

Vraag en Kansanalyse, deel 2

Kansen voor flexwonen in de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden

Den Haag, Augustus 2018

Auteurs: Wim Reedijk (Expertisecentrum Flexwonen), Irene Bronsvort (Platform31)



Inhoudsopgave

Kansen voor flexwonen in de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden

	Pag.
1. Inleiding	3
2. Verkenning van flexwonen in Nederland	4
3. Lessen uit de verkenning	13
4. Lessen voor de aanpak in de AV-regio	17
5. Strategieën	18
6. Quick scan van kansen in AV-regio	20

1. Inleiding

Het deelonderzoek 'Doelgroepen van flexwonen' geeft een beeld van de omvang van verschillende groepen spoedzoekers in de AV-regio en hun woningbehoefte. Daarmee is ook een indicatie gegeven van de hoeveelheid snel toegankelijke flexwoningen die nodig is om de spoedzoekers die zich jaarlijks op de woningmarkt melden te kunnen helpen.

Die behoefte lijkt ook in de AV-regio aanzienlijk. Met de verkenning is nog niet precies vast te stellen wat er aanvullend nodig is aan flexibele voorraad. Daarvoor zouden we ook precies moeten weten ruimte er zit in de bestaande woningvoorraad en welke effecten er in optreden bij toevoeging van flexwoningen. Wat we wel weten is dat er zich vrijwel zeker een grote groep studenten van een nieuwe HBO-opleiding op de markt zal aandienen en dat er forse knelpunten zijn bij het huisvesten van vergunninghouders, uitstromers uit maatschappelijke opvang en beschermd wonen en diverse andere spoedzoekers. Werk aan de winkel dus.

Dit deelonderzoek biedt een analyse van kansen voor flexwonen in de woningmarkt van de AV-regio en bevat de volgende onderdelen:

- Een verkenning van bestaande flexwonenprojecten in het land om zicht te krijgen op mogelijke combinaties van doelgroepen en de do's en don'ts daarbij.
- Een vertaling van de bevindingen daaruit naar de situatie in de regio, waarbij niet uitsluitend naar de doelgroepen wordt gekeken waarvoor de nood het hoogst is, maar ook de zogenaamde 'magic mix' wordt betrokken.
- Een quick scan van een aantal mogelijke objecten en locaties aan de hand van de voorgaande bevindingen. (volgt nog)

2. Verkenning van flexwonen in Nederland

Om lessen te leren van al bestaande flexwonenprojecten in den lande 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.

Onderstaande tabel 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 uitgebreidere projectbeschrijvingen.

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

Tabel 1: overzicht van geselecteerde woonprojecten



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. Het kent 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

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,- per maand. Een appartement met 1 slaapkamer kost € 666,75 en een appartement met 2 slaapkamers € 819,-. 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,- 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 klaverjasavonden 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. De 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 uitzendbureau's. De woonunits zijn 22 vierkante meter, gestoffeerd en gemeubileerd en voorzien van een woon/slaapkamer, keuken en douche/toiletruimte met wastafel. Daarnaast zit in de 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



Akker 71, Arnhem

Ook Akker 71 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 op een huur van € 420. 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 Akker 71, maar het beheer er van is door corporatie Volkshuisvesting overdragen aan Bewonersbedrijf Malburgen.

In het pand wonen ongeveer 105 eenpersoons-huishoudens. 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 kickboxschool 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 gedoseerd. 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 gespikkeld 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

Sumatralaan, Leiden

Woningstichting Ons Doel heeft 16 tijdelijke woningen geplaatst. Deze Finch woningen zijn energiezuinig, verplaatsbaar en 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, vergunninghouders en andere starters.

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

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 ca. 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 Huismeesters', 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 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 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. Twintig appartementen gaan naar statushouders, tien naar mensen die zelfstandig kunnen wonen en begeleid worden door Pluryn of Dichterbij en tien 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, vergunninghouders 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 per maand en voor een driekamerappartement € 570.



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 vergunninghouders. 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, inclusief gas, water, elektra, internet & 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 vergunninghouders.

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 m² 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 per maand (prijspeil 2017) + ca € 150 servicekosten.

10% 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 bevat 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 SNF.

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.

3. Lessen uit de verkenning

Uit de projecten die hiervoor zijn beschreven zijn veel lessen te leren. Alvorens op de situatie in de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden 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 ex-daklozen tot expats, van studenten tot senioren, van vergunninghouders tot toeristen, het komt allemaal voor. Maar er is in bijna alle gevallen 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 uitdrukkelijk 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 vergunninghouders 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 sociale processen 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 vergunninghouders. Elk van deze doelgroepen kan op zich prima samen wonen met b.v. 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 hebben. Die heeft dan het karakter van logies, zolang mensen nog geen idee hebben óf en voor hoe lang ze hier willen blijven. Het logiesgebouw in Katwijk is daarvan een goed voorbeeld.

