerjaren)afspraken over uitplaatsing tussen instellingen, gemeenten en woningcorporaties in de regio, meestal gecoördineerd door de centrumgemeente.

3.8 Echtscheidingen en andere verbroken relaties

Landelijk beeld

Nederland kent ongeveer 35.000 echtscheidingen per jaar. Omdat een echtscheiding in vrijwel alle gevallen een verdubbeling van het aantal huishoudens

¹³ Zie: [Aan de slag met Weer thuis in de wijk](#)

oplevert, leert een snelle rekensom dat er als gevolg van scheidingen elk jaar 35.000 nieuwe kleine huishoudens ontstaan. Uiteraard staat hier tegenover dat sommige extra huishoudens later weer opgaan in een nieuw of bestaand gezamenlijk huishouden. Toch hebben echtscheidingen een belangrijk effect op de woningvraag, omdat er vaak een snelle oplossing gewenst is voor tenminste één van de vertrekkende partners.

Scheiden komt in alle lagen van de samenleving voor, maar leidt toch ook vaak tot een financiële problematiek voor de twee 'nieuwe' huishoudens, waardoor veel woonoplossingen niet (meer) haalbaar zijn. Ook hier ontstaat dus een vraag naar snel beschikbare, betaalbare woonruimte. Ook van belang is dat het in heel Nederland in ongeveer de helft (56 procent) van de scheidingen gaat om stellen met kinderen. Geschat wordt dat het aantal ontbindingen van geregistreerd partnerschap op dit moment ongeveer 10 procent is van het aantal gescheiden mensen (na huwelijk). Verder gaat een deel van de mensen die samenwonen ook uit elkaar en anderzijds gaan ook singles samenwonen. Hiervan zijn geen gegevens bekend, en evenmin, of de ene groep groter is dan de andere. Deze groep nemen we daarom niet mee.

Huisvesting na (echt)scheiding

Echtscheiding of een andere vorm van relatiebeëindiging leidt weliswaar vrijwel altijd tot een nieuwe huisvestingsvraag, maar soms is daar ook al in voorzien. Bij voorbeeld als een nieuwe relatie juist de oorzaak van de scheiding is. Anderzijds kan één scheiding soms ook zelfs twee nieuwe huisvestingsvragen opleveren, bij voorbeeld als voor beide voormalige echtelieden de lasten van de gezamenlijke woning niet meer zijn op te brengen.

Verder zijn zowel de huishoudenssamenstelling als de inkomenssituatie zeer bepalend voor de aard van de huisvestingsbehoefte na een scheiding en de mate waarin de nieuw ontstane huishoudens zelf in die behoefte kunnen voorzien.

Er zijn geen ervaringscijfers bekend van de mate waarin alle varianten zich voordoen. Wel kan geconstateerd worden dat op plekken als recreatieparken of goedkope hotels altijd veel mensen te vinden zijn die hier een noodoplossing hebben gevonden na een scheiding.

Als we aannemen dat elke echtscheiding één herstarter oplevert en dat de helft daarvan niet binnen het eigen netwerk tot een oplossing komt, is te verwachten dat tussen een derde tot de helft van het aantal echtscheidingen geholpen zou zijn met extra (flex)aanbod op de woningmarkt. Dan hebben we het over ongeveer 12.000 tot 18.000 mensen per jaar.

Vindplaats van informatie

– CBS, www.cbs.nl, 'echtscheidingen'

3.9 Huisuitzettingen en gedwongen verkoop

Landelijk beeld

Wanneer iemand uit zijn of haar huis wordt gezet wegens een huurachterstand, wangedrag of iets anders, moet diegene plotseling op zoek naar een nieuwe woning. Daarom kunnen ook zij worden gezien als spoedzoekers op de woningmarkt en in sommige gevallen als een doelgroep voor flexwonen. Op landelijk niveau daalt het aantal huisuitzettingen bij corporaties al jaren. In veel gemeenten is sinds een (aantal) jaar een convenant ter preventie van huisuitzettingen tussen gemeenten, sociale dienst en woningcorporaties bekrachtigd, waarmee door vroegtijdige signalering huisuitzettingen kunnen worden voorkomen. Uit cijfers op basis van een enquête van Aedes onder 197 woningcorporaties in Nederland blijkt het aantal huisuitzettingen door woningcorporaties te zijn gedaald tussen 2016 en 2017 met 23 procent, tot 3.700 woningen. In de meeste gevallen (80 procent) is een huurachterstand de reden van huisuitzetting. Verder valt op dat het in 10 procent van de

gevallen om huishoudens met kinderen gaat. Meestal gaat het om alleenstaanden (84 procent). Het aantal huisuitzettingen bij corporaties ligt in sterk stedelijke gebieden twee keer zo hoog als gemiddeld in Nederland.

Ook het aantal gedwongen woningverkoop kent een dalende lijn. In 2017 waren dat er 1940, terwijl dat er in de crisisjaren meer dan 4.000 waren. Door dalende marktprijzen waren woningen en vooral hypotheek hoger dan de marktwaarde, wat tot 'onderwaterhypotheek' leidde. Bij een gedwongen verkoop, bijvoorbeeld door baanverlies, raakten mensen in grote financiële en persoonlijke problemen. Inmiddels zijn bijna overal huizenprijzen fors gestegen.

Lokaal beeld

Binnen de pilotgemeenten varieert het aantal huisuitzettingen en gedwongen verkoop van enkele tientallen bij de kleine en middelgrote gemeenten tot enkele honderden in steden als Den Haag, per jaar. Sommige gemeenten houden via de woningcorporaties de cijfers van huisuitzettingen per jaar bij. Een andere manier is om de cijfers van de huisuitzettingen per corporatie (te vinden in hun jaarverslag) in de gemeente bij elkaar op te tellen.

Er zijn vaak geen cijfers bekend van huisuitzettingen bij andere verhuurders dan corporaties en ook niet van gedwongen woningverkoop zonder NHG (Nationale Hypotheek Garantie).

Huisvesting na huisuitzetting of gedwongen verkoop

Degenen die als gevolg van huisuitzettingen of gedwongen verkoop van de eigen woning op zoek zijn naar vervangende woonruimte vormen een bijzondere en complexe groep. Huisuitzettingen bij woningcorporaties komen vooral voor bij alleenstaanden, ook al omdat ze terughoudend zijn om gezinnen uit hun huis te zetten. Bij de gedwongen verkoop van woningen is er geen sprake van zo'n sociaal beleid en zal er meer spreiding over de huishoudenssamenstelling zijn.

Een zeer complicerende factor zijn huurschulden – immers vaak reden voor uitzetting - en er geen zekerheid is dat de toekomstige huur wel betaald zal worden. We kunnen daar in dit verband geen uitspraak over doen en alleen constateren dat er een urgente potentiële vraag naar snel beschikbare, betaalbare woonoplossingen bij deze groep bestaat.

Een andere opmerking is dat een deel van de huisuitzettingen tot verblijf in de maatschappelijke opvang zal leiden. Er zal daardoor sprake zijn van een beperkte dubbeltelling.

Vindplaatsen van informatie

- <https://sbr-wonen.nl/>
- Jaarverslag van lokale woningcorporatie(s)

3.10 Tijdelijke herhuisvesting door herstructurering

Profiel doelgroep

Hierbij gaat het om mensen die als gevolg van ingrijpende werkzaamheden aan hun woning tijdelijk vervangende huisvesting krijgen, een wisselwoning. Voor stadsvernieuwingsurgenten die niet terugkeren maar een andere woning krijgen, is flexwonen geen optie.

Landelijk beeld

De opgave verschilt per gemeente. Voor zover er al landelijke cijfers zijn over de opgaven in herstructurering en verduurzaming, zijn die niet te vertalen naar lokale opgaven. Daarvoor zijn de aard van de lokale woningvoorraad en het tempo waarin en de methoden waarmee corporaties en andere eigenaren aan verbeteringen werken, bepalend.

Lokaal beeld

Plannen voor ingrijpende renovatie of verduurzaming van woningen leiden soms tot een vraag naar tijdelijke vervangende woonruimte voor de bewoners. Pas wanneer bekend is welke plannen er de komende jaren op stapel staan, kan ook bepaald worden welk bestand aan wisselwoningen er nodig zal zijn om die operaties mogelijk te maken.

Huisvesting doelgroep

De omvang en samenstelling van de betreffende huishoudens zijn van belang om te weten welk soort vervangende huisvesting nodig is. Die is flexibel in de zin van tijdelijk, maar zal verder enigszins vergelijkbaar moeten zijn met de te verlaten woning.

Vindplaats van informatie

– Prestatieafspraken met lokale woningcorporatie

3.11 Zwerfjongeren

Profiel doelgroep

De meeste zwerfjongeren zijn thuisloos en niet dakloos. Ze slapen niet letterlijk op straat, maar zwerven heen en weer tussen logeeradressen en slaappleatsen bij instanties als de crisisopvang. Het CBS berekent jaarlijks het aantal en hanteert daarvoor de leeftijdscategorie van 18 tot 30 jaar. Dak- en thuisloze jongeren hebben door problemen vaak een achterstand opgelopen in hun ontwikkeling. Daardoor kunnen veel jongeren die dakloos zijn, ook als ze formeel volwassen zijn, nog niet voor zichzelf zorgen. Daarom beschouwt ook de stichting Zwerfjongeren Nederland de telling van het CBS, met deze ruime leeftijdsrange als leidend.¹⁴

¹⁴ Stichting Zwerfjongeren Nederland

Landelijk beeld

De meest actuele schatting van het aantal zwerfjongeren van het CBS (2016) is: 12.400. Jongeren van 18-30 jaar vormen 41 procent van het totale aantal daklozen in Nederland

Lokaal beeld

Nuttige bronnen voor het aantal zwerfjongeren op lokaal niveau zijn centrale Coördinatiepunten, Jeugd Interventie teams, de gemeente, lokale maatschappelijke opvang en bemoeizorg. In Den Haag is het aantal zwerfjongeren dat zich bij het Centraal Coördinatiepunt (CCP) of Jeugd Interventie Team (JIT) in 2017 heeft gemeld 385. Dit aantal daalde de afgelopen vijf jaren met ongeveer 28 procent. Dit betreft dus de totale groep zwerfjongeren, voor zover die in beeld zijn. Welk deel daarvan jaarlijks een stap naar zelfstandige woonruimte, al dan niet met begeleiding, kan en wil maken is niet bekend. Vooralsnog gaan we er van uit dat dat in Den Haag rond de honderd per jaar zal liggen.

