

Vraag en Kansanalyse Flexwonen, deel 1

Doelgroepen van flexwonen in Alblasserwaard- Vijfheerenlanden

Den Haag, November 2018

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

Inhoudsopgave

1 Inleiding

- 1.1 Aanleiding voor deze verkenning
- 1.2 De vraagstelling
- 1.3 De doelgroepen
- 1.4 Wat u kunt verwachten

2. Ontwikkeling in de omvang van doelgroepen

- 2.1 Studenten HBO en WO
- 2.2 Studenten MBO
- 2.3 Arbeidsmigranten
- 2.4 Expats
- 2.5 Statushouders
- 2.6 Uitstroom maatschappelijke opvang/GGZ
- 2.7 Echtscheidingen en andere gebroken relaties
- 2.8 Huisuitzettingen, gedwongen verkoop
- 2.9. Stadsvernieuwings-urgente
- 2.10. Zwerfjongeren
- 2.11 Ex-gedetineerden
- 2.12 Resume

3. Huisvestingsvraag

- 3.1 Huisvesting studenten HBO/WO
- 3.2. Huisvesting studenten MBO
- 3.3 Huisvesting arbeidsmigranten
- 3.4 Huisvesting expats/kenniswerkers
- 3.5 Huisvesting vergunninghouders
- 3.6 Huisvesting cliënten maatschappelijke opvang/GGZ
- 3.7 Huisvesting na echtscheiding
- 3.8 Huisvesting na huisuitzetting of gedwongen verkoop
- 3.9 Huisvesting van stadsvernieuwings-urgente
- 3.10 Huisvesting van zwerfjongeren
- 3.11 Huisvesting van ex-gedetineerden
- 3.12 Resume

4. Conclusies en aanbevelingen

1 Inleiding

1.1 Aanleiding voor deze verkenning

De gemeenten in de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden vinden het van belang om zicht te krijgen op de behoefte aan flexwonen voor diverse doelgroepen. Een idee is dat er een flexibele schil rondom de reguliere woningvoorraad gecreëerd wordt waarmee de diverse doelgroepen van flexibel wonen kunnen worden bediend. Landelijk wordt door sommige partijen hiervoor een percentage van 5-10% van de totale woningvoorraad genoemd. Uiteraard is lokaal maatwerk nodig. Ook is van belang om zicht te krijgen op de specifieke vraag van verschillende doelgroepen om te weten welke differentiatie er in het aanbod nodig is.

1.2 De vraagstelling

De basis voor beleid ligt in goed zicht op de problematiek. Het doel van dit onderzoek is daarom primair om de behoefte aan flexwonen in beeld te krijgen door de omvang en ontwikkeling van de doelgroepen in kaart te brengen, alsook de daarmee samenhangende vraag naar snel toegankelijke woonruimte.

De vraag naar woonruimte van spoedzoekers is vaak niet goed in beeld. Dat komt omdat de woonbehoefte vaak tijdelijk is (bijv. werk of studie voor een paar maanden), de vraag onverwacht opkomt (bijv. een scheiding of statushouders) en omdat spoedzoekers zich nauwelijks melden bij gemeenten of corporaties, omdat zij er van uitgaan dat die sowieso géén snelle oplossing kunnen bieden.

De exacte vraag is dus moeilijk te bepalen. Het gaat om een deels verborgen vraag. De gangbare bevolkingsprognoses en de daarvan afgeleide woningbehoefteramingen hebben juist de hierna behandelde doelgroepen niet voldoende in beeld, of herkennen hun vraag pas veel later dan ze zich feitelijk voordoet. Zo is bekend dat slechts ca. 50% van de arbeidsmigranten zijn ingeschreven in de 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 vallen er op basis van doelgroepenanalyses wel (meer of minder nauwkeurige) schattingen van te maken. Dat kan door middel van een scan gebaseerd op bestaande informatie, die op verschillende plekken moet worden opgehaald. Deze scan biedt een zo goed mogelijk beeld van de actuele situatie en prognoses van aantallen van verschillende groepen spoedzoekers.

1.3 De doelgroepen

We sluiten niet uit dat er nog meer doelgroepen zijn, maar in deze verkenning onderscheiden we de volgende:

- Studenten WO/HBO/MBO per categorie naar uitwonend en thuiswonend
- EU-arbeidsmigranten en expats
- Vluchtelingen met verblijfsvergunning conform taakstelling
- Uitstroom maatschappelijke opvang en GGZ/beschermd wonen
- Echtscheidingen en andere gebroken relaties
- Huisuitzettingen, gedwongen verkoop van woningen

- Stadsvernieuwings-urgente (die kunnen terugkeren naar de eigen woning)
- Zwerfjongeren
- Ex-gedetineerden

Deze groepen hebben als gezamenlijk kenmerk dat ze (niet continue, maar op enig moment) op zoek zijn naar snel toegankelijke en betaalbare woonruimte. Op een aantal 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 zijn/haar behoefte aan tijdelijke woonruimte kan voorzien. Bij de gemiddelde expat zal dat b.v. 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, soms 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 b.v. stadsvernieuwingsurgente, vergunninghouders, 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.

1.4 Wat u kunt verwachten

Het in kaart brengen van de omvang van de doelgroepen en de huisvestingsvraag die daar mee samen hangt is de eerste opgave. Een lastiger 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. Deze verkenning is niet in staat de onzekerheid die daar uit voort komt weg te nemen. Wel zullen we aanbevelingen doen om met die onzekerheid om te gaan.

2. Ontwikkeling in de omvang van doelgroepen

2.1 Studenten HBO en WO

Met betrekking tot flexibele woonvormen zijn studenten een belangrijke doelgroep. In Gorinchem is in september 2017 een opleiding ICT op hbo-niveau gestart. De opleiding wordt verzorgd door de HBO Drechtsteden in samenwerking met het bedrijfsleven in de Alblasserwaard-Vijfheerenlanden. Op dit moment volgen zo'n 30 studenten de ICT-opleiding in Gorinchem.

Om de vraag naar huisvesting van studenten te berekenen in de AV-regio, is het van belang om onderscheid te maken tussen thuiswonende en uitwonende studenten. Bovendien moet ook rekening gehouden worden met het feit dat niet alle studenten wonen in de stad waar ze hun opleiding volgen. Zo zou het kunnen dat studenten wonen in een van de gemeenten van de AV-regio, maar ergens anders studeren of andersom. Helaas heeft de regio geen exacte informatie over de woonsituatie van zijn studenten.