Welke locaties

Ook hier komen we een diversiteit aan keuzes tegen die blijken te werken. Natuurlijk zullen veel jongeren en studenten een voorkeur voor een binnenstedelijke locatie hebben, 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-win situatie 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, b.v. 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 op die plekken zeer snelle bouw 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 wèl 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 de woningen op zich zelfstandig zijn. Soms op gang- of afdelingsniveau, zoals een gezamenlijke huiskamer of keuken, soms op complexniveau in een café, restaurant of 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 vergunninghouders, mensen met schulden en de meeste studenten en andere jonge starters. Bij sommige (her)starters kan wat meer draagkracht zitten. Dat geldt bij voorbeeld voor expats, internationale shortstay studenten en toeristen. Ook sommige spoedzoekers a.g.v. een scheiding en sommige arbeidsmigranten kunnen zich meer dan het minimum veroorloven. Er zijn dan zeker ook flexwonenprojecten 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 kwaliteitsniveau's 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 niet hoger zijn dan € 414,02 en voor mensen van 23 jaar of ouder € 710,68. Corporaties hebben daarbinnen nog te maken met passend toewijzen, waardoor de huur voor een- of

tweepersoonshuishoudens maximaal € 592,55 mag zijn. Voor onzelfstandige wooneenheden is sowieso geen huurtoeslag mogelijk. Prijs technisch 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 het maximale investeringsniveau ca. € 70.000. Bij een huur van €592 ligt dat op ca. € 100.000. Let op dat bij een korte exploitatieduur van b.v. 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 huurcontracten voor bepaalde duur af te sluiten zijn sinds enkele jaren aanzienlijk verruimd en contracten voor 5 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 zijn 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 woonruimteverordening.

Welk beheer

Met uitzondering van enkele kleinschalige projecten met alleen zelfstandige woningen, is overal veel aandacht voor het (sociaal) beheer nodig. In woonprojecten waar vogels van diverse pluimage 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 verschillende van de bekeken projecten wordt actief gewerkt aan community building, b.v. 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 bruisende 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 ook de vormen van zelfbeheer door bewoners, in sommige gevallen ondersteund door daarin gespecialiseerde bedrijven als Socius, Livable of De Huischmeesters.

Los van de exacte keuzes die voor de vorm van beheer worden gemaakt, is het van belang om de kosten er van 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 uitzendbureau's 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 a.g.v. 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.

4. Lessen voor de aanpak in de AV-regio

In dit hoofdstuk zullen we de voorgaande lessen betrekken op de situatie in de AV-regio en proberen daar aanbevelingen uit voort te laten komen voor de aanpak.

Omvang en samenstelling doelgroep

Allereerst is van belang dat de doelgroepen van flexwonen in deze regio specifiek van samenstelling zijn. Op dit moment is de populatie studenten (HBO/WO) in de regio bijzonder klein. Er zijn echter serieuze plannen om in 2020 in Gorinchem te starten met een HBO-opleiding Liberal Arts & Sciences. In [het bidbook](#) staat het voornemen om de 450 beoogde studenten te huisvesten in een nog te realiseren campus in de binnenstad van Gorinchem.

Voor de hele regio geldt dat er naast de studenten jaarlijks ca. 400 spoedzoekers naar een oplossing zoeken. Daarbij vormen met name de vergunninghouders en de huishoudens die ontstaan na een verbroken relatie substantiële aantallen en in iets mindere mate de mensen die na maatschappelijke opvang of beschermd wonen weer aan zelfstandig wonen toe zijn en de expats. Welk deel van deze groepen uiteindelijk in de bestaande woningvoorraad of in een grijs circuit onderdak vindt kunnen we in het kader van deze verkenning niet vaststellen.

Tenslotte is er nog de groep van de arbeidsmigranten, waarbij het voor de short-stay wenselijk zou zijn om voldoende logiesvoorzieningen specifiek voor deze groep te realiseren. We schatten dat op 800 plekken. De arbeidsmigranten die hier langer verblijven hebben voor een deel dezelfde vraag als andere spoedzoekers en zouden ook gebruik kunnen maken flexwonen, net zoals dat b.v. in de Genderhof in Eindhoven en de SSF in Dordrecht gebeurt. Dat is grotendeels deels ter vervanging van de huisvesting die zij nu in gebruik hebben. Het effect van beide maatregelen zou kunnen zijn dat een groot aantal woningen die nu kamergewijs aan arbeidsmigranten worden verhuurd weer voor ander doelgroepen kunnen worden ingezet.