Huisvesting doelgroep

Voor de meeste jongeren in deze categorie is alleen een woonruimte zeker niet voldoende om uit de problemen te komen (en te blijven). Maar het is wel vaak een noodzakelijke voorwaarde. Als echter geen hulp wordt geboden bij het oplossen van schulden, het afmaken van een opleiding, het vinden van werk en inkomen en het aanpakken van medische en/of psychische problemen, verliest men ook vaak snel de woonruimte weer. Hier is dus echt een gecoördineerde aanpak nodig. Woonvormen als Kamers met Kansen of Kansrijk Wonen kunnen dan net de structuur bieden die nodig is om verder te komen. Ook vormt de betaalbaarheid van de woonruimte voor deze groep een belangrijk aandachtspunt, zoals eerder al bij de ex-ama's is betoogd. Het inkomen is (zeer) laag en men kan slechts tot op zekere hoogte een beroep op huurtoeslag doen.

Vindplaatsen van informatie

- Stichting Zwerfjongeren Nederland
- Centraal Coördinatiepunt (CCP)
- Jeugd Interventieteam
- Sociaal Werk

3.12 Ex-gedetineerden

Profiel doelgroep

Een andere groep spoedzoekers betreft ex-gedetineerden. Problemen met huisvesting ontstaan vooral in de groep langgestraften die langer dan zes maanden in detentie hebben gezeten. Dat is voor één op de acht ex-gedetineerden het geval. Wanneer iemand uit de gevangenis komt en niet (meer) over huisvesting beschikt, is hij of zij er zelf voor verantwoordelijk om zich op tijd in te schrijven als woningzoekende in de gemeente waar hij of zij wil gaan wonen. Gemeenten krijgen een melding over de terugkeer in de samenleving of het verlot van een (ex)-gedetineerde. In sommige gemeenten krijgen ex-gedetineerden een urgentieverklaring als zij na hun detentie geen huisvesting meer hebben.

Landelijk beeld

Volgens cijfers uit 2018 van de Federatie Opvang komen jaarlijks tussen de 32.000 en 38.000 volwassen uit detentie in Nederland. Echter, uit een andere bron van de gemeente Wageningen over de strafrechtelijke uitstroom Nederland in 2017, komt een getal van 24.277 unieke uitstromers in 2017. De uitstroom verschilt sterk per gemeente en loopt uiteen van enkele tientallen per jaar voor kleine en middelgrote gemeenten, tot enkele honderden in de grote steden.

Lokaal Beeld

Provincies hebben meestal beschikking over cijfers van het aantal mensen dat jaarlijks uitstroomt uit detentie in hun gemeenten. Een nuttige bron voor het aantal mensen dat jaarlijks uitstroomt uit detentie per gemeente zijn de nazorg-bureaus die ex-gedetineerden helpen bij hun re-integratie in de samenleving. In Den Haag is het aantal ex-gedetineerden gebaseerd op de aanvragen voor een bijstandsuitkering die zijn gedaan met als aanvraagreden 'einde detentie' bij het daklozenloket in 2017.

Huisvesting ex-gedetineerden

Huisvesting is vooral een probleem voor langgestrafte alleenstaanden, die niet kunnen terugvallen op een partner met een huis. Bij een lange gevangenisduur (zes maanden of langer) is het immers een probleem om de huur van een woning te blijven betalen. Soms kan met de verhuurder een recht op terugkeer overeen gekomen worden, of wordt een urgentie verstrekt. Vaak moet men echter achteraan aansluiten, zeker als het uit oogpunt van reclassering wenselijk is om niet in de oorspronkelijke woonplaats terug te keren. We nemen aan dat zeker 50 procent van het aantal langgestraften niet meer over huisvesting beschikt en snel toegankelijke betaalbare woonruimte zoekt.

Vindplaatsen van informatie

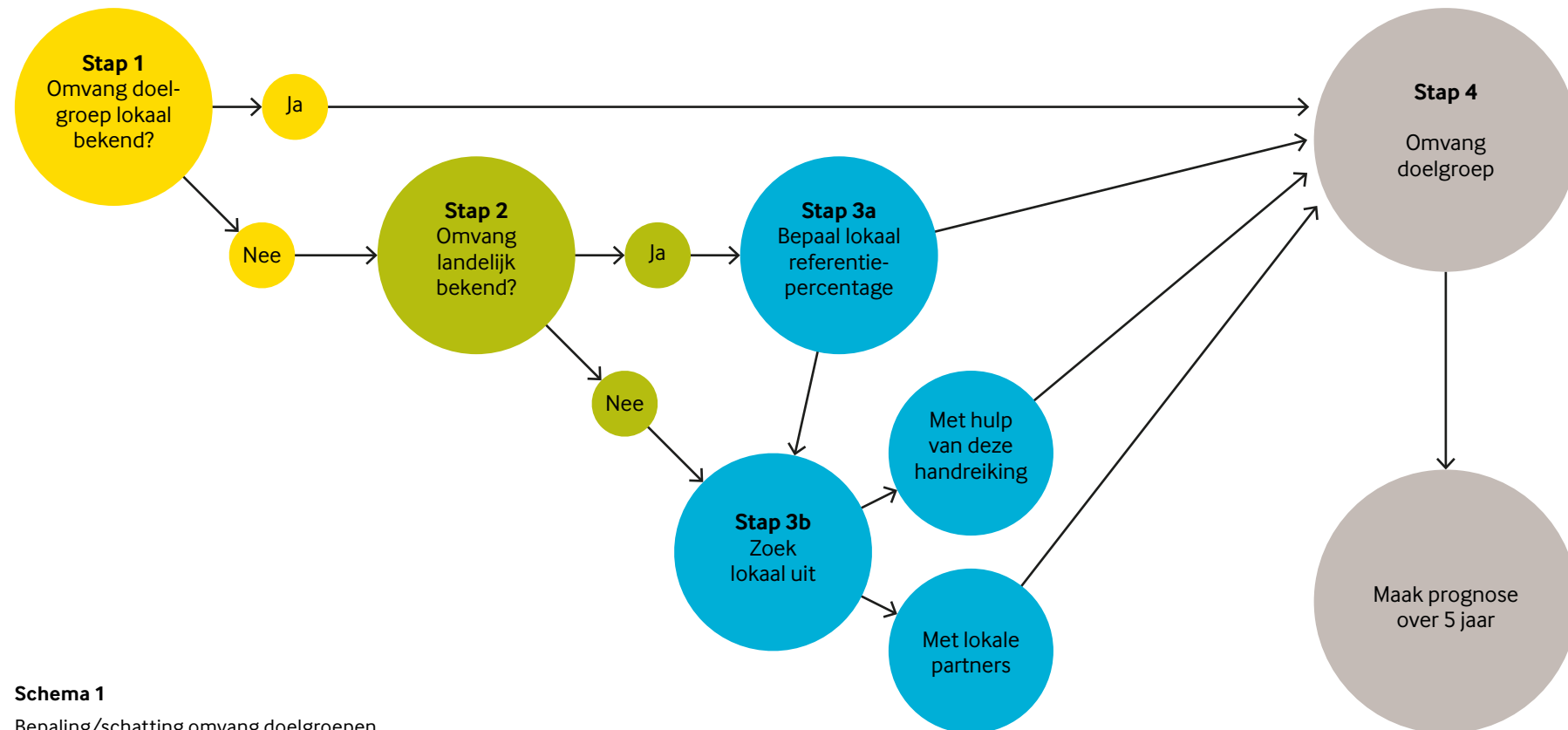
- Ministerie van Justitie, document Uitstroom ex-gedetineerden
- Lokale reclasseringsbureaus



4. De doelgroepenverkenning in stappen

Het proces om tot een bepaling van de omvang van de doelgroepen te komen, is hier weergegeven in twee schema's:

1. bepaling/schatting omvang doelgroepen
2. bepaling/schatting huisvestingsvraag doelgroepen



Toelichting schema 1. Bepaling/schatting omvang doelgroepen

Voer deze actie uit per doelgroep:

- Hbo- en wo-studenten
- Mbo-studenten
- Arbeidsmigranten
- Expats/ buitenlandse kenniswerkers
- Statushouders
- Uitstroom maatschappelijke opvang en beschermd wonen
- Echtscheidingen en andere verbroken relaties
- Huisuitzettingen en gedwongen verkoop
- Tijdelijke herhuisvesting door herstructurering
- Zwerfjongeren
- Ex-gedetineerden

Indien u doelgroepen mist, voeg ze toe.

Let op: van sommige doelgroepen is de totale omvang bekend en de jaarlijkse verandering daarvan. Dat geldt bijvoorbeeld voor studenten. Van andere groepen is alleen de jaarlijkse instroom bekend. Zij zijn daarna niet meer als zodanig 'herkenbaar'. Dat geldt bijvoorbeeld voor mensen die scheiden.