In totaal woonden er 2722 HBO-studenten in collegejaar 2015/2016 in de AV-regio, en 816 WO-studenten (samen 3538). Zij studeren dus bijna allemaal (op max. 30 na) buiten de AV-regio.

Tabel 1: HBO- en WO-studenten, woonachtig in de AV-regio (2016/2017)

	Studenten HBO	Studenten WO
Giessenlanden	300	111
Gorinchem	774	258
Leerdam	393	99
Molenwaard	643	149
Vianen	349	112
Zederik	263	87
Totaal	2722	816

© Centraal Bureau voor de Statistiek, Den Haag/Heerlen 7-6-2018

Ontwikkeling

Er zijn plannen voor een satelliet HBO-instelling in de gemeente Gorinchem. Deze opleiding zal op zijn vroegst in het schooljaar 2020-2021 beginnen. Het gaat dan om 450 studenten. Deze HBO-instelling zal het vak Liberal Arts and Sciences aanbieden (LA&S). LA&S kent momenteel alleen een universitaire variant. De HBO-instelling zal de enige in zijn soort zijn. De gemeente Gorinchem verwacht daarom een behoorlijk aantal van die 450 studenten te moeten huisvesten bij doorgang van het project. Momenteel is geen tijdstip aan te geven wanneer er groen of rood licht voor dit project komt.

Aan de andere kant moet rekening gehouden worden met het effect van de invoering van het studievoorschot in plaats van de basisbeurs voor studenten. Hierdoor is – in ieder geval landelijk – een daling te zien van het aantal studenten dat bij aanvang van de studie het ouderlijk huis verlaat.

2.2 MBO-studenten

In de AV-regio zijn twee mbo-vestigingen, beiden gevestigd in Gorinchem. Bij het Da Vinci college studeren 1050 mbo-studenten. Bij het Wellant College 220. In totaal gaat het in de AV-regio dus om 1270 studenten. Het totaal aantal mbo-studenten dat woont in de AV-regio (ongeacht of ze daar ook studeren), ligt een stuk hoger. Volgens het CBS zijn dit in totaal 4.468 studenten in het collegejaar 2016/2017.

Tabel 2: MBO-jongeren, woonachtig in de AV-regio (2016/2017)

	MBO bol	MBO bbl	MBO totaal
Giessenlanden	349	117	466
Gorinchem	844	233	1.077
Leerdam	566	193	759
Molenwaard	705	435	1.140
Vianen	459	148	607
Zederik	258	161	419
Totaal	3.181	1.287	4.468

© Centraal Bureau voor de Statistiek, Den Haag/Heerlen 7-6-2018

We gaan hier echter, net als bij de HBO- en WO-studenten, uit van de studenten die studeren aan binnen de regio gevestigde MBO-instellingen, dus 1.270. De gemeente Gorinchem heeft geen inzicht in het aantal uitwonende MBO-studenten. Van de Drechtsteden weten we dat 6 a 7 procent van de mbo-studenten uitwonend is. Als voor de AV-regio datzelfde percentage geldt, zouden ongeveer 76 tot 89 MBO-studenten die er studeren ook uitwonend zijn. Het is niet bekend of het aantal opleidingen c.q. het aantal studenten in de komen jaren zal toe- of afnemen.

2.3 Arbeidsmigranten

Er zijn geen exacte gegevens bekend van het aantal arbeidsmigranten in de regio Alblasserwaard - Vijfheerenlanden (AV). Wel zijn er enkele onderzoeksrapporten en bronnen die een benadering geven. We noemen:

- Huisvesting arbeidsmigranten Zuid-Holland - Tympaan Instituut, 2017
- CBS-cijfers van ingeschrevenen in de BRP met migratieachtergrond t/m dec 2017

Tympaan onderzoek

Het meest recente onderzoek, dat van Tympaan geeft een beredeneerde schatting van het aantal arbeidsmigranten in de regio AV, namelijk 2.450 eind 2015. Het onderzoek is deels gebaseerd op de registratie in de BRP en deels op het Werknemersbestand van het UWV. Van dat laatste is meestal niet het woonadres van de geregistreerde bekend, maar het adres van diens werkgever. Daardoor is er een onzekerheidsmarge voor de exacte aantallen die ergens verblijven. Bovendien is een schatting gehanteerd voor het aantal niet geregistreerden.

Ingeschrevenen in de BRP

De CBS-cijfers van ingeschrevenen in de BRP met een migratieachtergrond in een van de landen van Zuid-, Midden- of Oost-Europa zijn als volgt:

Perioden	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	verdeling	2010 > 2017
Giessenlanden	60	60	64	63	65	76	80	83	7%	38%
Gorinchem	492	462	452	457	480	512	510	544	47%	11%
Leerdam	107	112	136	143	154	167	179	192	17%	79%
Molenwaard *	112	104	96	106	95	107	118	158	14%	41%
Vianen	95	107	115	111	120	129	132	139	12%	46%
Zederik	22	31	25	24	23	30	38	44	4%	100%
Totaal regio AV	888	876	888	904	937	1021	1057	1160	100%	31%

Bron CBS: migratieachtergrond Griekenland, Italië, Spanje, Portugal, Polen, Hongarije en 'overig Europa' en leeftijd 15 -65 jaar **

* Van Molenwaard zijn pas vanaf 2013 cijfers bekend; voor de jaren 2010 t/m 2012 zijn de cijfers van de voormalige gemeenten Graafstroom + Liesveld + Nieuw-Lekkerkerk bij elkaar geteld

** overig Europa bevat niet België, Duitsland, Frankrijk, Oostenrijk, Turkije en Verenigd Koninkrijk

Om deze cijfers te vergelijken met het Tympaan rapport moeten we ons realiseren dat het geraamde aantal van 2.450 naast de in BRP geregistreerden ook cijfers uit de UWV-registratie bevat en een beredeneerde schatting van het aantal niet-geregistreerden. Eind 2015 (1 jan 2016) was het aantal BRP geregistreerden volgens CBS 1.057. Bij een toename tot 1.160 eind 2017 (10%) zou het werkelijke aantal arbeidsmigranten uit Zuid-, Oost- en Midden-Europa in de regio eind 2017 dus bijna 2.700 bedragen.

De verdeling over de afzonderlijke gemeenten ziet er dan als volgt uit:

Aantallen en verdeling per gemeente		
	verdeling	aantal
Giessenlanden	7%	189
Gorinchem	47%	1269
Leerdam	17%	459
Molenwaard *	14%	378
Vianen	12%	324
Zederik	4%	108
Totaal regio AV	100%	2700

Gezien de groeicijfers van de afgelopen jaren en verwachte ontwikkelingen in de economie en de arbeidsmarkt achten wij een groeicijfer van 5% per jaar gemiddeld waarschijnlijk. Uiteraard kan dat per gemeente en per jaar afwijken.