Wel of niet gemengd wonen

De initiatiefnemers van de Hogeschool Gorinchem en de gemeente zouden goed moeten overwegen of een geconcentreerde en exclusieve vorm van huisvesting een verstandige en eigentijdse keuze is. Als het onderwijs concept onlosmakelijk verbonden is met deze huisvestingsvorm, is dat een belangrijke overweging en huisvesting op een binnenstedelijke locatie is voor studenten meestal zeer aantrekkelijk. Dat geldt echter niet alleen voor studenten en het is ook de vraag of het voor de binnenstad aantrekkelijk is als zo'n grote locatie exclusief door studenten gebruikt gaat worden. Mogelijk kan een alternatieve vorm van gespreide en gedeelde huisvesting een interessant alternatief vormen, dat ook tot meer integratie van onderwijs en samenleving leidt.

De keuzes die hierin gemaakt worden zijn van belang voor de strategie m.b.t. flexwonen. Dat geldt in ieder geval in de gemeente Gorinchem; voor de andere gemeenten is het effect daarvan veel kleiner. Studenten vormen immers vaak een belangrijke groep 'dragende bewoners' in gemengde woonprojecten. We zagen eerder al dat de verhouding tussen 'dragende' en 'vragende' bewoners erg belangrijk is. De ervaring leert dat woonprojecten waar te veel vragende bewoners wonen gemakkelijk in een neergaande spiraal kunnen komen. Andere bewoners die vinden dat er teveel een beroep op hen wordt gedaan zullen dan afhaken, zeker als ze er niet bewust voor hebben gekozen.

Als er weinig mogelijkheden zijn om tot een ideale mix van 'dragende' en 'vragende' doelgroepen te komen is het verstandiger om te kiezen voor relatief kleinschalige vormen van flexwonen, soms zelfs specifiek voor een bepaalde doelgroep.

Zoals gezegd adviseren wij voor de short-stay arbeidsmigranten specifiek op hen gerichte huisvesting in logiesaccommodaties.

Financiële draagkracht van de doelgroep

Wat draagkracht betreft zijn er geen belangrijke verschillen met wat we elders in het land tegenkomen. Enkele groepen die in belangrijke mate van een uitkering afhankelijk zijn, of op zijn best van laagbetaalde arbeid, komen hier in de zelfde mate voor als elders: de vluchtelingen, herstarters uit MO of GGZ, mensen die met schulden hun woning zijn uitgezet en waarschijnlijk ook een groot deel van de toekomstige studenten. Groepen die iets meer draagkracht hebben zijn er ook: een deel van de buitenlandse studenten, tijdelijke werknemers en expats.

Geschikte locaties

Wat locaties betreft kunnen de algemene lessen één op één doorvertaald worden naar de situatie in de regio, m.n. in de stad Gorinchem. Een logische match zou kunnen liggen in enerzijds de wens van veel m.n. jongere flexwoners om op een binnenstedelijke locatie te wonen en anderzijds de aanwezigheid van leegstaand (maatschappelijk) vastgoed met een monumentale waarde waarvoor een herbestemming gewenst is. Daar komt echter snel het probleem om de hoek kijken dat dergelijk vastgoed een hoge waarde heeft en de kosten van aanpassing naar woonfuncties vaak hoog zijn. Daarmee is het niet eenvoudig om in die sfeer betaalbare oplossingen te realiseren.

In Gorinchem, maar wellicht ook in de andere regiogemeenten zijn er misschien ook mogelijkheden om gebruik te maken van bestaande panden nabij het centrum, of van locaties die tijdelijk gebruikt kunnen worden om met verplaatsbare modulaire bouwvormen tot oplossingen te komen.

Uiteraard zou ook in deze regio overtollig zorgvastgoed een zeer interessante optie zijn, omdat daar vaak weinig aan verbouwd hoeft te worden en er mooie combinaties van wonen voor jong en oud, met buurtgerichte functies in gemaakt kunnen worden. Het is de moeite waard om te onderzoeken of dergelijk zorgvastgoed beschikbaar is of komt.

5. Strategieën

Dit alles in aanmerking nemende zijn er grofweg twee strategieën denkbaar om in de AV-regio invulling te geven aan flexwonen. Eén met een afzonderlijke aanpak van de studentenhuisvesting op een exclusieve campus en één met een deels geïntegreerde huisvesting van studenten en anderen. Deze keuze ligt overigens alleen in Gorinchem voor. De andere regiogemeenten hebben niet of nauwelijks studenten. Het gaat om strategieën die haaks op elkaar staan en om een keuze vragen, althans in Gorinchem. Voor alle gemeenten geldt daarnaast de aandacht voor de eerder geschetste aanpak van de huisvesting van arbeidsmigranten.

