PLATFORM31

kennis van stad en regio

Workshop 8:
Snelle oplossingen voor spoedzoekers: pauzewoningen en opstapwoningen

Gespreksleider: Irene Bronsvoort 21-02-2019 Congres Flexwonen in Gelderland

Wat gaan we doen?

- Platform31 en flexwonen
- Kansenverkenning flexwonen en pauzewoningen – gemeente Elburg en gemeente Nunspeet
- Opstapwoningen in Nijkerk – Woningstichting Nijkerk
- Vragen en discussie

Platform31 en flexwonen

In samenwerking met Expertisecentrum Flexwonen:

- Pilots flexwonen Zuid-Holland
- Conferentie Flexwonen in Zuid-Holland
- Handreiking Flexwonen
- Dwarsdoorsnede van het flexwonen (factsheets)

En vervolgprojecten in 2019….

Dwarsdoorsnede van het flexwonen

Inhoud

Thema: Nieuwe woonondernemers in het flexwonen 4
Casus: Robijnhof, Leiden 5

Thema: Tijdelijk gebruik van bestaand vastgoed 6
Casus: Samen & Anders, Rotterdam 7

Thema: Transformatie maatschappelijk vastgoed naar flexwonen 8
Casus: Welkom, Veenendaal 9

Thema: Excellent beheer bij flexwonen 10
Casus: De Woondiversiteit in Delft 11

Thema: Verplaatsbare woningen – gewoon doen! 12
Casus: Tijdelijke woonunits in 's-Hertogenbosch 13

Thema: Flexwonen en community-vorming 14
Casus: De community van Place2BU 15

Thema: Corporaties en flexwonen 16
Casus: Eindhoven – gemeente en corporaties samen 17

Thema: Draagvlak in de buurt voor flexwonen 18
Casus: Bewonersinitiatief flexwonen in De Bilt 19

Thema: Flexwonen aan de onderkant – de onzichtbare groep van de economisch daklozen 20
Casus: Op Weg Naar Huis – daklozenopvang in een woonhuis 21

Elf doelgroepen voor flexwonen

3. Doelgroepen voor flexwonen in beeld 11

3.1 Elf doelgroepen voor flexwonen 12

3.2 Hbo- en wo-studenten 13

3.3 Mbo-studenten 15

3.4 Arbeidsmigranten 17

3.5 Expats/buitenlandse kenniswerkers 20

3.6 Statushouders 21

3.7 Uitstroom maatschappelijke opvang en beschermd wonen 22

3.8 Echtscheidingen en andere verbroken relaties 23

3.9 Huisuitzettingen en gedwongen verkoop 24

3.10 Tijdelijke herhuisvesting door herstructurering 25

3.11 Zwerfjongeren 26

3.12 Ex-gedetineerden 27

VNG
PLATFORM31
Handreiking voor gemeenten
Meer grip op vakantieparken

PLATFORM31
Nieuwe huisvesters in het flexwonen

Langer thuis: in de praktijk
Vernieuwende woonzorg voor kwetsbare senioren
Aedes-Actiz · Kenniscentrum Wonen-Zorg
PLATFORM31

Kansenverkenning flexwonen in Elburg en de pauzewoningen in Nunspeet

William van Dijk en Joyce Bloemert

Arno Voskamp

Kansenverkenning flexwonen in Elburg

- Onderzoek door Expertisecentrum Flexwonen

- Samenwerking tussen provincie Gelderland, gemeente Putten, gemeente Nunspeet, gemeente Elburg en SNV (samenwerking Noord-Veluwe)

- Doel: inzichtelijk maken doelgroepen flexwonen (omvang en huisvestingsbehoefte) en aanjagen lokale initiatieven als regionale katalysator

Gemeente Elburg

Fasen kansenverkenning flexwonen

- Fase 1: Quickscan ‘doelgroepen van flexwonen’: zicht op aard en omvang van de huisvestingsvraag van personen die geholpen zijn met flexibele huisvesting (spoedzoekers)

- Fase 2: Longlist kansrijke flexwonen objecten en -locaties per gemeente

- Fase 3: Nadere uitwerking van geselecteerde kansrijke objecten/locaties

Gemeente Elburg

Quickscan doelgroepen flexwonen

Doelgroepen:

- Vluchtelingen met verblijfsvergunning conform taakstelling
- EU-arbeidsmigranten
- Uitstroom maatschappelijke opvang en/of andere zorginstellingen (Beschermd Wonen)
- Relatieverbrekingen
- Huisuitzettingen / gedwongen verkoop
- Overige spoedzoekers: bewoners recreatieparken

Gemeente Elburg

Omvang en huisvestingsvraag

- Onderzoek/inschatting huidige omvang per doelgroep
- Verwachting ontwikkeling/trend per doelgroep
- Vertaling naar huisvesting vraag (niet 1 op 1 over te nemen)

Gemeente Elburg

doelgroep	actuele omvang	actuele jaarlijkse instroom	trend	prognose	geschatte huisvestingsvraag per jaar
Arbeidsmigranten	150-200		+	>150-200	>150-200
Vergunninghouders		30-35	-/+		15-18
Cliënten MO/GGZ					5-10 (+20 eenmalig)
Echtscheidingen		52	-/+		16-24
Gedwongen vertrek uit woning		5-6	-		2-3
Overige spoedzoekers	60-100		-/+		60-100

Gemeente Elburg

Fase 2 en 3

- Longlist mogelijke objecten en locaties flexwonen
- Van longlist naar shortlist: beoordeling kansrijkheid
- Stoplichtmodel

- Meest kansrijke objecten/locaties uitgewerkt (advies en/of businesscase):
  - Voormalig marechausseegebouw transformeren
  - Legaliseren huisvesting arbeidsmigranten op recreatiepark
  - Transformeren bewoond recreatiepark naar pauzewoningen

Gemeente Elburg

Beleidsplan Vitale Vakantieparken Elburg

- Tijdelijk bewonen recreatiewoning mogelijk op basis van tijdelijke omgevingsvergunning voor planologisch afwijkend gebruik
- 12-18 maanden met een verlengingsmogelijkheid van 6 maanden
- Drie doelgroepen: arbeidsmigranten, maatschappelijke opvang, kwetsbare groepen

Gemeente Elburg

Pauzewoningen in Nunspeet

Door: William van Dijk (gemeente Nunspeet)

Verschillende regelingen

- Overbruggingsregeling naar nieuwe woning
- Proeftuin (GGZ beschermd wonen 21 gevallen, tijdelijk wonen 5 gevallen)
- Pauzewoningen

GEMEENTE Nunspeet

Pauzewoningen

- 27 februari 2018 besluit B&W
- Maximaal 50 pauzewoningen
- Tijdelijk project voor drie jaar om woningtekort voor spoedzoekers op te vangen
- Recreatieverblijven op parken en solitaire recreatieverblijven
- Spelregels voor eigenaren en bewoners
- Staffel (aantal afhankelijk van grootte park maximaal 10 pauzewoningen)
- Herstructurering park meer pauzewoningen mogelijk (2 parken)

GEMEENTE Nunspeet

Doelgroepen

- Mensen die in scheiding liggen / relatieproblemen
- Gezinnen met jonge kinderen die op straat dreigen te komen
- Mensen die anderszins problemen hebben
- Geen arbeidsmigranten

GEMEENTE Nunspeet

Tijdelijke toestemming eigenaar

- Schriftelijk verzoek indienen
- Controle recreatieverblijf door bouwinspecteur (minimale eisen Bouwbesluit 2012). Controle op:
  - Voldoende daglicht
  - Voldoende isolatie en ventilatie
  - Voldoende rookmelders en een CO2 melder
- Schriftelijk toestemming eigenaar voor drie jaar

GEMEENTE Nunspeet

Procedure bewoners

- Intakegesprek
- Keuze uit beschikbare pauzewoningen (afspraak eigenaar maken)
- Vervolggesprek: Tijdelijke omgevingsvergunning aanvragen + verhuizing doorgeven
- Vergunning verlenen voor 1 jaar
- Spelregels:
  - Inschrijven hurennoordveluwe.nl
  - Actief op zoek naar woonruimte
  - Geen huurtoeslag…
  - Verlenging mogelijk mits…