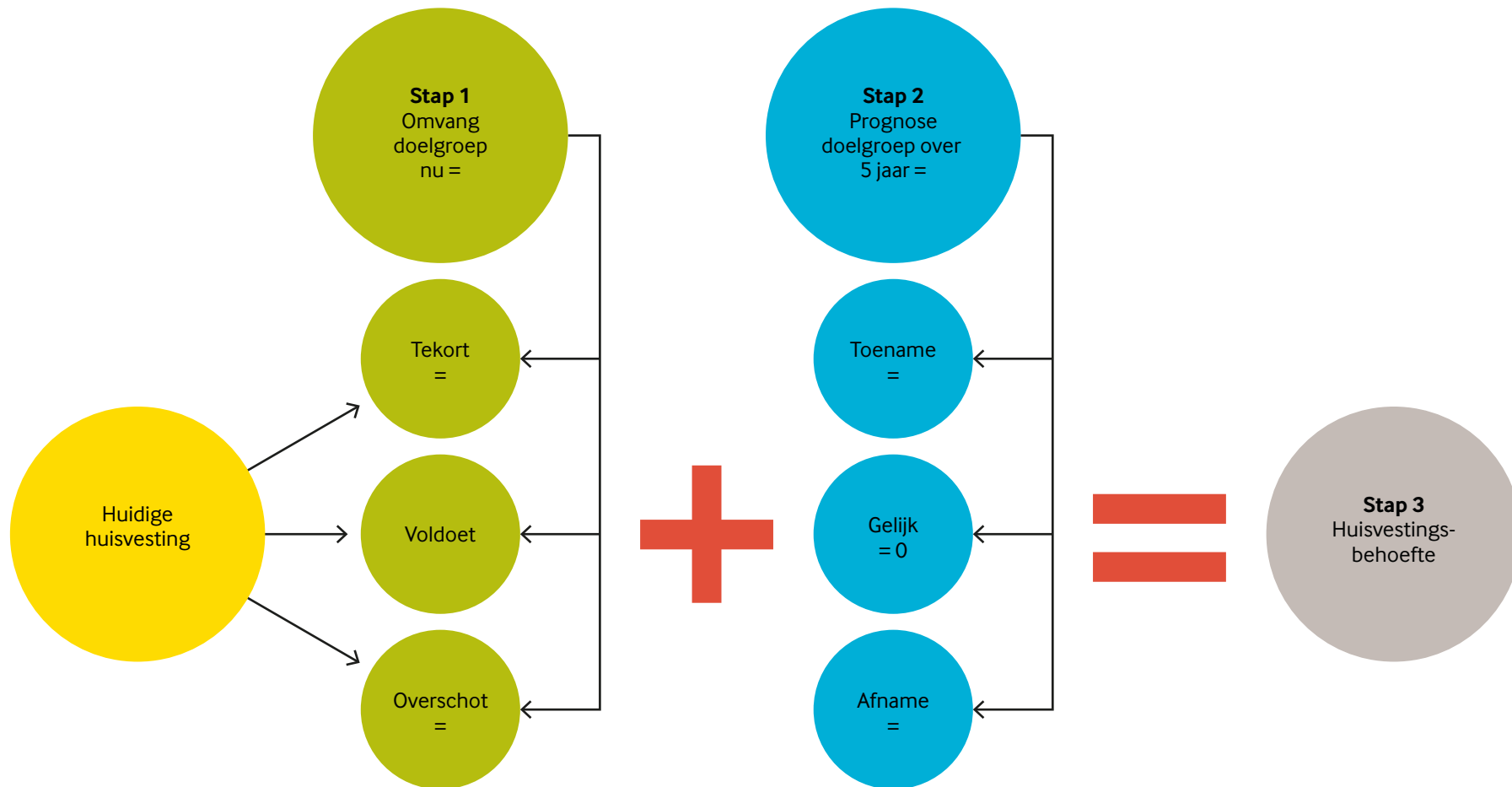
1. Is de omvang/instroom van de doelgroep lokaal bekend?
 - Zo ja, neem dit als uitgangspunt.
 - Zo nee, ga naar stap 2

2. Kijk of er landelijke gegevens beschikbaar en toepasbaar zijn. Deze handreiking geeft veel vindplaatsen.

- 3a. Zo ja, bereken dan bijvoorbeeld naar rato van het bevolkingsaantal wat deze landelijke gegevens voor uw gemeente of regio betekenen. Stel eventueel beargumenteerd bij. Overweeg of ook stap 3b zinvol is.

- 3b. Als er geen lokale cijfers beschikbaar zijn en u niet kunt bepalen hoe landelijke cijfers toepasbaar zijn, betekent dat niet dat deze doelgroep niet bestaat. Ga dit dan lokaal uitzoeken.
 - Bespreek het met lokale partners
 - Gebruik de vindplaatsen en suggesties in deze handreiking

4. Bepaal of schat op grond van de voorgaande stappen de omvang van de doelgroep en maak een prognose van de ontwikkeling in de komende vijf jaar. Gebruik de genoemde landelijke ontwikkelingen en check bij lokale partners wat hun verwachtingen zijn.

**Schema 2**

Bepaling/schatting huisvestingsvraag doelgroepen

Toelichting schema 2. Bepaling/schatting huisvestingsvraag doelgroepen

Voer ook deze actie uit per doelgroep met de uitkomsten van schema 1.

1. Bepaal hoeveel huisvesting nu beschikbaar is voor de betreffende doelgroep en vergelijk dat met de omvang van de doelgroep. Er is:
 - Een tekort van
 - Evenwicht
 - Een overschot van

Let op: het is voor veel doelgroepen moeilijk om de huidige beschikbaarheid van huisvesting te bepalen, omdat hun woonsituatie vaak niet als zodanig 'gelabeld' is. Het komt dan aan op een zo goed mogelijke schatting.

2. De prognose van de ontwikkeling van de doelgroep laat het volgende zien:
 - Een toename in omvang van
 - Gelijk blijven
 - Een afname in omvang van

3. Tel beide uitkomsten op om de huisvestingsbehoefte voor de komende vijf jaar te schatten.





5. Kansenverkenning voor flexwonen

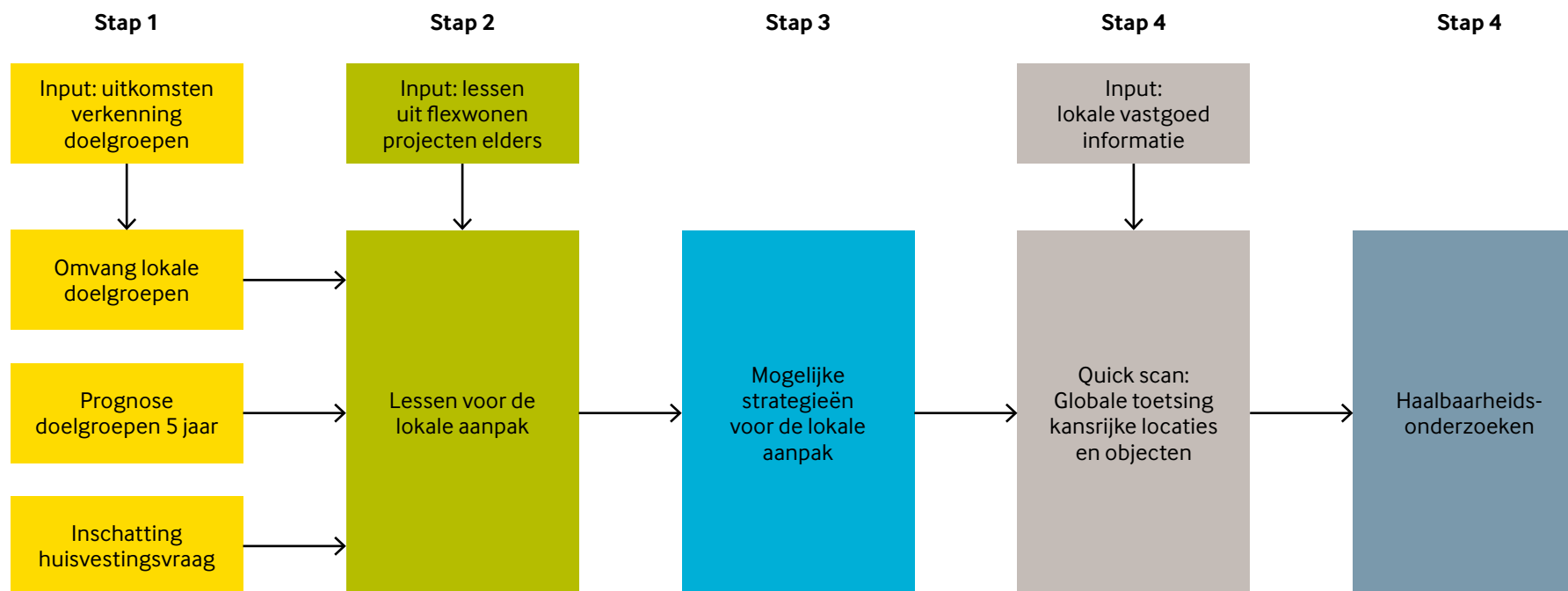
De verkenning die in de pilotgemeenten is uitgevoerd kent in hoofdlijnen de volgende opzet:

- Verkenning van flexwonen in Nederland aan de hand van 17 voorbeeldprojecten
- Algemene lessen uit die verkenning
- Lessen voor de aanpak in deze regio, wetend hoe de doelgroep hier is samengesteld
- Mogelijke strategieën
- Quickscan van kansen in de pilotgemeenten

Deze kansenverkenning biedt onder meer inzicht in de mogelijkheden en de kansen om meer aanbod te creëren voor deze doelgroepen. In hoeverre is een mix van bewonersgroepen mogelijk en wenselijk? Welke concrete locaties of al dan niet te transformeren bestaande gebouwen lenen zich voor flexwonen? Dit hoofdstuk levert op een viertal aspecten een analyse van kansen in de lokale/regionale woningmarkt:

1. Welke doelgroepen van flexwonen kunnen gemixt worden en dus met eenzelfde dan wel gecombineerd aanbod bediend worden en welke combinaties zijn daarvoor minder geschikt?
2. Welke woningtypen, aanvullende voorzieningen en prijsniveaus zijn geschikt voor de doelgroepen van flexwonen?
3. Welke oplossingen zijn er al in de huidige woningmarkt en kunnen wellicht versterkt worden?
4. Welke concrete bouwlocaties en (potentiële) transformatieprojecten kunnen gebruikt worden voor flexwonen?