I. Kies voor segmentatie en hou het klein

Als gekozen wordt voor segmentatie van de studentenhuisvesting is het de vraag of er interessante vormen van gemengd wonen kunnen ontstaan. In ieder geval lijkt het dan verstandig om voor niet al te grootschalige projecten te kiezen. Voor mensen die een steuntje in de rug nodig hebben om zelfstandig te kunnen wonen en/of te integreren in de samenleving is het niet wenselijk om in een anonieme omgeving te wonen, waar weinig aandacht is voor community-building. Spoedzoekers die net een verbroken relatie of een huisuitzetting achter de rug hebben zijn dan niet direct de ideale buren. Hier passen beter kleinschalige flexibele woonoplossingen. Geef daarbij alle aandacht aan de betaalbaarheid en aan arrangementen met de instellingen die waar nodig zorg of begeleiding kunnen bieden.

Het is de vraag of een mix van bewoners met verschillende achtergrond hier veel zin heeft. Leg het accent op het leren zelfstandig wonen en het eigen leven op dit rit krijgen, met waar dat nodig is professionele ondersteuning. En biedt uitzicht op doorstroming naar een zelfstandige woning als volgende stap in de wooncarrière. Het complexbeheer, voor zover de schaal en bewonersgroep dat nodig heeft, kan hier mogelijk uitgevoerd worden door de begeleidende instelling, of in nauwe samenwerking daarmee.

Referentie: denk daarbij aan projecten zoals het Utrechtse corporatiehotel of het kleinschalige project met verplaatsbare woningen in Leiden

II. Kies voor integratie en win-win

Voor de andere strategie is het van belang om met name de studentenhuisvesting mee te nemen in het proces. Ook daar is er aandacht nodig voor de betaalbaarheid. Dat zou gelegenheid kunnen bieden om tot gemengde woonprojecten te komen op een bescheiden huurniveau.

Die aanpak heeft de meeste kans van slagen als er grotere panden beschikbaar zijn, zoals een verzorgingshuis of schoolgebouw, die tegen beperkte kosten voor bewoning geschikt kunnen worden gemaakt. En bij voorkeur op locaties waar dat een positief effect op de omgeving kan hebben door er bedrijvigheid en buurtfuncties in mogelijk te maken. Zelfbeheer, ondersteund door professionals, is bij deze strategie een interessante optie, die ook direct werkgelegenheid een deel van de bewoners creëert.

Referentie: denk hierbij aan projecten zoals Akker 71 en Bruishuis in Arnhem, de SSF in Dordrecht, de Robijnhof in Leiden of Lohuizen in Amsterdam.

Omvang en tempo

In beide strategieën komt natuurlijk ook de vraag ter tafel welke omvang de totale voorraad flexwoningen per gemeente zou moeten omvatten. In deze verkenning hebben we een globaal beeld kunnen schetsen van de omvang van de doelgroepen, de ontwikkeling daarvan en de vraag naar snel beschikbare woonruimte die er mee samenhangt. Daarmee weten we nog niet precies in hoeverre de niet-flexibele woningvoorraad in die vraag kan voorzien. Er is ook sprake van onderlinge afhankelijkheden. Als het bijvoorbeeld lukt om d.m.v. goede logiesvoorzieningen voor arbeidsmigranten veel woningen vrij te spelen heeft dat direct effect op de beschikbaarheid voor andere doelgroepen.

Dat er aanvulling in het flexsegment hard nodig is, is echter wel duidelijk gezien de aantallen die we boven tafel kregen. De verstandigste werkwijze lijkt te zijn om niet direct met een masterplan van start te gaan om het hele vraagstuk op te lossen, maar om gedoseerd projecten toe te voegen die passen in de gekozen strategie. Door goed te monitoren hoe die projecten in de vraag voorzien kan het realisatietempo bijgesteld worden.

6. Quick scan van kansen in de regio

Met de hiervoor opgedane inzichten en de twee mogelijke strategieën in gedachten is gekeken naar diverse panden en locaties in de AV-regio die mogelijk interessant kunnen zijn voor flexwonen. Daarbij moet bedacht worden dat het om een eerste verkenning gaat op basis van vrij summiere informatie. Het is goed denkbaar dat daarbij andere beleidsuitgangspunten over het hoofd zijn gezien. Het betreft geen haalbaarheidsonderzoek en er is ook zeker geen businesscase doorgerekend. Met die voorbehouden levert onderstaand overzicht een basis voor nader onderzoek en in ieder geval interessante gespreksstof voor de gemeente en partners als corporaties, beleggers en ontwikkelaars.

(volgt)