2.4 Expats

Er zijn geen concrete gegevens beschikbaar over het aantal expats in de AV-regio. We kunnen wel een ruwe schatting maken op grond van gegevens uit andere delen van het land.

Het begrip expat wordt op verschillende manieren gedefinieerd en de relatie met arbeidsmigranten is vaak onduidelijk. Onderzoeksbureau Decisio definieert expats/kenniswerkers als economisch actieve internationale werknemers met een fiscaal inkomen van minimaal € 27.109 (<30 jaar) of € 36.407 (≥30 jaar), prijspeil 2013. Als men een lager inkomen heeft is men arbeidsmigrant. Hoewel er wel wat op die definitie is af te dingen (is een lasser die 40k verdient een kenniswerker?) lijkt hij voor de grote lijn wel hanteerbaar.

In het rapport "Economische analyse van het aantal internationals in Zuid-Nederland", Decisio 2014, berekende Decisio op basis van gegevens van de Belastingdienst dat het aandeel kenniswerkers in het totale aantal internationale werknemers in 2012 op 14% lag en het aandeel arbeidsmigranten op 86%. Dat is een gemiddelde voor heel Zuid-Nederland. We nemen hier aan dat die verhouding in de AV-regio niet heel anders ligt.

Omdat de herkomstlanden van arbeidsmigranten en expats grotendeels verschillend zijn, mogen we aannemen dat de in de vorige paragraaf berekende aantallen overeenkomen met de 86% en dat er daarnaast een groep ter grootte van 14% is die als expat kan worden aangemerkt. Die schatting zou op gemeenteniveau te onzorgvuldig worden, maar op regioniveau is aannemelijk dat er dan circa 450 expats in de regio zijn.

2.5 Statushouders

In de Huisvestingswet is vastgelegd dat gemeenten verplicht zijn een bepaald aantal statushouders te huisvesten. Het Centraal Orgaan opvang Asielzoekers (COA) heeft voor 2017 verschillende taakstellingen vermeld voor de verschillende gemeenten van de AV-regio, afhankelijk van hun inwoneraantal. In totaal was de taakstelling voor 2017 een aantal van 181 statushouders. In 2018 ligt de taakstelling iets hoger, namelijk op 190 statushouders voor de AV-regio inclusief Vianen.

Tabel: Taakstelling huisvesting statushouders voor 2017 en 2018 in de AV-regio

Aantal en verdeling per gemeente		
	2017	2018
Giessenlanden	20	21
Gorinchem	48	50
Leerdam	28	30
Molenwaard	39	41
Vianen	27	28
Zederik	19	20
Totaal	181	190

2.6 Uitstroom maatschappelijke opvang/GGZ

Door extramuralisering en veranderend gemeentelijk beleid worden de komende jaren uitstroombewegingen verwacht uit (intramurale) voorzieningen. Zo ook in de AV-regio. Om inzicht te krijgen in de aantallen van de uitstroom uit beschermd wonen en opvangvoorzieningen, is door de gemeenten zelf een factsheet met cijfers over de AV-regio gemaakt. De cijfers zijn afkomstig van de regionale zorgaanbieders, de Sociale Dienst Drechtsteden en Woonkeus.

In de factsheet wordt vermeld dat medio 2017 er 475 cliënten in de Drechtsteden en Alblasserwaard-Vijfheerenlanden verbleven in een instelling voor beschermd wonen. Ongeveer 90 procent van hen is woonachtig in de Drechtsteden (ongeveer 430 cliënten). Verwacht wordt dat de komende jaren het aantal cliënten beschermd wonen in de Drechtsteden afneemt tot ongeveer 300.

Uitstroom beschermd wonen

Jaar	Aantal
2016	73
2017 (t/m juni)	25

Bron: Sociale Dienst Drechtsteden

Uitstroom traject nachtopvang Leger des Heils

Jaar	Aantal
2016	124
2017 (t/m juni)	87

Bron: Leger des Heils

Uitstroom 24-uursopvang Leger des Heils

Jaar	Aantal
2016	28
2017 (t/m juni)	12

Bron: Leger des Heils

Uitstroom Vrouwenopvang Safegroup

	2016	2017 (t/m juni)
Crisisopvang	48	22
Doorstroom	43	21

Bron: Safegroup

Verder geldt in ieder geval voor de gemeente Gorinchem dat er geen kwantitatieve meerjarenafspraken bestaan tussen gemeente, opvanginstellingen en corporaties. De gemeente Gorinchem heeft alleen cijfers voor heel Zuid-Holland-Zuid (regio Hoeksche Waard, regio Drechtsteden en AV-regio). “Voor het onderdeel beschermd wonen wordt er gerekend met de vuistregel dat 25% kan uitstromen. In BW wonen nu 467 mensen, dus 25% = 114 mensen”. Verder stelt de contactpersoon van de gemeente Gorinchem dat “de uitstroom vanuit GGZ-instellingen zich volledig onttrekt aan het zicht van de gemeente, omdat het via de zorgverzekeraars is gefinancierd. Landelijke cijfers over uitstroom variëren tussen 1.100-1.800.”.

Voor de gemeente Vianen is het convenant uitstroom MO/BW van de regio Utrecht van belang. Daarbij is uitgangspunt dat de uitstroom in jaar 1 naar een gemeente maximaal gelijk is aan de instroom in jaar 0. Voor Vianen is dat tot nu telkens 1-2. Er wordt momenteel onderzocht wat de behoefte zal zijn de komende jaren als gevolg van de afbouw centrumfuncties BW in Utrecht.

Al met al is het moeilijk een beeld te krijgen van de uitstroom vanuit verschillende vormen van opvang en beschermd wonen, naar zelfstandig wonen, al dan niet met begeleiding. Gezien de verwevenheid op dit onderwerp met de regio's Drechtsteden en Hoeksche Waard is het al moeilijk om het aandeel van de AV-regio als geheel te bepalen, laat staan de opgaven waar de afzonderlijke gemeenten voor staan. Onze aanbeveling is dan ook om hier de komende tijd nader onderzoek naar te doen, zoals dat ook de Hoeksche Waard is gedaan.