Schema 3 Kansenverkenning flexwonen

5.1 Verkenning van flexwonen in Nederland

Om lessen te leren van al bestaande flexwonenprojecten in Nederland hebben we een 17-tal projecten geselecteerd, die allemaal één of meer van de doelgroepen bedienen die ook in deze regio behoefte hebben aan snel toegankelijke woonvormen.

De tabel op de volgende pagina geeft een overzicht van de 17 projecten en van de doelgroepen die er in gehuisvest zijn. De selectie is zodanig gekozen

dat er zowel groot- als kleinschalige projecten in voor komen. We laten ze vervolgens kort de revue passeren. De links in de tabel leiden naar projectbeschrijvingen. Op de website van Expertisecentrum Flexwonen is een [praktijkvoorbeeldenkaart](#) te vinden, met een actueel overzicht van voorbeelden van flexibele huisvesting voor verschillende doelgroepen in Nederland.

Woonproject	Aantal wooneenheden	Studenten	Arbeidsmigranten	Expats	Vergunninghouders	Wonen met begeleiding	Jongeren/starters	Overige (her)starters	Ouderen	Hotelgasten	Pagina beschrijving
Short Stay Facility Dordrecht	189	•	•	•	•	•	•	•	•		37
Corporatiehotel, Utrecht	45					•		•			37
Verzorgingshuis Tuindorp Oost	128	•					•		•		38
De Genderhof, Eindhoven	190	•	•	•	•	•	•	•	•		38
Budget Hotel, Hazerswoude	120	•	•			•		•		•	39
Mixx Inn, Den Haag	115		•			•				•	39
NEBO-klooster, Nijmegen	67	•				•					40
Akker 71, Arnhem	111				•	•		•	•		40
Bruishuis, Arnhem	105	•				•		•			41
Sumatrastraat, Leiden	16					•	•	•			41
Robijnhof, Leiden	80	•			•	•					42
Place2BU, Utrecht	490	•			•	•	•				42
Dichterbij, Malden	40				•	•	•				43
Irenehof, Panningen	20			•	•		•	•			43
Lohuizen, Amsterdam	81	•			•		•				44
Huis Assendorp, Zwolle	100	•					•		•		44
Logies arbeidsmigranten, Katwijk	64		•								45

Short Stay Facility Dordrecht

Dit project van corporatie Woonbron is al in 1999 gestart in een voormalig verzorgingshuis. De 190 wooneenheden worden aan een brede doelgroep verhuurd. Deels direct aan de bewoner, deels via zorginstellingen, deels via uitzendorganisaties (voor arbeidsmigranten). De bewoners hebben allemaal een kamer met douche, toilet, kookstel en koelkast. Bovendien kunnen zij gebruikmaken van de gemeenschappelijke faciliteiten, zoals schoonmaak, receptie, een wasserette, een winkel en een eetcafé. In de plint van het gebouw bevinden zich een eetcafé, diverse zalen en gemeenschappelijke voorzieningen voor bewoners en bedrijven. De huurprijzen variëren tussen 414 en 787 euro (inclusief gas, licht, water en kabel). Er is 24/7 beheer met een receptiefunctie.



Corporatiehotel, Utrecht

Dit project is gericht op bewoners die een herstart maken vanuit de maatschappelijke opvang of ggz of die anderszins in de knel zijn gekomen en een steuntje in de rug nodig hebben voor een herstart, maar 'die redelijk zelfredzaam zijn'. Het doel is om het leven weer stabiel te krijgen en daarna binnen één jaar uit te stromen naar een eigen woonruimte. Het project wordt beheerd door de Tussenvoorziening, een stichting voor opvang en begeleiding aan mensen die in een kwetsbare situatie verkeren. Er zijn twee locaties, één met 20 zelfstandige eenheden en één met 25 onzelfstandige eenheden. De doelgroepen in het corporatiehotel vallen allemaal in de categorie niet-dragende bewoners. De kans op overlast en conflicten is waarschijnlijk groter dan bij andere projecten.



Verzorgingshuis Tuindorp Oost, Utrecht

Tuindorp Oost is een project waar jong en oud samen onder één dak wonen. Het is een woon-zorgcomplex van Careyn dat op termijn herontwikkeld wordt. Tot dan is er een opnamestop en neemt het aantal lege appartementen toe. Van de 128 appartementen heeft Socius er 65 in beheer. Dit zijn zelfstandige anderhalf-, twee- en driekamerwoningen van 45 tot 70 m². Er is een gezamenlijke tuin met trampoline, pizzaoven, en barbecues. Van bewoners wordt verwacht dat zij hun beste beentje voor zetten in contact met de oudere bewoners. Veel van de bewoners die er via Socius wonen zijn bijna- of net-afgestudeerden, starters, en werkenden; de sfeer is gezellig, maar niet studentikoos.

De Genderhof, Eindhoven

In dit project van corporatie Wooninc wonen naast de oorspronkelijke (seniore) bewoners ook diverse woonurgenten zoals starters, gescheiden mensen, EU-arbeidsmigranten en mensen die een steuntje in de rug nodig hebben. Het (voormalig) woonzorgcentrum telt 11 verdiepingen, ongeveer 190 appartementen en een plint met voorzieningen. Alle bewoners hebben een eigen keuken, doucheruimte en toilet. Daarnaast kunnen zij gebruik maken van de gemeenschappelijke voorzieningen zoals een ontmoetingsruimte met maaltijdmogelijkheden, wasserette, kapsalon, kerk en een afsluitbare fietsenstalling. De huurprijzen zijn inclusief gas, water, elektra en servicekosten. Voor een studio is dat 413 euro per maand. Een appartement met 1 slaapkamer kost 666,75 euro en een appartement met 2 slaapkamers 819 euro. De door Wooninc aangestelde beheerder van het complex onderhoudt de contacten met instellingen waarmee wordt samengewerkt en voert intakegesprekken met nieuwe bewoners. Iemand moet wel passen in deze community.



Budget Hotel, Hazerswoude

The Budget Hotel is gevestigd in een gerenoveerd hotel. De voorziening richt zich op zowel groepen met een urgente woonbehoefte als toeristen. Het is mogelijk een dag of week te verblijven. Maar ook een maand of langer. The Budget Hotel biedt haar gasten de mogelijkheid zich op het hoteladres te laten registreren in de gemeentelijke BRP. De gasten die zich niet inschrijven, betalen toeristenbelasting. Er zijn diverse formaten kamers beschikbaar die allemaal voorzien zijn van een douche of bad en een eigen toilet. Daarnaast zijn er diverse gemeenschappelijke voorzieningen zoals een recreatieruimte annex restaurant, café, keuken en een fitnessruimte. The Budget Hotel beschikt 24/7 over een beheerder, die voor zowel gasten als omwonenden aanspreekbaar is. Er geldt een kamerprijs variërend van 395 tot 885 euro per kamer per maand, inclusief gas, water, elektriciteit en wifi.

The Budget Hotel zoekt samenwerking met diverse maatschappelijke organisaties. Zo zijn er afspraken gemaakt met een stichting die zich inzet voor de huisvesting van daklozen. De voorzieningen in het hotel staan ook open voor omwonenden; zo worden er dans- en klaverjas-avonden georganiseerd.



Mixx Inn, Den Haag

Corporatie Haag Wonen ontwikkelde dit concept in het verouderde verzorgingshuis Vijverzicht, dat geschikt werd gemaakt voor verschillende groepen die kortdurend woonruimte nodig hebben. Mixx Inn bevat naast short-stay-kamers een kinderdagverblijf, een bewegingscentrum voor ouderen, een hotel en een restaurant. De helft van de 115 zelfstandige woonunits wordt verhuurd aan sociaal maatschappelijke partijen en de andere helft aan commerciële partijen als uitzendbureaus. De woonunits zijn 22 m², gestoffeerd en gemeubileerd en voorzien van een woon/slaapkamer, keuken en douche/toiletruimte met wastafel. Daarnaast zit in Mixx Inn een hotel met 20 kamers en een restaurant. De huurprijs bedraagt 361,94 euro per maand en de servicekosten 140 euro per maand.

Haag Wonen hecht er belang aan dat de woonvoorziening iets toevoegt voor buurtbewoners. Daarom zijn zij ook welkom in het restaurant. Een 24-uurs receptie functioneert goed als direct aanspreekpunt en zorgt bovendien voor toezicht op bewoners en bezoekers.