GEMEENTE Nunspeet

Stand van zaken

- 53 pauzewoningen;
- Momenteel 2 lege pauzewoningen;
- 8 bewoners vervangende woonruimte gevonden;
- Per week gemiddeld 1 a 2 nieuwe gevallen (vraag en aanbod in evenwicht)

GEMEENTE Nunspeet

WONINGSTICHTING NIJKERK
WSN

28 Opstapwoningen Nijkerk

21 februari 2018

Inleiding

- Aanleiding, doel, opzet en afspraken
- Kenmerken Opstapwoning
- Toewijzingen
- Aandacht voor leefbaarheid
- Leerpunten

Aanleiding en doel

- Forse toestroom van statushouders in 2015 en 2016: zware druk op beschikbaarheid van sociale huurwoningen
- Later: besluit te bouwen voor verschillende (spoed)doelgroepen
  - Statushouders
  - Starters (≤ 28 jaar)
  - Spoedzoekers
- Afspraak gemeente en WSN: creëren van snelle, extra capaciteit
- Vorm: bieden van tijdelijke (zelfstandige) huisvesting
- Doorstromen naar reguliere huisvesting in 2 tot 5 jaar

Betrokken partijen

1. **Initiatiefnemers**
   - Gemeente Nijkerk
   - WSN
2. **Leverancier**
   - Heijmans
3. **Direct betrokkenen**
   - Vluchtelingenwerk
   - Gebiedsteam
4. **Omwonenden**
   - School
   - Kerk
   - Kantoren

Volkshuisvestelijke randvoorwaarden

- Gemêleerde wijk
- Evenwichtige verdeling tussen doelgroepen
- Professionele begeleiding door instanties
- Positieve communicatie gericht op steeds groter wordende doelgroep eenpersoonshuishoudens

Afspraken gemeente en WSN

Gemeente:

- garandeert tenminste 2 maal 10 jaar een beschikbare locatie
- zorgt voor bouw- en woonrijp maken
- verhuurt de grond tegen een vast tarief
- onderhoud de gemeenschappelijke buitenruimte
- zorgt voor verkeersveiligheid en plaatsing ondergrondse afvalcontainers

WSN:

- zorgt voor Woonafspraken en monitort hierop

Locatie en situering Spoorkamp

De oplevering

https://www.ad.nl/amersfoort/zo-zien-de-tiny-houses-in-nijkerk-eruit~ae4e9037/

Kenmerken opstapwoning

- Oppervlakte 39 m2, boven open slaapkamer
- Gasloos, 9 zonnepanelen (60% energie wordt door woning zelf geleverd), label C (EPC 0,47)
- Energiekosten: € 40,- tot € 60,- p. mnd.
- Huur € 417,- bereikbaar voor huurtoeslag onder 23 jaar
- Servicekosten € 23,- voor inbouwapparatuur, stoffering en glasverzekering
- Geschakeld, los van elkaar in blokjes van 4
- Aparte (fietsen)berging
- Kleine buitenplaats, onderhoudsvrij
- Gebruiksklaar en direct te betrekken

Kenmerken opstapwoning

Financieel

- Stichtingskosten: € 78.750 (inclusief €19.500 subsidie vermindering verhuurdersheffing)
- Huur grond € 9.000 per jaar
- Huur: € 417,- en servicekosten € 23,- per maand
- Exploitatie (minimaal) 20 jaar
- Gemeente maakt bouw- en woonrijp en is verantwoordelijke voor inrichting en onderhoud gemeenschappelijke buitenruimte

Opbouw stichtingskosten

(Stichtings)kosten per Opstapwoning		
Aankoopprijs		€ 90.320
Berging		€ 1.361
Aansluitkosten		€ 1.841
Leges (50% door gemeente)		€ 946
		€ 94.469
Interne kosten projectontwikkeling (2%)		€ 1.889
Onvoorzien (2%)		€ 1.889
Totale kosten		€ 98.248
Vermindering verhuurdersheffing	-/-	€ 19.500
Totale stichtingskosten		**€ 78.750**