Vooralsnog gaan we voor deze verkenning uit van een aandeel van 10% in de uitstroomcijfers die hierboven zijn vermeld voor het jaar 2016 van beschermd wonen en de vrouwenopvang (uitstroom nachtopvang en 24-uursopvang is doorgaans nog niet gericht op zelfstandig wonen). In totaal waren dat 162 cliënten. Voor de AV-regio dus 16. De uitstroom vanuit GGZ beschermd wonen zal in dezelfde orde van grote liggen. In totaal dus 32 per jaar.

2.7 Echtscheidingen

Nederland kent ongeveer 35.000 echtscheidingen per jaar. Omdat een echtscheiding in vrijwel alle gevallen een verdubbeling van het aantal huishoudens 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%) van de scheidingen gaat om stellen met kinderen.

In 2015 ging het om 257 van echt scheidende mannen en 268 van echt scheidende vrouwen in de hele AV-regio. Tussen 2013 en 2015 fluctueerden deze aantallen, maar namen over het algemeen iets toe. Over het aantal ontbindingen van geregistreerd partnerschap zijn geen cijfers bekend voor de AV-regio. Geschat wordt dat ontbindingen van geregistreerd partnerschap op dit moment ongeveer 10% is van het aantal gescheiden mensen (na huwelijk).

Onderwerpen	Van echt scheidende personen					
	Van echt scheidende mannen			Van echt scheidende vrouwen		
Perioden Regio's	2013 aantal	2014	2015	2013	2014	2015
Giessenlanden	28	22	20	23	31	22
Gorinchem	83	96	87	99	88	86
Leerdam	30	44	40	36	46	52
Molenwaard	45	38	52	49	40	47
Vianen	37	48	38	37	38	47
Zederik	24	17	20	27	22	14
Totaal regio	247	265	257	271	265	268

© Centraal Bureau voor de Statistiek, Den Haag/Heerlen 8-7-2018

2.8 Huisuitzettingen en gedwongen verkoop

In veruit de meeste gevallen is huisuitzetting het gevolg van een huurachterstand. In Molenwaard was in 2017 sprake van 5 huisuitzettingen, in Gorinchem waren dat er 4 en in Giessenlanden was er 1 geval van huisuitzetting (in totaal 10). In de overige gemeenten komen huisuitzettingen nauwelijks voor. Landelijk daalt al jaren het aantal huisuitzettingen van corporaties. Dit lijkt ook te gelden voor de AV-regio. Zo lag het aantal in Gorinchem in 2015 nog op 7 huisuitzettingen.

Over gedwongen verkoop in de regio zijn geen cijfers bekend bij de gemeente en ook niet bij corporaties. Landelijk is hier sinds de crisis een dalende trend zichtbaar. Er is ook geen informatie over huisuitzettingen door particuliere verhuurders.

2.9 Stadsvernieuwings-urgente

Een andere groep die invloed heeft op de vraag naar (flexibele) huisvesting in de AV-regio bestaat uit de mensen die naar verwachting de komende jaren tijdelijk hun woning moeten verlaten vanwege een ingrijpende verbouwing of sloop/nieuwbouw.

In Molenwaard is sprake van een uitkoopregeling voor woningen onder hoogspanningsleidingen, waardoor daar 43 woningen in aanmerking komen voor uitkoop. Verder is in Gorinchem een aantal uitgerekend van 185 woningen die te maken krijgen met sloopnieuwbouwprojecten door de plaatselijke corporatie, samen 219. Naar het zich laat aanzien gaat het hier echter in vrijwel alle gevallen direct om permanente herhuisvesting en niet om tijdelijke oplossingen.

2.10 Zwerfjongeren

In de gemeente Gorinchem bestaat een Kamers met Kansen project, dat wordt gerund door het Leger des Heils i.s.m. de gemeente en Poort 6. Zie: <http://www.kamersmetkansen-gorinchem.nl/> Kamers met kansen is gericht op het aanbieden van een traject van wonen, leren en werk(toeleiding) voor jongeren die het op eigen kracht niet redden; de groep die het risico loopt om in het zwerfcircuit terecht te komen. Toch blijkt er geen informatie over zwerfjongeren bij de gemeente beschikbaar te zijn. Hoeveel zwerfjongeren er precies in de regio verblijven is niet bekend.

2.11 Ex-gedetineerden

Mensen, m.n. alleenstaanden, die langer dan zes maanden in detentie verblijven zij vaak niet in staat hun woning aan te houden en hebben dan bij het einde van de detentieperiode een acuut probleem. Uiteraard zijn zij er zelf voor verantwoordelijk zich tijdig in te schrijven voor vervangende woonruimte. Toch gaat het vaak mis.

In Gorinchem is geregeld dat er een overbruggingskrediet wordt verstrekt voor personen die een tot maximaal 6 maanden in detentie verkeren. Na de periode van 6 maanden bestaat er de mogelijkheid om via urgentie versneld aan een woning te komen. In specifieke gevallen kunnen gedetineerden een vergoeding aanvragen bij Avres in Gorinchem zodat ze de huur gedurende enkele maanden van hun detentie door kunnen betalen.

In de regio AV kwamen er in 2017 ongeveer 12 mensen vrij die langer dan 6 maanden gedetineerd zijn geweest. De helft daarvan komt uit Gorinchem en de andere helft uit de overige AV-gemeenten (inclusief HG). Daarvan gaan gedetineerden ook weer terug naar partner of gezin. Hoeveel er daadwerkelijk op zoek waren naar vervangende woonruimte, is niet bekend.

2.12 RESUME

Resume Giessenlanden				
Doelgroep	Actuele omvang	jaarlijkse instroom of toename	Trend	Prognose 5 jaar
Voltijdsstudenten HBO + WO (uitwonend)	-	-		-
Mbo studenten (uitwonend)	-	-		-
Arbeidsmigranten	189	5%	+	236
Expats	Zie regiototaal			
Statushouders		20	-	19
Cliënten MO en GGZ/beschermd wonen	Zie regiototaal			
Echtscheidingen		22	-/+	22
Huisuitzettingen		1	-/+	1
Stadsvernieuwings-urgente	-	-		-
Zwerfjongeren	-	-		-
Ex-gedetineerden		?		?