NEBO-klooster, Nijmegen

In dit voormalige klooster aan de rand van Nijmegen zijn door een ontwikkelaar 67 appartementen gerealiseerd, die door het RIBW worden gehuurd. Deze instelling verhuurt de appartementen aan kwetsbare mensen, die toe zijn aan zelfstandige woonruimte. Een aantal studenten die voor de verbouwing hier antikraak woonde hebben ook een plekje gekregen in het project. Het doel is dat mensen leren om samen te leven, zonder dat er veel wordt gestuurd vanuit een professionele organisatie. Ongeveer de helft van de bewoners ontvangt ambulante begeleiding. Het complex beschikt over een gemeenschappelijke ruimte, waar bewoners wat kunnen drinken of films kunnen kijken. Daarnaast beschikt elke verdieping over een gemeenschappelijke keuken en wasruimte. Bij het klooster bevindt zich een kloostertuin waar bewoners groente en fruit kunnen verbouwen. De huur van de appartementen ligt tussen 430 en 520 euro. De bewoners hebben een huurcontract voor onbepaalde tijd.

Akker71, Arnhem

Ook Akker71 is een voormalig verzorgingshuis van corporatie Volkshuisvesting dat nu op de begane grond en eerste etage ruimte biedt aan diverse op de buurt gerichte bedrijven. Daaronder zijn een restaurant, een sportschool, bewegingstherapie, een kapper, taalhulp en een drukkerij. Daarboven wonen geclusterd cliënten van verschillende zorgorganisatie en het RIBW en zijn er zogenaamde pauzewoningen.

De bewoners krijgen óf een huurcontract voor beschermd wonen of een normaal huurcontract voor onbepaalde tijd. De bewoners met een normaal huurcontract kunnen het eerste jaar relatief goedkoop wonen in Akker71 door een fikse huurkorting van ongeveer 170 euro op een huur van 420 euro. Besluit men na een jaar te blijven, dan vervalt deze korting. In de praktijk kiezen bewoners ervoor om niet langer dan een jaar in het complex te blijven.



Bruishuis, Arnhem

Dit project is vergelijkbaar met Akker71, maar het beheer er van is door corporatie Volkshuisvesting overdragen aan Bewonersbedrijf Malburgen. In het pand wonen ongeveer 105 eenpersoonshuishoudens. De huurcontracten zijn niet tijdelijk, maar mensen wonen hier toch niet langer dan 2 jaar. Dit heeft met name te maken met het onzelfstandige karakter van de woningen en het intensieve samenleven. Per verdieping (vijftien woningen) is een keuken, badkamer en toiletten. Bovendien wordt er samen schoongemaakt.

Ook hier een grote verscheidenheid aan bedrijvigheid in de plint en op de tweede verdieping. Er zijn grote zorgorganisaties gevestigd, een kickboksclub en een weggeefhoek. Het wijkteam heeft er gratis dependance. Daarnaast zijn er vergaderzalen en een restaurant waar goedkoop gegeten kan worden. Door grote inzet van vrijwilligers uit de wijk en functies gericht op de wijk, wordt Malburgen het complex ingetrokken.

In de startfase is de mix van dragende en niet-dragende bewoners uit balans geraakt. De mogelijke probleemgevallen worden nu beter gedomineerd. Ook zijn er nu voorwaarden waar een potentiële bewoner aan moet voldoen: men moet werk hebben of studeren. Tijdens een intakegesprek wordt gevraagd naar drank- en drugsgebruik. Men mag geen schulden hebben.

De bewoners met een psychiatrische achtergrond zijn geclusterd gehuisvest op drie verdiepingen, die zijn afgesloten voor de andere bewoners. Deze bewoners krijgen 24-uursbegeleiding. De overige groepen bewoners zijn gespreid gehuisvest. Het licht fysieke- en het sociale beheer zijn in handen van het bewonersbedrijf. De stichting stuurt vijf huismeesters aan die in het complex wonen. Op elke verdieping één, plus één extra. Er zijn camera's geplaatst op kwetsbare punten.

Sumatrastraat, Leiden

Woningstichting Ons Doel heeft 16 tijdelijke woningen geplaatst. Deze Finch-woningen zijn van hout gemaakt, energiezuinig, verplaatsbaar, hebben een lange levensduur en zullen na 3 jaar op een andere locatie komen. De gemeente Leiden heeft vervangende locaties voor 25 jaar gegarandeerd. Dit zijn de eerste van de circa 150 tijdelijke woningen die in Leiden op drie verschillende locaties geplaatst zullen worden. Deze zijn alle bedoeld voor cliënten van De Binnenvest, de maatschappelijke opvang, statushouders en andere starters.

Het complex aan de Sumatrastraat bestaat uit 16 zelfstandige eenheden, voor een huurprijs van 450 euro. Er is geen gemeenschappelijke ruimte. Ons Doel heeft daarom ook geen speciale voorziening voor beheer getroffen.



Kees Hummel



Robijnhof, Leiden

Naast de verplaatsbare woningen kent Leiden ook een project in een voormalig verzorgingshuis. In de Robijnhof die gedeeltelijk leeg stond verhuurt zorginstelling Libertas tachtig wooneenheden aan specifieke doelgroepen: studenten (20 stuks), statushouders (30) en mensen met een lichte begeleidingsvraag (30). Zij huren zelfstandige woonruimte van circa 20 m², met eigen huisnummer en recht op huurtoeslag. De huurders verplichten zich tot 'maatschappelijke inzet', binnen het huis of in de buurt. Zo'n twee uur per week. Verder is er veel aandacht voor het voorkomen van overlast, gezien de roerige totstandkoming van het project. Het beheer van het project, inclusief het organiseren van de maatschappelijke inzet, is in handen van 'de Huischmeesters', een jonge onderneming die zich toelegt op sociaal beheer in dit soort woonprojecten.

Place2BU, Utrecht

Woningcorporaties Mitros en Portaal hebben samen dit project opgezet, waarvan de kracht is dat jongeren, statushouders en mensen uit de maatschappelijke opvang naast elkaar komen te wonen en elkaar verder brengen. Place2BU bestaat uit vier woongebouwen met in totaal 490 zelfstandige, mooi afgewerkte studio's van 21 m². Iedere gang van 18 tot 30 studio's heeft een eigen gemeenschappelijke ruimte om samen te koken, te eten of bijvoorbeeld samen te gamen.

De huur bedraagt 451 euro exclusief servicekosten. Alleen bewoners van 23 jaar en ouder kunnen huurtoeslag krijgen. De huurtoeslag hangt af van de persoonlijke situatie. Bij maximale huurtoeslag bedraagt de huur 218 euro exclusief servicekosten.

De bewonersvereniging speelt een belangrijke rol in het zelfbeheer van het complex. Per pand zijn er een aantal 'gangmakers' aangesteld, waarvan wordt verwacht een aanspreekpunt te zijn voor eventuele problemen en activiteiten te organiseren. Het project heeft een eigen website: www.place2bu.nl. Op het terrein bevinden zich ook zeven wooneenheden voor mensen die elders te veel overlast geven, de zogenoemde 'skaeve huse'.



Dichterbij, Malden

De gemeente Heumen verhuurt sinds maart 2016 het voormalig pand van Dichterbij aan de Broeksingel in Malden aan een gemengde groep huurders. De gemeente Heumen liet het kantoorpand ombouwen tot veertig appartementen. Er zijn 4 één-, 28 twee- en 8 driekamerappartementen. 20 appartementen gaan naar statushouders, 10 naar mensen die zelfstandig kunnen wonen en begeleid worden door Pluryn of Dichterbij en 10 naar jongeren met een lokale binding. Op verzoek van de gemeente beheert Woningcorporatie Oosterpoort het complex. Er is een huismeester in het complex die ook de begeleiding verzorgt van de bewoners die dat nodig hebben.



Irenehof, Panningen

Een project van Wonen Limburg samen met Neptunus en gemeente Peel en Maas. In een sterk veranderende markt (krimp) is het project een duurzaam en flexibel alternatief voor vaste bouw. De in 2014 geopende accommodatie zal voor ongeveer 10 jaar blijven staan. Door het demontabele karakter kan het gebouw bij veranderende behoefte in de toekomst aangepast en gedemonteerd worden. Het bevat 20 appartementen: 16 voor maximaal 2 personen en 4 voor maximaal 4 personen. Het is bedoeld voor diverse groepen woonurgenden zoals gescheiden mensen, starters, statushouders en EU-arbeidsmigranten. Bewoners krijgen een tijdelijk huurcontract voor maximaal twee jaar. Zij worden actief gestimuleerd om snel op zoek te gaan naar reguliere huisvesting. De huurprijs voor een tweekamerappartement bedraagt 443 euro per maand en voor een driekamerappartement 570 euro.



Lohuizen, Amsterdam

Na het succesvolle project Startblok Riekerhaven van woningcorporatie De Key en Socius zijn in Amsterdam meerdere van zulke projecten gerealiseerd. Een ervan is Lohuizen dat Socius voor De Alliantie beheert. Ook hier is de formule 50/50 Nederlandse jongeren en jonge statushouders. Ze bouwen samen aan een bruisende community waar de jongeren zelf hun woningen beheren, een netwerk opbouwen en elkaar helpen en inspireren in hun persoonlijke ontwikkeling.

Lohuizen heeft een veel kleinere schaal dan het grote Riekerhaven; hier wonen 80 bewoners. Het complex bevat kleine zelfstandige studio's met eigen keuken, badkamer en toilet, met een oppervlakte 14, 24 en 36 m². Huurprijzen variëren tussen 500 en 746 euro, inclusief gas, water, elektra, internet en wasmachinegebruik.

Naast wonen is er ook ruimte voor werken en leren. Bewoners spelen zelf een grote rol in het sociale en technische beheer. Community building staat daarbij centraal. Verschillende bewoners hebben daar een actieve rol in, waarvan een aantal met een betaalde baan.

In de algemene ruimte van het pand worden ook diverse activiteiten met en voor de buurt georganiseerd. Verschillende buurtbewoners geven er ook taalles aan de statushouders.

