

Onderzoek Flexwonen in woonvisies

Expertisecentrum Flexwonen
April 2017



In meeste gemeenten nog geen visie op flexwonen

Het Expertisecentrum Flexwonen deed onderzoek naar de woonvisies van de 100 grootste gemeenten in Nederland en een steekproef van de kleinere. Opvallende conclusie is dat de meeste gemeenten zich in hun woonvisie nog niet bewust lijken van de behoefte aan snel toegankelijke, betaalbare woonruimte. Flexwonen is een begrip dat nog nauwelijks voorkomt. Ook de doelgroepen die behoefte hebben aan die woonvormen zijn nog niet goed in beeld. Toch berekende het expertisecentrum dat er in heel Nederland bij zo'n 1,5 miljoen kleine huishoudens vraag naar is. (zie bijlage 1)

Woonvisies vormen de basis voor concrete afspraken tussen gemeenten en woningcorporaties. Ook in die prestatieafspraken krijgt flexwonen dus nog weinig aandacht. Flexwonen dreigt daardoor een groeiend 'grijs circuit' van de woningmarkt te worden. De behoefte is er, maar wordt door beleidsmakers niet herkend, omdat er geen harde cijfers beschikbaar zijn. Maar die harde cijfers zullen er niet vanzelf komen. Wie snel woonruimte nodig heeft zal zich immers vaak niet melden bij gemeenten of corporaties, omdat de kans dat hij of zij geholpen wordt miniem is. En zo ontstaat een vicieuze cirkel van 'niet herkennen' en 'niet oplossen'.

De woonvisies onderzocht

De 100 grootste gemeenten hebben vrijwel allemaal (97) een woonvisie opgesteld. Bij enkelen is die inmiddels verouderd en wordt gewerkt aan een geactualiseerde versie. In alle gevallen is de meest actuele versie of een concept daarvan gebruikt. Bij de kleinere gemeenten is vervolgens een steekproef (20) getrokken uit die gemeenten die over een woonvisie beschikken. In enkele gevallen bleek dat een regionale woonvisie te zijn. Dat kan een enigszins geflatteerd beeld opleveren, omdat er regionaal over woonbeleid voor b.v. studenten wordt gesproken, die in de betreffende gemeente zelf niet of nauwelijks voorkomen.

In het onderzoek zijn de woonvisies gescand op begrippen die verband houden met flexwonen. Vervolgens is gekeken of die begrippen ook daadwerkelijk betekenis hebben voor dit onderwerp.

Enkele resultaten

- Slechts in 4 woonvisies komt het begrip flexwonen voor: Eindhoven, Goeree, Katwijk en Rijswijk. In de steekproef van kleinere gemeenten slechts één maal; in een regionale woonvisie¹.
- Begrippen als 'flexibiliteit' en 'flexibele huisvesting' komen vaker voor, in 27 van de grote gemeenten en in 6 (=30%) van de kleinere, maar vrijwel niet in de betekenis van flexwonen. Het gaat hier veelal om flexibel in te delen woningen, of het 'levensloopbestendig' maken van woningen, of in het algemeen om het inspelen op de flexibiliteit in de samenleving.

¹ regionale structuurvisie wonen Noord-Limburg 2016

- De verschillende doelgroepen van flexwonen komen in veel woonvisies wèl aan de orde. Tabel 1 laat zien hoeveel gemeenten die doelgroepen in hun woonvisie benoemen. Daarmee is nog niet gezegd dat er ook een visie wordt geformuleerd hoe huisvesting van die specifieke doelgroep aandacht moet krijgen.
- Tabel 2 laat zien in welke mate begrippen die verband houden met flexwonen in de woonvisies aan de orde komen. Hieruit blijkt dat een integrale visie op de woonoplossingen voor de groepen die genoemd worden veelal ontbreekt.

Tabel 1: doelgroepen van flexwonen genoemd in woonvisies

Doelgroep\genoemd in	100 grootste gemeenten (aantal = %)	steekproef kleinere gemeenten	20 % in kleinere gemeenten
starters	85	19	95
spoedzoekers, (woon)urgenten	18	8	40
arbeidsmigranten	45	10	50
expats, internationals, kenniswerkers	23	1	5
statushouders, vergunninghouders, vluchtelingen	72	14	70
studenten	49	5	25