Resume Gorinchem				
Doelgroep	Actuele omvang	jaarlijkse instroom of toename	Trend	Prognose 5 jaar
Voltijdsstudenten HBO + WO (uitwonend)	30 (?)		++	450 (?)
Mbo studenten (uitwonend)	1.270 (76 - 89)		-/+	1.270 (76 - 89)
Arbeidsmigranten	1.269	5%	+	1.586
Expats	Zie regiototaal			
Statushouders		50	-	48
Cliënten MO en GGZ/beschermd wonen	Zie regiototaal			
Echtscheidingen		87	-/+	87
Huisuitzettingen		4	-/+	4
Stadsvernieuwings-urgente	-	-		-
Zwerfjongeren	?	?		?
Ex-gedetineerden		6	-/+	6

Resume Leerdam				
Doelgroep	Actuele omvang	jaarlijkse instroom of toename	Trend	Prognose 5 jaar
Voltijdsstudenten HBO + WO (uitwonend)	-	-		-
Mbo studenten (uitwonend)	-	-		-
Arbeidsmigranten	459	5%	+	574
Expats	Zie regiototaal			
Statushouders		30	-	28
Cliënten MO en GGZ/beschermd wonen	Zie regiototaal			
Echtscheidingen		46	-/+	46
Huisuitzettingen		-		-
Stadsvernieuwings-urgente	-	-		-
Zwerfjongeren	?	?		?
Ex-gedetineerden		?		?

Resume Molenwaard				
Doelgroep	Actuele omvang	jaarlijkse instroom of toename	Trend	Prognose 5 jaar
Voltijdsstudenten HBO + WO (uitwonend)	-	-		-
Mbo studenten (uitwonend)	-	-		-
Arbeidsmigranten	378	5%	+	472
Expats	Zie regiototaal			
Statushouders		41	-	39
Cliënten MO en GGZ/beschermd wonen	Zie regiototaal			
Echtscheidingen		49	-/+	49
Huisuitzettingen		5	-/+	5
Stadsvernieuwings-urgente	-	-		-
Zwerfjongeren	?	?		?
Ex-gedetineerden		?		?

Resume Vianen				
Doelgroep	Actuele omvang	jaarlijkse instroom of toename	Trend	Prognose 5 jaar
Voltijdsstudenten HBO + WO (uitwonend)	-	-		-
Mbo studenten (uitwonend)	-	-		-
Arbeidsmigranten	324	5%	+	405
Expats	Zie regiototaal			
Statushouders		28	-	26
Cliënten MO en GGZ/beschermd wonen	Zie regiototaal			
Echtscheidingen		42	-/+	42
Huisuitzettingen		-		-
Stadsvernieuwings-urgente	-	-		-
Zwerfjongeren	?	?		?
Ex-gedetineerden		?		?

Resume Zederik				
Doelgroep	Actuele omvang	jaarlijkse instroom of toename	Trend	Prognose 5 jaar
Voltijdsstudenten HBO + WO (uitwonend)	-	-		-
Mbo studenten (uitwonend)	-	-		-
Arbeidsmigranten	108	5%	+	135
Expats	Zie regiototaal			
Statushouders		20	-	19
Cliënten MO en GGZ/beschermd wonen	Zie regiototaal			
Echtscheidingen		17	-/+	17
Huisuitzettingen		-		-
Stadsvernieuwings-urgente	-	-		-
Zwerfjongeren	?	?		?
Ex-gedetineerden		?		?

Resume AV-regio totaal				
Doelgroep	Actuele omvang	jaarlijkse instroom of toename	Trend	Prognose 5 jaar
Voltijdsstudenten HBO + WO (uitwonend)	30 (?)		++	450 (?)
Mbo studenten (uitwonend)	1.270 (76 - 89)		-/+	1.270 (76 - 89)
Arbeidsmigranten	2.700	5%	+	3.375
Expats	450	-	-/+	450
Statushouders		190	-	180
Cliënten MO en GGZ/beschermd wonen		32	+	40
Echtscheidingen		263	-/+	263
Huisuitzettingen		10	-/+	10
Stadsvernieuwings-urgente	-	-		-
Zwerfjongeren	?	?		?
Ex-gedetineerden		12	-/+	12

3. Huisvestingsvraag

Nu we de omvang c.q. jaarlijkse instroom van de doelgroepen in beeld hebben is de volgende stap om te kijken welke huisvestingsbehoefte daarmee samenhangt.

3.1 Huisvesting studenten HBO/WO

Voor zover nu is te overzien zal het totale aantal studenten in Gorinchem de komende jaren met ca. 450 toenemen. Het is nog moeilijk in te schatten welk deel daarvan tot de zogenaamde primaire doelgroep behoort: de uitwonende studenten die in Gorinchem zelf studeren. Gezien de landelijk bekende verhouding tussen uit- en thuiswonende studenten moet met zeker de helft van dat aantal rekening worden gehouden.

Gorinchem is nu nog helemaal niet berekend op zo'n aantal te huisvesten studenten. Het verdient daarom aanbeveling om hier snel plannen voor te ontwikkelen en daarbij keuzes af te wegen of exclusieve studentenhuisvesting, b.v. in een campus-achtige setting, hier wenselijk is, of dat juist combinaties met andere doelgroepen aantrekkelijk zijn.

3.2 Huisvesting MBO-studenten

MBO studenten worden zelden in de behoefte-raming van huisvesting meegenomen. De verwachting is dat zij over het algemeen nog thuis zullen wonen, ook omdat de gemiddelde leeftijd van MBO-studenten lager is dan die van HBO- en WO-studenten. Dat klopt ook wel. Toch liet onderzoek van de gemeente Maastricht zien dat daar 13,9% van de MBO-studenten uitwonend is. In de Drechtsteden lag het percentage lager, nl. 6 à 7%.

De mate waarin MBO-studenten uitwonen, is sterk afhankelijk van de aard van de opleidingen die worden aangeboden. Voor de 1 en 2-jarige opleidingen die meteen op de middelbare school aansluiten, is de leeftijd doorgaans zo laag dat de leerlingen nog gewoon thuis wonen. Naarmate er meer specialistische opleidingen worden aangeboden die ook nog eens langer duren, wordt het wervingsgebied van een MBO-instelling groter en daarmee ook de kans dat meer studenten eigen huisvesting nodig hebben. In het kader van deze verkenning kunnen we daar onvoldoende scherp te krijgen. Vooralsnog gaan we er van uit dat het percentage gelijk ligt aan dat van de Drechtsteden. In dat geval zijn tussen de 76 en 89 MBO-studenten uitwonend. Dat zal vooral in Gorinchem het geval zijn.

Er is weinig bekend over de huisvestingssituatie van deze MBO-studenten. Het is zeker aan te bevelen om daar als gemeente en onderwijsinstelling samen nader onderzoek naar te doen. Vooralsnog gaan we er van uit dat er evenwicht bestaat tussen vraag en aanbod voor deze groep. Er zijn geen aanwijzingen dat er een sterke groei is te verwachten.