De Molenhof, Zwolle

Voormalig verzorgingshuis De Molenhof in Zwolle is de afgelopen jaren door woningcorporatie Habion omgetoverd tot een plek waar je echt midden in het leven staat. Een plaats waar oudere én jonge bewoners en bezoekers elkaar ontmoeten. Waar altijd bedrijvigheid is, met zorg van PGVZ dichtbij voor mensen die dat nodig hebben.

De woningen in De Molenhof hebben een oppervlakte van 30 tot 45 m² en zijn alle gelijkvloers. Elke woning heeft een woonkamer met een inbouwkeuken, een slaapkamer en aparte badkamer. De keuken is voorzien van een inductiekookplaat, afzuigkap en koelkast. Huurprijzen variëren van 395 tot 545 euro per maand (prijspeil 2017) + ca 150 euro servicekosten.

10 procent van de woningen wordt toegewezen aan jongeren of andere personen die niet tot de doelgroep ouderen behoren, maar in de woongemeenschap passen en buurman/-vrouwtaken op zich nemen van een aantal uur per week. Op elke verdieping in De Molenhof zijn ontmoetingsruimtes ingericht, ideale plekken voor een gezellig praatje of kopje koffie met de burens.



Logiesgebouw arbeidsmigranten, Katwijk

Op het bedrijventerrein Katwijkerbroek heeft HomeFlex een logiesgebouw gerealiseerd dat 16 appartementen bevat voor elk 4 bewoners. Ieder appartement heeft een ruime woonkamer met open keuken, een badkamer, een toilet en vier slaapkamers. De appartementen zijn compleet ingericht. De huisvesting voldoet ruimschoots aan de normen van stichting Normering Flexwonen.

Tegen het plan was aanvankelijk veel weerstand van omwonenden. In een klankbordgroep zijn goede afspraken gemaakt over de bouw en het beheer. Dat heeft veel kou uit de lucht genomen. De klankbordgroep bestond uit vertegenwoordigers van de gemeente, de wijkagent, de wijkregisseur, omwonenden en ondernemersleden van de wijkraden Katwijk aan den Rijn en Valkenburg.

Er is vanuit de gemeente een beheerder aangesteld voor 20 uur per week. Die extra beheersmaatregel is inmiddels afgebouwd omdat alle betrokkenen zagen dat er geen aanleiding toe was.



5.2 Lessen uit de verkenning

Uit de projecten die hiervoor zijn beschreven zijn veel lessen te leren. Alvorens op de lokale situatie in te zoomen zullen we die hier eerst in algemene zin doornemen op een aantal belangrijke aspecten en de aandachtspunten daarbij benoemen.

Welke mix van bewoners?

Er kan heel veel, laten deze projecten zien. Van het huisvesten van ex-daklozen tot expats, van studenten tot senioren, van statushouders tot toeristen, het komt allemaal voor. Maar in bijna alle gevallen is goed nagedacht over de condities waaronder combinaties kunnen werken. En er zijn ook projecten waar dat niet voldoende gebeurd is en waar men na verloop van tijd zwaar moest gaan bijsturen om het evenwicht hersteld te krijgen.

In het algemeen geldt dat het aantal 'vragende' bewoners niet te groot moet zijn ten opzichte van het aantal 'dragende' bewoners. Er zijn wel projecten waar een relatief groot aantal mensen woont die een steuntje in de rug nodig hebben, maar daar functioneert de mix alleen goed als de andere bewoners er nadrukkelijk voor gekozen hebben om een bijdrage te leveren. In die gevallen wordt aan twee kanten geselecteerd: de 'vragende' bewoners moeten redelijk zelfredzaam zijn en de 'dragende' bewoners moeten die rol leuk vinden. In diverse projecten waar gekozen is voor een 50/50 mix van jonge statushouders en studenten/lokale jongeren en ook nog zelfbeheer wordt toegepast, worden de bewoners streng geselecteerd op hun motivatie om bij te dragen aan de community-vorming.

Bij de meest succesvolle projecten is er in voorzien dat 'vragers' zo nodig kunnen terugvallen op professionele begeleiding en dat 'dragende' op enige coaching kunnen rekenen. Opvallend is dat studenten in veel gevallen de belangrijkste dragende groep vormen. Dat werkt zeker bij studenten die blijken hun opleiding affiniteit hebben met sociaal werk of zorg.

Er wordt vrijwel nergens gekozen voor een mix van alléén mensen die hun weg in de Nederlandse samenleving nog moeten vinden, zoals arbeidsmigranten, expats, internationale studenten en statushouders. Elk van deze doelgroepen kan op zich prima samenwonen met bijvoorbeeld studenten, jongeren of andere starters. Maar als er alléén andere nieuwkomers zijn, heeft een mix geen meerwaarde. Alleen voor de short-stay van arbeidsmigranten kan het goed werken om huisvesting specifiek voor die doelgroep te realiseren. Die heeft dan het karakter van logies, zolang mensen nog geen idee hebben óf en voor hoe lang ze in Nederland willen blijven. Het logiesgebouw in Katwijk is daar een goed voorbeeld van.

Welke locaties?

Ook hier komen we een diversiteit aan keuzes tegen die blijken te werken. Veel jongeren en studenten hebben een voorkeur voor een binnenstedelijke locatie, maar gezien de beperkte beschikbaarheid en hoge kosten daarvan bevinden veel projecten zich in minder centraal gelegen delen van de gemeente. Locaties in uitleggebieden liggen minder voor de hand. Een goede bereikbaarheid van (centrum)voorzieningen per fiets of openbaar vervoer is van groot belang.

Opvallend is het aantal voormalige verzorgingshuizen dat voor dit doel wordt gebruikt. Logisch, omdat daar vaak al woonfuncties aanwezig zijn die goed aansluiten bij de vraag en er vaak interessante combinaties met bedrijvigheid en recreatieve functies mogelijk zijn in de plint van zo'n gebouw. Vaak leidt dat tot een win-winsituatie voor de buurt. Overigens kan dat laatste ook goed in nieuwbouwprojecten voor starters, zoals Lohuizen in Amsterdam laat zien.

Meer recent komen er projecten tot stand op locaties die tijdelijk beschikbaar zijn, bijvoorbeeld vanwege een (her)ontwikkeling die nog jaren op zich laat wachten. De kwaliteit van de moderne modulaire verplaatsbare woningen en de verkorte procedure voor tijdelijke afwijking van een bestemmingsplan maakt zeer snelle bouw op die plekken mogelijk. In Amsterdam worden op



deze wijze enkele duizenden eenheden gerealiseerd, steden als Utrecht en Leiden maken er dankbaar gebruik van, maar ook in Weert en Peel en Maas zijn ze te vinden.

Welke woonkwaliteit?

Woningen of wooneenheden die bedoeld zijn voor tijdelijk gebruik hebben doorgaans niet de hoogst mogelijke kwaliteit. Als dat wel zo was, zou er geen sprake zijn van doorstroming of zou die altijd moeten worden afgedwongen door middel van tijdelijke huurcontracten. Dat laatste is in lang niet alle hiervoor besproken projecten het geval. Door de woningen sober en soms met gemeenschappelijke voorzieningen uit te rusten, ontstaat een woonklimaat waar mensen blij mee zijn als ze snel onderdak nodig hebben, maar dat ze na verloop van tijd willen inruilen voor een meer permanente oplossing.

Zelfstandige eenheden hebben meestal de voorkeur. Daarin kunnen bewoners in aanmerking komen voor huurtoeslag en ze vergen minder aandacht in het beheer. In projecten waarin community-building belangrijk is, bevinden zich meestal ook gezamenlijke ruimten, ook als het zelfstandige woningen zijn. Soms op gang- of afdelingsniveau, zoals een gezamenlijke huiskamer of keuken, soms op complexniveau in een café, restaurant of in andere recreatieve voorzieningen.

Welk prijsniveau?

De draagkracht van de groepen voor wie dit soort woonvoorzieningen bedoeld zijn, is over het algemeen beperkt. Dat betekent dat het huurniveau laag is en de bewoners vaak huurtoeslag nodig hebben om het wonen betaalbaar te maken. Dat geldt in ieder geval voor de mensen die er na een verblijf in de maatschappelijke opvang of ggz-instelling een nieuwe start maken, voor vrijwel alle statushouders, mensen met schulden en de meeste studenten en andere jonge starters. Bij sommige (her)starters kan sprake zijn van meer financiële draagkracht. Dat geldt bijvoorbeeld voor expats en internationale short-stay studenten. Ook sommige spoedzoekers als gevolg van een schei-

ding en sommige arbeidsmigranten kunnen zich meer dan het minimum veroorloven. Er zijn dan zeker ook flexwoonprojecten gewenst en mogelijk in het middenhuursegment.

Het verdient daarom aanbeveling om flexibel met de huurprijzen om te gaan en in elk project te kijken welke doelgroepen er mee bediend worden en het huurniveau daar op aan te passen. Dat kan betekenen dat huren voor vergelijkbare wooneenheden, binnen de marges van het puntenstelsel in prijs kunnen variëren. Maar ook dat verschillende kwaliteitsniveaus met bijpassende huren voor verschillende doelgroepen worden aangeboden.

Om voor huurtoeslag in aanmerking te kunnen komen mag de huur voor jongeren tussen 18 en 23 jaar niet hoger zijn dan 414,02 euro en voor mensen van 23 jaar of ouder 710,68 euro. Corporaties hebben daarbinnen nog te maken met passend toewijzen, waardoor de huur voor een- of tweepersoonshuishoudens maximaal 592,55 euro mag zijn. Voor onzelfstandige wooneenheden is sowieso geen huurtoeslag mogelijk. Prijstechnisch zijn die daarom minder geschikt, tenzij de bouw- of verwervingskosten zodanig laag zijn, dat de huur ook zonder huurtoeslag op een aanvaardbaar niveau ligt.