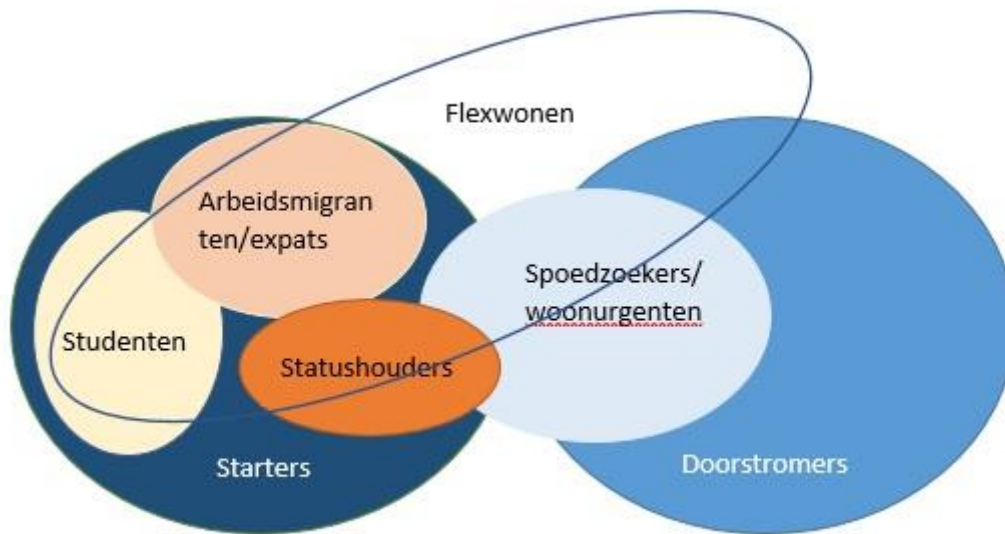
Doelgroepen

Starters

Vrijwel alle woonvisies besteden aandacht aan de positie van starters. Dat gebeurt in 85 van de 100 woonvisies in grote gemeenten en zelfs in 95% van de kleinere gemeenten. Wat onder starters verstaan wordt verschilt echter sterk. Het begrip slaat op iedereen die voor het eerst een woning betreft. Dat zijn vaak jonge gezinnen waarover in veel woonvisies de vraag opkomt of zij in staat zijn hun eerste koopwoning te financieren. Voor starters op de huurmarkt is minder aandacht. Dat geldt helemaal voor starters die geen wachttijd hebben opgebouwd, zoals nieuwkomers en tijdelijk verblijvers.

Spoedzoekers/(woon)urgenten

De groep startende nieuwkomers komt deels overeen met wat ook wel 'spoedzoekers' worden genoemd of met het begrip 'woonurgenten'. Voor die laatste twee geldt echter dat het ook om doorstromers kan gaan, b.v. mensen die vanwege sloop of renovatie, of vanwege een verbroken relatie hun woning moeten verlaten. Van woonurgenten staat bovendien in ieder geval vast dat zij bekend zijn bij de gemeente, anders kan hen geen urgentie worden toegekend. Toch is er voor de categorieën spoedzoekers en woonurgenten relatief weinig aandacht in de woonvisies. In de grotere gemeenten worden zij slechts in 18 gevallen genoemd. De kleinere gemeenten komen met 40% verder.



Woningzoekenden in beeld

Vergunninghouders

Opvallend is dat verschillende specifieke doelgroepen binnen de woningzoekenden wel vaak genoemd worden in de woonvisies. Dat geldt zeker voor de vergunninghouders (ook 'statushouders' genoemd). Gemeenten hebben de wettelijke taak om deze vluchtelingen, die een verblijfsvergunning hebben gekregen, van huisvesting te voorzien en die opdracht wordt in veel woonvisies uitdrukkelijk benoemd. In circa 70% van zowel grote als kleine gemeenten is dat het geval. In verschillende woonvisies wordt er op gewezen dat de instroom van vergunninghouders door de jaren heen sterk kan fluctueren en daarom bijzondere aandacht vraagt in het woonbeleid van de gemeente.

Arbeidsmigranten/expats

Ook arbeidsmigranten worden in veel gemeenten genoemd als groep die speciale aandacht vraagt in het woonbeleid, zij het in mindere mate als de vluchtelingen. In 45% van de grote gemeenten gebeurt dit en in 50% van de kleinere. 23 gemeenten noemen ook de expats in dat verband. Voor beiden geldt dat mensen vanuit economisch belang uitgenodigd worden om hier te komen werken en zowel de werkgever als het gastland er belang bij hebben hen fatsoenlijk te huisvesten. Wie echter mocht denken dat deze groepen sterk overeen komen vergist zich. In maar liefst 10 van de 23 gemeenten die expats noemen komt het begrip 'arbeidsmigrant' juist níet voor.

Studenten

49 van de grote gemeenten noemen ook studenten als doelgroep. Ook voor deze groep geldt dat zij bij aanvang van de studie, zonder woongeschiedenis, onderdak zoeken in een plaats waar de opleiding is gevestigd. Het verbaast dan ook niet dat dit aantal in de kleinere gemeenten, waar doorgaans minder van zulke opleidingen gevestigd zijn, lager ligt (25%).