3.3 Huisvesting arbeidsmigranten

De AV-regio telde in 2017 circa 2.700 arbeidsmigranten. De uitzendbureaus die in deze gemeenten mensen aan het werk hebben verwachten op korte termijn een toename van meer dan ca. 20% van die aantallen.

Er is weinig bekend over hun huisvestingssituatie. Wat we wel weten is het volgende:

Landelijk is bekend dat ca. 30% van de arbeidsmigranten (dus: 810 voor de regio) zich hier langdurig vestigt, al dan niet met gezin. Het aandeel vestigers neemt volgens recent onderzoek van het SCP toe. Eveneens zo'n 30% (810 voor de regio) is hier kortdurend, b.v. voor seizoensarbeid van enkele maanden. Een groep van ca. 40% (1.080 voor de regio) verblijft hier middellang; ergens tussen de 6 maanden en 2 à 3 jaar. Er is geen reden om aan te nemen dat de AV-regio als geheel van dit landelijke beeld afwijkt. Naarmate we verder inzoomen op afzonderlijke gemeenten wordt de kans op afwijking van het landelijke beeld overigens wel groter. 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. Het is goed te realiseren dat deze groep van ca. 810 arbeidsmigranten zo'n 400 woningen in gebruik heeft. Zij zullen over het algemeen wel geregistreerd zijn in de BRP en dus meetellen in bevolkingsprognoses.

Voor de short- en midstay huisvesting zijn meestal de werkgevers aan zet, of door hen ingehuurde 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 woonvoorzieningen, veelal unitbouw
- Tijdelijk gebruik van leegstaande te renoveren of te slopen woningen

Voor zover ons bekend zijn er in de regio weinig of geen grotere woonvoorzieningen specifiek voor deze doelgroep. Een deel van hen zal zijn ondergebracht bij (agrarische) bedrijven, maar de conclusie is dat het overgrote deel van de tijdelijk hier verblijvende arbeidsmigranten (1.890) ondergebracht is in gewone woningen in de wijken. Als we de gemiddelde woningbezetting op 4 stellen, dan legt dat een beslag op circa 400 woningen.

De huisvesting van de vestigers in gewone woningen is geen probleem. Zij zijn te beschouwen als gewone nieuwkomers, die na verloop van tijd integreren en zelf hun weg in de maatschappij en op de woningmarkt vinden.

Voor de shortstay ligt dat anders. 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. Bedenk ook dat het aandeel niet-geregistreerden in deze groep aanzienlijk is. Hun aanwezigheid blijft grotendeels onder de radar. Dat is onder andere een probleem voor goede woningbehoefteramingen; ze zijn er niet, maar ze leggen wel beslag op een groot aantal woningen.

Voor midstay verblijf ligt het weer iets anders. Mensen die hier enkele jaren verblijven zullen hogere eisen aan de kwaliteit van de woonruimte en de privacy aldaar stellen, hebben meer tijd om de taal, de burens en de stad of dorp 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 b.v. studenten en andere jonge starters.

Deze groep van ruim 1.000 midstay arbeidsmigranten zit nu voor een groot deel op dezelfde plekken als de shortstayers, bij gebrek aan doorstroommogelijkheden.

Ons advies is om er voor de groep van ca. 810 kortverblijvenden naar te streven om voldoende wat grootschaliger logiesvoorzieningen te realiseren, specifiek voor deze doelgroep. 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.

De hier al verblijvende midstay arbeidsmigranten nemen we voor een deel mee in de behoefte-raming voor flexwonen, zo dat het 'inleveren' van woningen door werkgevers hierdoor niet gehinderd wordt. Daarnaast moet er een stuk autonome groei worden opgevangen. Vooralsnog zou er voor ca. 500 middellang verblijvende arbeidsmigranten – dat is een kwart van deze groep - tijdelijke woonruimte nodig zijn.

3.4 Huisvesting Expats/kenniswerkers

De circa 450 expats/kenniswerkers in de regio vormen m.n. 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. Aan één kant van het spectrum zien we hier de managers en zeer goed betaalde specialisten die door de bedrijven die hen aantrekken goed verzorgd worden. 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 andere spoedzoekers.

Ook bij een gelijkblijvend aantal expats (we weten dat niet) is er door de korte verblijfsduur vrij veel wisseling binnen de populatie. Daardoor zullen steeds nieuwe expats op zoek zijn naar tijdelijke woonruimte. Een deel van hen zal daarbij maar beperkte support krijgen van de werkgever. Het zou daarom goed zijn als in het middeldure huursegment een flexibele voorraad van enkele tientallen woningen beschikbaar is. (zeg 45)

3.5 Huisvesting vergunninghouders

Het aantal vergunninghouders dat de gemeente moet huisvesten kan jaarlijks sterk fluctueren, omdat dit afhankelijk is van het aantal mensen dat in Nederland 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 relatief grote instroom van 2015 en 2016. In 'normale' jaren bestaat de groep vergunninghouders 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 vergunninghouders in complexen waar even grote aantallen 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 b.v. de woonprojecten [Startblok Riekerhaven](#) en [LOhuizen in Amsterdam](#).

Binnen de groep jonge alleenstaanden is speciale aandacht nodig voor de ama's (alleengaande minderjarige asielzoekers). 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 niet alle 18-jarigen direct los te kunnen vliegen en is het van belang om voor enige 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 hebben. 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.

De taakstelling voor de gemeenten in de AV-regio voor 2018 bedraagt 190 vergunninghouders. Het is te verwachten, maar niet zeker, dat dat aantal de komende jaren wat lager zal worden. Als we er van uit gaan dat na 2018 de groep voor zeker 50% uit jonge alleenstaanden zal bestaan is een jaarlijks beroep op flexwonen van ruim 95 vergunninghouders te verwachten. Daarbinnen is speciale aandacht voor de ex-ama's nodig.

3.6 Huisvesting cliënten maatschappelijke opvang/GGZ

Landelijk wordt door de Federatie Opvang, VNG en Aedes aangegeven dat 16.000 mensen vastzitten in de maatschappelijke opvang en dat er 10.000 woningen nodig zijn om dat op te lossen. In hun gezamenlijke Actieprogramma 'Weer thuis' proberen deze organisaties steun te krijgen om dit op te lossen. Er is op dit moment binnen de AV-regio nog geen gedegen plan van aanpak van gemeente, zorg- en opvanginstellingen en corporaties samen om dit maatschappelijke vraagstuk gecoördineerd aan te pakken. Dat zou wel nodig zijn om op het goede moment voldoende woningen beschikbaar te hebben en ook te kunnen garanderen dat de uitstromers waar nodig begeleiding krijgen.