Als we uitgaan van een kostendekkende exploitatie (dus zonder onrendabele top) is bij een huur van 414 euro het maximale investeringsniveau ca. 70.000 euro. Bij een huur van 592 ligt dat op circa 100.000 euro. Let op dat bij een korte exploitatieduur van bijvoorbeeld tijdelijke projecten dat maximale investeringsniveau een stuk lager ligt.

Welke contracten?

Sturen op de tijdelijkheid van flexwonen kan op twee manieren. Naast de kwaliteit van de woning, die hiervoor al aan de orde kwam, kan de contractduur worden beperkt. Dat laatste zien we vooral in woningmarkten waar een zodanige krapte heerst, dat een matige of zelfs slechte kwaliteit (die we niet aanbevelen!) geen prikkel voor doorstroming is. De mogelijkheid om huurcon-

tracten voor bepaalde duur af te sluiten zijn sinds enkele jaren aanzienlijk verruimd en contracten voor vijf jaar worden nu regelmatig toegepast in flexwonen. Andere vormen zijn verhuur op basis van de Leegstandswet (dit vergt een vergunning van de gemeente) of verhuur 'naar aard van korte duur' (toegepast in logiesvoorzieningen voor arbeidsmigranten).

Belangrijk bij het hanteren van tijdelijke huurcontracten is het perspectief dat de bewoners hebben op vervangende woonruimte na afloop van die periode. In de meeste woningmarktgebieden is het geen probleem om na vijf jaar voor reguliere woonruimte in aanmerking te komen. Het is wel van belang dat de betreffende huurder zich dan direct inschrijft en met name mensen van buiten moeten daar wel tijdig op geattendeerd worden. Veel gemeenten besluiten ook om de al opgebouwde wachttijd niet te laten vervallen bij het aanvaarden van een flexoplossing met een tijdelijk contract. Zeker in kraptegebieden is dat een zeer belangrijke maatregel. Dit vergt vaak aanpassing van de huisvestingsverordening.



Welk beheer?

Met uitzondering van enkele kleinschalige projecten met alleen zelfstandige woningen, is overal veel aandacht voor het (sociaal) beheer nodig. In woonprojecten waar mensen met diverse achtergronden samen wonen, voorzieningen delen en dat ook nog eens relatief kort doen, is altijd enige vorm van regulering en toezicht nodig. De mate waarin en de professionaliteit waarmee dat gebeurt kan per project verschillen. Daarvoor is de totale omvang en de compartimentering van belang, maar ook de diversiteit aan bewoners, de verhouding tussen 'dragende' en 'vragende' bewoners, de betrokkenheid van eventuele begeleiders en de mate waarin bewoners zijn geselecteerd op 'geschiktheid' voor het betreffende project.

Een goed en doortastend beheer is niet alleen nodig om het leefklimaat in het woongebouw voor iedereen prettig te houden, maar ook om de relatie met de omgeving goed te houden. Projecten als deze liggen al snel onder een vergrootglas en incidenten waar niet goed op gereageerd wordt, kunnen snel tot relatie- en imagoschade leiden. Bij de start van dergelijke projecten kan al veel verzet ontstaan en een goed beheerplan waarbij omwonenden desgewenst worden betrokken kan veel problemen voorkomen.

Beheer is zeker niet alleen repressief. In meerdere beschreven projecten wordt actief gewerkt aan community building, bijvoorbeeld om vluchtelingen sneller te laten integreren, om mensen die een steuntje in de rug nodig hebben mee te nemen, om ondernemerschap te stimuleren en om voor iedereen een prettige leefomgeving te creëren. Vaak bieden deze projecten ook nieuwe energie voor de omgeving. Het beheer is dan niet alleen intern gericht, maar werkt dan ook aan placemaking en stelt het gebouw open voor initiatieven in de buurt. Interessant zijn daarbij de vormen van zelfbeheer door bewoners, in sommige gevallen ondersteunt door daarin gespecialiseerde ondernemingen als Socius, Livable en De Huischmeesters.

Los van de exacte keuzes die voor de vorm van beheer worden gemaakt, is het van belang om de kosten ervan direct een serieuze plek te geven in de businesscase.

Welke spelers?

- De exploitatie van flexwonenprojecten ligt in de meeste gevallen bij corporaties, maar zeker niet alleen. Er zijn ook particuliere initiatiefnemers en er zijn zorginstellingen die zelf een alternatieve invulling van hun vastgoed realiseren. Naast de eigenaar/exploitant zijn er veel verschillende partijen bij betrokken: Zorg- of opvanginstellingen die 'leverancier' zijn van een deel van de bewoners. Soms is dat in de vorm van ambulante begeleiding, soms huurt de instelling een deel van de woningen en huisvest daar zelf de cliënten in.
- Werkgevers of uitzendbureaus die woonruimte willen regelen voor hun werknemers. Ook hier kan dat in de rol van bemiddelaar zijn of als huurder van woonruimte die vervolgens aan werknemers beschikbaar wordt gesteld.
- Onderwijsinstellingen, met name hogescholen of universiteiten die woonruimte willen realiseren voor hun (internationale) studenten en/of medewerkers en daar soms ook met eigen vastgoed aan kunnen bijdragen.
- Schuldhulpverlening als begeleider van mensen die eerder als gevolg van financiële problemen op straat zijn gekomen. Soms is inzet van schuldhulpverlening voorwaarde voor een nieuwe kans.
- Welzijns- of andere organisaties die een rol spelen bij de buurtgerichte functies van een complex.
- Diverse ondernemers die bedrijfsruimten gebruiken.
- Beheerorganisaties die namens de exploitant het (zelf)beheer organiseren.

5.3 Lessen voor de aanpak in de eigen regio/gemeente

Stap 1: de lessen vertaald naar de lokale situatie

Ga nu na welke van de in 5.2 behandelde lessen ook van toepassing zijn op de situatie in deze gemeente of regio. Gebruik daarbij de kennis over de omvang, samenstelling en huisvestingsvraag bij de diverse doelgroepen en de rol die lokale partijen kunnen spelen. Veel voorkomende combinaties van doelgroepen, zoals studenten en jonge statushouders, zijn natuurlijk alleen mogelijk als die doelgroepen hier ook aanwezig zijn en een huisvestingsvraag hebben.

Stap 2: wat betekent dat voor de lokale aanpak?

Formuleer aan de hand van die lessen één of meer strategieën die recht doen aan de verwachte vraag, de mogelijkheden om groepen te mengen en de betaalbaarheid. Daarbij kan ook gedifferentieerd worden naar gebieden binnen een regio of gemeente. Voor een regio met een centrumgemeente en omliggende kleinere kernen is het bijvoorbeeld niet zinvol om overal dezelfde strategie te kiezen.

Stap 3: welk tempo is hier realistisch?

Gezien de onzekerheden die in de doelgroepverkenning naar voren zijn gekomen en die ook voortkomen uit onbekendheid met dit marktsegment, is het verstandig om te kiezen voor een tempo dat voor betrokken partijen te behappen is. Beter één of enkele geslaagde projecten als start, dan een masterplan om alles in één keer aan te pakken. Draagvlak is de volgende hobbel en daarvoor zijn successen belangrijk. Dan is het dus verstandig om enkele speerpunten te kiezen in projecten waar iedereen blij van wordt en die model kunnen staan voor volgende stappen.

De Dialoogstarter

Om gemeenten of regio's te helpen om flexwonen bij de hoorns te pakken, heeft het ministerie van BZK aan bureau EMMA (Experts in Media en Maatschappij) gevraagd om een instrument te ontwikkelen dat de dialoog over dit onderwerp ondersteunt. Dit instrument – genaamd de Dialoogstarter – is mede tot stand gekomen door de bijdragen van verschillende partijen waaronder het ministerie van BZK, het Expertisecentrum Flexwonen, de Woonbond, de provincie Zuid-Holland, gemeenten, woningcorporaties en maatschappelijke organisaties.

De discussie rondom flexwonen wordt vaak gegijzeld door de beperkte woningvoorraad. De Dialoogstarter is een spelvorm om te ontdekken wat er wel kan. Wat zijn de mogelijkheden op lokaal niveau? Met de Dialoogstarter vertrekken we vanuit de bestaande situatie (het hier en nu), met leegstaande panden, braakliggend terrein of tijdelijke bestemmingen in het achterhoofd. De partijen aan tafel zijn bijvoorbeeld vertegenwoordigers van een huurdersvereniging, een zorgaanbieder, corporatie, onderwijs, werkgevers, daklozenzorg en marktpartij.

De Dialoogstarter kent acht verschillende spelronden. Het in kaart brengen van de huisvestingsvraag van de doelgroepen is de eerste opgave. Daarna kijken we welke doelgroep eventueel aan een andere doelgroep gekoppeld kan worden. En vervolgens zoomen we in op de mogelijkheden die locaties in de gemeente of regio bieden. Denk bijvoorbeeld aan een voormalig verzorgingshuis, fabriek of een klooster. Vragen zijn bijvoorbeeld: zijn deze locaties in beginsel geschikt voor: gezinnen met kinderen (en huisdieren?), of vooral voor alleenstaanden of voor ouderen? Kunnen er aangepaste voorzieningen gerealiseerd worden? Hoeveel mensen zouden er kunnen wonen, en hoelang blijft de locatie beschikbaar?