Wel doelgroepen, geen integrale visie

Hoewel de doelgroepen van flexwonen dus voor een belangrijk deel wel in beeld zijn bij veel gemeenten, ontbreekt vaak de visie dat de woonoplossingen voor deze groepen sterke overeenkomsten vertonen en om een zogeheten 'flexibele schil' in de woningvoorraad vragen. Dat het begrip 'flexwonen' nog niet overal in het beleidsjargon is ingedaald is niet zo vreemd. Daarom is ook gekeken naar begrippen die verband houden met een visie op de woningmarkt, die de kansen op meer flexibiliteit inziert en wil benutten. Denk hierbij aan begrippen als flexibel gebruik van locaties, bestaande gebouwen, verplaatsbare woningen, tijdelijke contracten, etc.

Tabel 2: begrippen rond flexwonen genoemd in woonvisies

Begrippen flexwonen\genoemd in	100 grootste gemeenten (aantal = %)	steekproef 20 kleinere gemeenten	% in kleinere gemeenten
flexwonen	4	1	5
flexibele huisvesting	28	6	30
tijdelijke huisvesting	44	11	55
woonunits	9	1	5
semi-permanent	6	4	20

Het begrip 'flexwonen' wordt maar in 4 resp. 5% van de gemeentelijke woonvisies gebruikt. Aanverwante begrippen als 'flexibele huisvesting' komen vaker voor (28 resp. 30%), maar hebben lang niet altijd betrekking op een visie over een flexibel deel van de woningvoorraad dat in staat is om een steeds wijzigende vraag van groepen nieuwkomers te accommoderen. Vaak gaat het om woningen die aanpasbaar, levensloopbestendig worden gebouwd, maar nog wel steeds binnen het frame van de standaard eengezinswoning.

Met het begrip 'tijdelijke huisvesting' laat 44% van de grote en 55% van de kleinere gemeenten zien dat huisvesting niet altijd in 'het beton' van die standaard eengezinswoning gegoten hoeft te zijn. Hoewel het begrip tijdelijkheid nog niet wijst op slimme combinaties van doelgroepen, is het wel een eerste poging om gebruik te maken van tijdelijke locaties, leegstaande gebouwen, etc. In mindere mate komen zo ook het gebruik van woonunits en semi-permanente bouw aan de orde.

Twee goede voorbeelden

*Een goed voorbeeld is de woonvisie van de gemeente **Eindhoven**:*

Flexwonen

Vanuit verschillende groepen is er een toenemende vraag naar goede tijdelijke huisvesting, met passende voorzieningen, tegen een prijs die past bij hun budget. Flexwonen wordt een belangrijke nieuwe woonvorm in Eindhoven. Dit biedt kansen voor de transformatie van leegstaand vastgoed.

De groepen die tijdelijke woonruimte zoeken, hebben vaak een afwijkende woningvraag. Soms gaat het om kleine studio's, soms om kamers. Voorzieningen worden gedeeld. Bij kamerbewoning is dat noodzakelijk, maar het is ook een manier om de kosten te delen. In het duurdere segment kan het bij gedeelde voorzieningen ook gaan om hotelfaciliteiten zoals een sportzaal, een recreatieruimte of horeca. Flexwonen kenmerkt zich door de hoge mutatiegraad. Verhuren en beheren van deze woonruimte is dan ook een aparte tak van sport. Er bestaan verschillende contractvormen, onderhoud en schoonmaak zijn erg intensief, en flexwonen kent zijn eigen business-cases. Sociaal beheer is belangrijk om de flexwoningen goed te laten landen in een buurt. Waar mogelijk kunnen buurtbewoners de voorzieningen in het complex ook zelf gebruiken.

Vanuit vastgoedoptiek is flexwonen een interessante ontwikkeling. Bij leegstaand vastgoed vindt er een verschuiving plaats van antikraakoplossingen en tijdelijk leegstandsbeheer naar tijdelijke en permanente transformaties voor snel muterende woonvormen.

Doelen en ambities: stip op de horizon

1. Flexwonen is een reguliere vorm van tijdelijke huisvesting geworden, een duurzaam segment van de Eindhovense woningmarkt.

Prioriteiten 2015-2020: agenda voor de korte termijn

1. Taskforce Flexwonen in samenwerking met de corporaties en andere partijen (leegstandsbeheerders, uitzendbureaus).
2. Realisatie van 1.000 eenheden flexwonen in nieuwbouw of door transformatie.