Voor lang niet alle cliënten van de maatschappelijke opvang of van GGZ-instellingen is flexwonen een goede oplossing. 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 als van de omwonenden in het oog te houden. Ook is het van belang om aan de voorkant goede informatie te geven aan aspirant huurders

over de aard van de bewoning en dat die mogelijk 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.

Het blijkt in de AV-regio vrij ingewikkeld om zelfs maar zicht te krijgen op de behoefte aan vormen van zelfstandig wonen, al dan niet met begeleiding, voor mensen die er aan toe zijn om na opvang of beschermd wonen weer zelfstandig aan hun eigen toekomst te kunnen bouwen. Met de informatie die we konden vinden schatten we dat de gemeenten in de regio jaarlijks ca. 40 bewoners zouden moeten helpen. Naar verwachting zou de helft van dat aantal goed op weg kunnen worden geholpen in vormen van flexwonen. Uiteraard is daarbij maatwerk nodig. Wij doen de dringende aanbeveling om tot een gecoördineerd plan van aanpak te komen van gemeente, corporaties en instellingen.

3.7 Huisvesting na echtscheiding

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. Het aantal echtscheidingen in de AV-regio bedraagt jaarlijks ca. 263. De specificatie naar gemeente staat in het resume. Daar komen de andere vormen van relatiebeëindiging nog bij. Daarvan zijn echter geen cijfers beschikbaar.

De vraag naar snel beschikbare, betaalbare woonruimte schatten we in de regio derhalve tussen de 90 en 130 per jaar.

3.8 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. Hun aantal ligt voor de AV-regio met 10 ontruiming per jaar bij corporaties erg laag. Daar zal mogelijk nog zo'n aantal bijkomen door de gedwongen verkoop van woningen en ontruiming in de particuliere huursector.

De samenstelling van de groep is lastiger. Van de huisuitzettingen bij woningcorporaties is (landelijk) bekend dat die groep voor 80% bestaat uit alleenstaanden; opvallend vaak mannen in de leeftijd van 30 tot 65 jaar. Gezinnen met kinderen komen weinig voor. Dat heeft veel te maken met het incassobeleid van corporaties, die met name voor die groep ver gaan om huisuitzetting te voorkomen. 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 bij deze groep is dat er vaak sprake is van een huurblokkade bij corporaties en andere verhuurders, omdat er nog een schuld open staat en/of omdat er geen zekerheid is dat de toekomstige huur 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.

Er zijn jaarlijks ca. 10 gevallen van gedwongen vertrek uit de woning in de regio. We gaan er van uit dat voor gezinnen met kinderen een herstart in flexwonen geen acceptabele oplossing is. Ook houden we er rekening mee dat een deel van de huisuitzettingen tot verblijf in de maatschappelijke opvang leidt. Er zal daardoor ook sprake zijn van een dubbeltelling met een deel van de uitstroom van de maatschappelijke opvang. Dat in aanmerking nemende is de verwachting dat een extra jaarlijkse vraag van 5 woningen als gevolg van deze problematiek realistisch is.

3.9 Stadsvernieuwings-urgenten

In de regio staan voor zover bekend nu geen projecten op stapel die leiden tot tijdelijke uitplaatsing van bewoners naar wisselwoningen. Niet bekend is welke plannen er voor de langere termijn te verwachten zijn. Met name de investeringen in duurzaamheid kunnen nog wel tot gedwongen tijdelijke verhuizingen gaan leiden.

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

Op dit moment zijn geen aannames mogelijk voor tijdelijke huisvesting.

3.10 Zwerfjongeren

Voor geen van de gemeenten zijn cijfers bekend. Toch is het bijna niet voor te stellen dat deze doelgroep hier niet voorkomt. 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.

Het lijkt ons verstandig om i.s.m. Leger deds Heils en Stichting Zwerfjongeren Nederland nader onderzoek te doen. Het zou ons verbazen als deze doelgroep niet tenminste 10 jongeren per jaar zou omvatten. De huisvestingsopgave komt overeen met de omvang van deze doelgroep.

3.11 Ex-gedetineerden

In de AV-regio laten jaarlijks slechts zo'n 12 ex-gedetineerden de gevangenis achter zich, na een detentie van meer dan zes maanden. Veel van hen beschikken dan niet meer over huisvesting. Zeker bij alleenstaande gedetineerden die langer dan 6 maanden in de cel verblijven is het immers niet mogelijk de huur van hun 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 20% van het totaal niet meer over huisvesting beschikt en snel toegankelijke betaalbare woonruimte zoekt. Met 2 per jaar is dat een heel kleine, maar wel belangrijke opgave.

3.12 Resume

Resume Giessenlanden					
Doelgroep	Actuele omvang	jaarlijkse instroom of toename	Trend	Prognose 5 jaar	Huisvestings-opgave
Voltijdsstudenten HBO + WO (uitwonend)	-	-			-
Mbo studenten (uitwonend)	-	-			-
Arbeidsmigranten	189	5%	+	236	35 flex + 58 logies (levert 28 won. op)
Expats	Zie regiototaal				
Statushouders		20	-	19	19
Cliënten MO en GGZ/beschermd wonen	Zie regiototaal				
Echtscheidingen		22	-/+	22	7 - 11
Huisuitzettingen		1	-/+	1	-
Stadsvernieuwings-urgente	-	-		-	-
Zwerfjongeren	-	-		-	Zie regiototaal
Ex-gedetineerden		?		?	Zie regiototaal

Resume Gorinchem					
Doelgroep	Actuele omvang	jaarlijkse instroom of toename	Trend	Prognose 5 jaar	Huisvestings-opgave
Voltijdsstudenten HBO + WO (uitwonend)	30 (?)		++	450 (?)	225
Mbo studenten (uitwonend)	1.270 (76 - 89)		-/+	1.270 (76 - 89)	pm
Arbeidsmigranten	1.269	5%	+	1.586	235 flex + 381 logies (levert 188 won. op)
Expats	Zie regiototaal				
Statushouders		50	-	48	48
Cliënten MO en GGZ/beschermd wonen	Zie regiototaal				
Echtscheidingen		87	-/+	87	29 - 44
Huisuitzettingen		4	-/+	4	4
Stadsvernieuwings-urgente	-	-		-	-
Zwerfjongeren	?	?		?	Zie regiototaal
Ex-gedetineerden		6	-/+	6	Zie regiototaal