Dialoogstarter in praktijk tijdens het flexwonen congres van de provincie Zuid-Holland, 14 juni 2018

De Dialoogstarter staat onder leiding van een gespreksleider die na iedere ronde een foto van het speelbord maakt, quotes noteert en de regie houdt op het tempo. De primaire uitkomst van de Dialoogstarter is een document met daarin de besproken oplossingen op lokaal niveau die tijdens het gesprek aan de orde zijn geweest. De secundaire uitkomst van de Dialoogstarter zijn de partijen die na het spel met elkaar verder praten over mogelijke lokale oplossingen.

5.4 Op zoek naar kansen met een quickscan

Proces uitlijnen en draagvlak krijgen

De volgende vraag is welke concrete bouwlocaties en (potentiële) transformatieprojecten kunnen worden gebruikt voor flexwonen? Daartoe kan een quickscan uitgevoerd worden die gebruik maakt van de kennis die in de vorige stappen is opgebouwd.

Om tot een goede quickscan te komen, is het van belang om de uitkomsten uit de vorige processtappen goed te bespreken met betrokkenen uit de eigen organisatie, zodat alle betrokkenen begrijpen wat de bedoeling is. In praktijk kan hier gemakkelijk een belemmering ontstaan omdat hier kennis over vastgoed moet worden aangeboord en degenen die daarover beschikken niet onmiddellijk bereid zijn die kennis te delen, als zij niet zijn meegenomen in het proces.

Soms is dit ook het moment om eerst bestuurlijke afstemming te hebben zodat voor iedereen duidelijk is binnen welke kaders de zoektocht wordt voortgezet. Soms hoeft dat niet: het kan ook heel verfrissend werken om die zoektocht zonder kaders aan te gaan. Maar de organisatie moet daar wel klaar voor zijn.

Soms is het ook wenselijk om op dit punt al het gesprek aan te gaan met externe partners, als die ook betrokken worden bij de quickscan. Voor dat laatste is in opdracht van het ministerie van BZK een speciaal communicatie-instrument ontwikkeld door adviesbureau Emma (zie vorige pagina).

Welke volgorde in het proces het best werkt, is van plaats tot plaats verschillend en hangt in hoge mate af van de cultuur in de organisatie. Er zitten dus een paar keuzemogelijkheden in het proces die we hier beschrijven:

We hebben nu beschikbaar:

- een verkenning van de doelgroepen en hun woningvraag
- lessen voor de aanpak om tot oplossingen te komen
- mogelijke strategieën voor die aanpak

Met die kennis start de volgende fase en dan kan de volgorde zijn:

1. Bespreken binnen de ambtelijke organisatie
2. Quickscan van kansen
3. Bestuurlijk bespreken en richting geven
4. Bespreken met externe partners (corporaties, zorginstellingen, werkgevers, et cetera)

Maar ook:

1. Bespreken binnen de ambtelijke organisatie
3. Bestuurlijk bespreken en richting geven
2. Quickscan van kansen
4. Bespreken met externe partners (corporaties, zorginstellingen, werkgevers, et cetera)

Of:

1. Bespreken binnen de ambtelijke organisatie
3. Bestuurlijk bespreken en richting geven
4. Bespreken met externe partners (corporaties, zorginstellingen, werkgevers, et cetera)
2. Quickscan van kansen

De quickscan van kansen

NB: Het kan van belang zijn om aan de voorkant geheimhouding af te spreken, omdat het geven van vastgoedinformatie nog wel eens gevoelig kan zijn. Alle betrokkenen zijn gehouden de informatie binnenskamers te houden en de projectleider bepaalt of en zo ja welke informatie in een eindrapportage terecht komt.

Stap 1: de groslijst

Voor de quickscan is de eerste stap om een groslijst te maken van locaties en objecten waar mogelijk iets mee kan. Dat kan gemeentelijk bezit zijn, maar dat hoeft zeker niet. Probeer de vraag zo breed mogelijk uit te zetten, onder andere bij medewerkers van Wonen/RO, EZ, Vastgoed, maar ook van het Maatschappelijk domein, om bijvoorbeeld zicht te krijgen op leegkomend zorgvastgoed, of van Onderwijs voor leegkomende schoolgebouwen. Denk ook aan locaties die tijdelijk beschikbaar zijn voor verplaatsbare woningen. En als gekozen is voor een quickscan met partners, worden zij uiteraard ook gevraagd om suggesties te leveren.

Stap 2: documentatie

Documenteer de lijst zo goed mogelijk, per locatie in ieder geval het adres en voor zover bekend: wie is de eigenaar, wat is de bestemming, wat is de vraagprijs, wanneer/hoelang beschikbaar, wat weten we van de indeling, bouwkundige staat, constructie, belemmeringen/draagvlak in de omgeving, ontsluiting/verkeer/parkeren.

Stap 3: de sessie met specialisten

Organiseer een sessie met diverse specialisten om de groslijst door te nemen. Zorg voor een scherm om de locaties via Google Maps in beeld te brengen. Kom gezamenlijk tot een score door middel van de volgende criteria:

- Omvang en locatie
- Ligging in de gemeente
- Ontsluiting, onder andere per OV
- Betaalbaarheid
- Financiële exploitatie
- Eigendom
- Bestemming
- Draagvlak buurt
- Duur beschikbaarheid
- Directe bruikbaarheid

Stap 4: conclusies en vervolgacties

Druk de score uit in een stoplichtmodel:

- Rood: kansloos
- Oranje: wel een aantal hobbels, maar verdere verkenning mogelijk
- Groen: lijkt kansrijk

De quickscan geeft daarmee een beeld van de globale haalbaarheid en de randvoorwaarden. Daarna zijn natuurlijk vervolgstappen nodig om tot realisatie te komen. Denk daarbij onder andere aan:

- Afstemming met een (potentiële) eigenaar/opdrachtgever
- Haalbaarheidsonderzoek, inclusief bouwkundig onderzoek
- Ruimtelijke randvoorwaarden vaststellen
- Opstellen businesscase
- Draagvlakverwerving in de omgeving

5.5. Tot slot

Met deze handreiking beschikt u over een gereedschapskist om flexwonen dichterbij te brengen. Er is beschreven hoe de doelgroepen van flexwonen en hun huisvestingsbehoefte beter in kaart kunnen worden gebracht. Overigens zonder de pretentie dat hiermee alles tot achter de komma duidelijk wordt. Er is beschreven hoe u de kennis, die met veel flexwonenprojecten in het land is opgebouwd, lokaal kunt gebruiken om tot een aanpak te komen. En er is beschreven hoe je met al die kennis in een aantal stappen tot concrete initiatieven kunt komen. In kennis kun je tenslotte niet wonen.



6. Handige informatie over flexwonen

[Impressie van congres Flexwonen](#), op de site van Expertisecentrum Flexwonen

[Impressie van congres Flexwonen](#), op de site van Platform31

Publicatie '[10 spoedzoekers aan het woord](#)'

Link naar [Expertisecentrum Flexwonen](#)

Link naar [dossier Flexwonen van Platform31](#)

Publicatiereeks: [Dwarsdoorsnede van het flexwonen](#), met tien thema's en tien bijbehorende goede voorbeelden

Publicatie [Nieuwe Huisvesters in het flexwonen](#), over nieuwe commerciële woonondernemers die tegemoet komen aan maatschappelijke behoeften

Publicatie [Spelers op de Woningmarkt](#) dit biedt een handzaam overzicht van veertien partijen die het wonen in Nederland bepalen

Link naar [Praktijkvoorbeeldenkaart flexwonen](#), op de kaart van Nederland aangegeven

Link naar [Magic Mix](#), een woonvorm waarbij mensen uit verschillende doelgroepen samen in één gebouw wonen

Link naar [woonunits en verplaatsbare woningen](#); biedt een overzicht van aanbieders van tijdelijke woonunits voor zowel op braakliggende terreinen als in gebouwen

Link naar [Arbeidsmigranten](#)

Publicatie met [45 Voorbeelden Huisvesting statushouders in beeld](#)

Publicatie: [Werken met tijdelijke huurcontracten](#)

Manifest '[Geef spoedzoekers de ruimte](#)', eindrapportage van Platform Opnieuw Thuis bij de opheffing in juli 2017

De [Handreiking prestatieafspraken](#) van het ministerie van BZK, Aedes en de Woonbond gaat ook in op de positie van spoedzoekers

Uitgave

Platform31 en **Expertisecentrum Flexwonen**, in samenwerking met het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en de provincie Zuid-Holland.

Den Haag, januari 2019

Auteurs: Wim Reedijk (Expertisecentrum Flexwonen), Irene Bronsvoort en Frank Wassenberg (Platform31)

Redactie: Platform31

Fotografie: Alex Schröder (excl. pagina 37 t/m 45)

Coverfoto: Socius Wonen

Ontwerp: Gé grafische vormgeving

Platform31

Kennis- en netwerkorganisatie Platform31 ziet de **trends** in stad en regio. We **verbinden** beleid, praktijk en wetenschap rondom actuele vraagstukken en komen tot een aanpak waarmee bestuurders, beleidsmakers en uitvoerders direct aan de slag kunnen. De oplossingen houden we niet voor onszelf: **iedereen profiteert mee** van de resultaten.

Postbus 30833, 2500 GV Den Haag

www.platform31.nl

Expertisecentrum Flexwonen

Het Expertisecentrum Flexwonen helpt om betere huisvesting tot stand te brengen voor arbeidsmigranten en alle andere spoedzoekers die behoefte hebben aan snel beschikbare, betaalbare woonruimte.

www.flexwonen.nl

Hoewel grote zorgvuldigheid is betracht bij het samenstellen van deze uitgave, aanvaarden Platform31, Expertisecentrum Flexwonen en andere betrokkenen geen enkele aansprakelijkheid uit welke hoofde dan ook voor het gebruik van de in deze publicatie vermelde gegevens. Alles uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar worden gemaakt mits de bron wordt vermeld.