*Een ander goed voorbeeld is **Olst-Wijhe**. Dit is een gemeente die, ook zonder het gebruik van het begrip zelf, een visie op flexwonen ontwikkelt. In de woonvisie komen we de volgende teksten tegen:*

Flexibel inspelen op de woningmarkt

Om flexibel op de woningmarkt in te kunnen spelen, zijn flexibelere bestemmingsplannen nodig. Zo kan het werken/bedrijf aan huis gestimuleerd worden door ruimere regels en door goede ICT voorzieningen. Voor de leefbaarheid van het buitengebied en de kleine kernen zijn dit belangrijke aspecten. Daarnaast dient groepswonen in bestaande bebouwing, zoals kantoren en agrarische bebouwing, mogelijk te worden gemaakt. In dat opzicht is leegstand ook een kans op vernieuwende woonconcepten.

Ons uitgangspunt is een evenwichtige mix van verschillende doelgroepen in de wijken en kernen. Dat betekent ook dat we de statushouders gespreid over onze gemeente willen huisvesten. Verder zoeken we naar alternatieve en meer flexibele huisvestingsmogelijkheden, bijvoorbeeld door het realiseren van semi-permanente huisvesting.

Bijlage 1 Doelgroepen van flexwonen

Flexwonen

- Omdat je in een andere stad gaat studeren,
- Omdat je uit Syrië bent gevlucht en hier asiel krijgt
- Omdat je in Budel woont, maar voor een half jaar een baan in Leeuwarden krijgt
- Omdat het niet langer gaat met je partner en die met de kinderen in jullie huis blijft
- Omdat je een tijdje zorg nodig had, maar nu weer op eigen benen verder kunt
- Omdat je bedreigd wordt in je huidige woning en er echt snel weg moet
- Omdat je uit Polen komt en hier via een uitzendbureau tijdelijk komt werken
- Omdat je als mantelzorger iemand bij staat en daar tijdelijk bij in de buurt wil zijn

Nederland telt:

- 600.000 voltijds studenten in WO en HBO, waaronder 90.000 buitenlandse studenten
- 465.000 studenten in MBO
- 400.000 arbeidsmigranten
- Jaarlijks 30 à 40.000 vergunninghouders
- Jaarlijks 35.000 echtscheidingen
- Ca. 10.000 mensen in de maatschappelijk opvang die zelfstandig kunnen wonen
- Een toenemend aantal mensen met een tijdelijk arbeids- of zzp-contract die steeds op andere locaties werkzaam zijn
- Ca. 5.000 mensen die jaarlijks vanwege financiële problemen hun woning moeten verkopen of hun huurwoning gedwongen moeten verlaten.

Bijlage 2 Gemeenten in het onderzoek

Grote gemeenten

Alkmaar	Harderwijk	Rijswijk
Almelo	Heerenveen	Roermond
Almere	Heerhugowaard	Roosendaal
Alphen a/d Rijn	Heerlen	Rotterdam
Amersfoort	Helmond	's Gravenhage
Amstelveen	Hengelo	's Hertogenbosch
Amsterdam	Hilversum	Schagen
Apeldoorn	Hollands Kroon	Schiedam
Arnhem	Hoogeveen	Sittard-Geleen
Assen	Hoorn	Smallingerland
Barendrecht	Houten	Soest
Barneveld	Kampen	Stichtse Vecht
Bergen op Zoom	Katwijk	Súdwest Fryslân
Berkelland	Kerkrade	Terneuzen
Breda	Krimpenerwaard	Tilburg
Capelle a/d IJssel	Lansingerland	Utrecht
De Friese Meren	Leeuwarden	Utrechtse Heuvelrug
Delft	Leiden	Veenendaal
Den Helder	Leidschendam-Voorburg	Velsen
Deventer	Lelystad	Venlo
Doetinchem	Lingewaard	Vlaardingen
Dordrecht	Maastricht	Vlissingen
Ede	Middelburg	Waalwijk
Eindhoven	Nieuwegein	Weert
Emmen	Nijmegen	Westland
Enschede	Nissewaard	Woerden
Goeree-Overflakkee	Noordoostpolder	Zaanstad
Gooise Meren	Oosterhout	Zeist
Gouda	Oss	Zoetermeer
Groningen	Overbetuwe	Zutphen
Haarlem	Pijnacker-Nootdorp	Zwolle
Haarlemmermeer	Purmerend	
Hardenberg	Ridderkerk	

Steekproef van kleinere gemeenten

Aalten	Mook en Middelaar	Oudewater
Cranendonck	Nederbetuwe	Rhenen
Goes	Noordwijkerhout	Tholen
Grootegast	Oisterwijk	Tytjerksteradiel
IJsselstein	Oldebroek	Uden
Landsmeer	Olst-Wijhe	Westvoorne
Medemblik	Oost-Gelre	

Colofon

Dit onderzoek is in de periode december 2016/
maart 2017 uitgevoerd voor en onder
begeleiding van het Expertisecentrum
Flexwonen door:
Nina Reedijk, student Culturele en
Maatschappelijke Vorming aan de Hogeschool
van Amsterdam