Resume Leerdam					
Doelgroep	Actuele omvang	jaarlijkse instroom of toename	Trend	Prognose 5 jaar	Huisvestingsopgave
Voltijdsstudenten HBO + WO (uitwonend)	-	-		-	
Mbo studenten (uitwonend)	-	-		-	
Arbeidsmigranten	459	5%	+	574	85 flex + 138 logies (levert 68 won. op)
Expats	Zie regiototaal				
Statushouders		30	-	28	28
Cliënten MO en GGZ/beschermd wonen	Zie regiototaal				
Echtscheidingen		46	-/+	46	15 - 23
Huisuitzettingen		-		-	-
Stadsvernieuwings-urgente	-	-		-	-
Zwerfjongeren	?	?		?	Zie regiototaal
Ex-gedetineerden		?		?	Zie regiototaal

Resume Molenwaard					
Doelgroep	Actuele omvang	jaarlijkse instroom of toename	Trend	Prognose 5 jaar	Huisvestingsopgave
Voltijdsstudenten HBO + WO (uitwonend)	-	-		-	
Mbo studenten (uitwonend)	-	-		-	
Arbeidsmigranten	378	5%	+	472	70 flex + 113 logies (levert 56 won. op)
Expats	Zie regiototaal				
Statushouders		41	-	39	39
Cliënten MO en GGZ/beschermd wonen	Zie regiototaal				
Echtscheidingen		49	-/+	49	16 - 25
Huisuitzettingen		5	-/+	5	5
Stadsvernieuwings-urgente	-	-		-	-
Zwerfjongeren	?	?		?	Zie regiototaal
Ex-gedetineerden		?		?	Zie regiototaal

Resume Vianen					
Doelgroep	Actuele omvang	jaarlijkse instroom of toename	Trend	Prognose 5 jaar	Huisvestings-opgave
Voltijdsstudenten HBO + WO (uitwonend)	-	-		-	
Mbo studenten (uitwonend)	-	-		-	
Arbeidsmigranten	324	5%	+	405	60 flex + 97 logies (levert 48 won. op)
Expats	Zie regiototaal				
Statushouders		28	-	26	26
Cliënten MO en GGZ/beschermd wonen	Zie regiototaal				
Echtscheidingen		42	-/+	42	14 - 21
Huisuitzettingen		-		-	-
Stadsvernieuwings-urgente	-	-		-	-
Zwerfjongeren	?	?		?	Zie regiototaal
Ex-gedetineerden		?		?	Zie regiototaal

Resume Zederik					
Doelgroep	Actuele omvang	jaarlijkse instroom of toename	Trend	Prognose 5 jaar	Huisvestings-opgave
Voltijdsstudenten HBO + WO (uitwonend)	-	-		-	
Mbo studenten (uitwonend)	-	-		-	
Arbeidsmigranten	108	5%	+	135	20 flex + 32 logies (levert 16 won. op)
Expats	Zie regiototaal				
Statushouders		20	-	19	19
Cliënten MO en GGZ/beschermd wonen	Zie regiototaal				
Echtscheidingen		17	-/+	17	6 - 9
Huisuitzettingen		-		-	-
Stadsvernieuwings-urgente	-	-		-	-
Zwerfjongeren	?	?		?	Zie regiototaal
Ex-gedetineerden		?		?	Zie regiototaal

Resume AV-regio totaal					
Doelgroep	Actuele omvang	jaarlijkse instroom of toename	Trend	Prognose 5 jaar	Huisvestings-opgave
Voltijdsstudenten HBO + WO (uitwonend)	30 (?)		++	450 (?)	225
Mbo studenten (uitwonend)	1.270 (76 - 89)		-/+	1.270 (76 - 89)	pm
Arbeidsmigranten	2.700	5%	+	3.375	500 flex + 810 logies (levert 400 won. op)
Expats	450	-	-/+	450	45
Statushouders		190	-	180	180
Cliënten MO en GGZ/beschermd wonen		32	+	40	40
Echtscheidingen		263	-/+	263	90 - 130
Huisuitzettingen		10	-/+	10	10
Stadsvernieuwings-urgente	-	-		-	-
Zwerfjongeren	?	?		?	10
Ex-gedetineerden		12	-/+	12	2

4. Conclusies en aanbevelingen

- *Het verdient aanbeveling om plannen te ontwikkelen voor de verwachte toename van het aantal HBO-studenten. Daarbij speelt de afweging tussen exclusieve studentenhuisvesting, b.v. in een campus-achtige setting, of juist combinaties met andere doelgroepen. (deel 2 van deze verkenning gaat daar ook op in)*
- *Het is aan te bevelen om samen met de onderwijsinstelling nader onderzoek te doen naar de behoefte aan zelfstandig wonen onder MBO-studenten.*
- *Ons advies is om voor de groep van ruim 800 kortverblijvende arbeidsmigranten voldoende logiesvoorzieningen te realiseren, specifiek voor deze doelgroep. 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. Daarnaast moet er voor ca. 500 middellang verblijvende arbeidsmigranten tijdelijke woonruimte beschikbaar komen. Beide maatregelen samen zouden de druk op de normale woningvoorraad fors kunnen verminderen; er zouden ca. 400 woningen 'vrijgespeeld' kunnen worden. Dit vraagt wel om een gecoördineerde aanpak i.s.m. de werkgevers.*
- *Met name voor expats zou het goed zijn als in ook het middeldure huursegment een flexibele voorraad van enkele tientallen woningen beschikbaar is.*
- *Het blijkt (ook in deze regio) ingewikkeld om de behoefte aan uitstroom vanuit de maatschappelijke opvang en beschermd wonen in kaart te brengen. We schatten dat de gemeenten in de regio jaarlijks ca. 40 bewoners zouden moeten helpen en verwachten dat de helft van dat aantal goed op weg kan worden geholpen in vormen van flexwonen. Uiteraard is daarbij maatwerk nodig. Wij doen de dringende aanbeveling om tot een gecoördineerd plan van aanpak te komen van gemeenten, corporaties en zorg- cq opvanginstellingen.*
- *Ook een deel van de vergunninghouders, mensen in verbroken relaties, ontruimde bewoners, stadsvernieuwings-urgente, zwerfjongeren en ex-gedetineerden is gebaat bij vormen van flexwonen. In totaal gaat het bij deze groepen om ca. 350 mensen per jaar.*