Planning realisatie

	2017												2018									
	jan	*feb*	*mrt*	*apr*	*mei*	*jun*	*jul*	*aug*	*sep*	*okt*	*nov*	*dec*	*jan*	*feb*	*mrt*	*apr*	*mei*	*jun*	*jul*	*aug*	*sep*	*okt*
Eerst gesprekken WSN en Gemeente																						
Ontheffingsprocedure, omgevingsvergunning etc.																						
Opdracht aan Heijmans																						
Adverteren en reageren																						
Levering units																						
Selectie(gesprekken) en toewijzing																						
Verhuur																						

Toewijzing per doelgroep

- **Spoedzoekers:** 14 woningen (huurovereenkomst voor max. 2 jaar)
  - dringende woonvraag (maar geen urgentie)
  - binding met Nijkerk
  - ingeschreven bij Woningnet
  - gemotiveerd om leven op de rit te krijgen
  - voldoende zelfredzaam om binnen twee jaar woonruimte te vinden.

  Procedure: advertentie in Stadsblad en website, sturen van motivatiebrief, ‘sollicitatie’gesprek en advies aan onafhankelijke selectiecommissie

- **Starters:** 7 woningen (huurovereenkomst voor max. 5 jaar)
  - < 28 jaar

  Procedure: Woningnet

- **Statushouders: 7** (huurovereenkomst voor max. 5 jaar)
  - doorstromers uit tijdelijke opvang (onzelfstandige woning Zusterhuis)
  - < 28 jaar

  Procedure: directe bemiddeling

Reacties en toewijzing

- **Spoedzoekers: 37** ‘sollicitaties’
  16 gesprekken gevoerd, al dan niet met begeleider.
  Geselecteerd: 6 vrouwen en 8 mannen uit Nijkerk tussen de 19 en 54 jaar.

Reden spoedzoeker	Aantal
Scheiding/relatie	4
Kraakpand	3
Psychisch/drugs/schulden	2
Spanning thuis	2
Dakloos	3
Totaal	**14**

- **Starters: 114** reacties

Herkomstgemeente	Aantal reacties	Toegewezen
Nijkerk	43	1
Amersfoort	40	5
Overig	31	1
Totaal	**114**	7

- **Statushouders: 7**
  Doorstromers uit tijdelijke opvang (onzelfstandige woning Zusterhuis)

Tijdelijke huurovereenkomsten

- Spoedzoekers: maximaal 2 jaar
  - Modelcontract tijdelijke verhuur zelfstandige DAEB-woonruimte (bijzondere doelgroepen) Aedes
  - Herschreven in begrijpelijke taal en huisstijl WSN
  - Eventueel aangevuld met begeleidingsovereenkomst (drie partijen overeenkomst: huurder- hulpverlener-WSN)
  - Aangevuld met Woonafspraken

- Starters en statushouders: maximaal 5 jaar
  - Modelcontract jongeren zelfstandige woonruimte Aedes
  - Herschreven in begrijpelijke taal en huisstijl WSN
  - Bestemd voor < 28 jaar
  - Aangevuld met Woonafspraken

Wat na afloop tijdelijke huurovereenkomst?

- Na 2 en 5 jaar definitieve afloop tijdelijke huurovereenkomst
- Geen verlenging mogelijk en geen recht op vervangende woonruimte
- Communicatie hierover bij advertentie, selectiegesprek en ondertekening huurovereenkomst

Hoe dit te bewaken?

- Spoedzoekers
  - 2 maanden na betrekken woning: algemene herinneringsbrief
  - iedere 3 maanden: check op reageren op (loting)woningen Woningnet
  - Bij onvoldoende reageren: brief WSN
  - Na 2 brieven op rij: huisbezoek WSN
- Statushouders
  - 2 maanden na betrekken woning: algemene herinneringsbrief
  - iedere 6 maanden: check op reageren op (loting)woningen Woningnet
  - Bij onvoldoende reageren: brief WSN
  - Na 2 brieven op rij: huisbezoek WSN
- Starters
  - iedere 12 maanden: check op reageren op (loting)woningen Woningnet
  - Bij onvoldoende reageren: brief WSN

- Verstuurde brieven en huisbezoeken worden vastgelegd in systemen

Leefbaarheid

Veel bewoners met een rugzakje, waardoor extra aandacht voor:

- plaatsing bewoners;
- begeleidingscontract;
- elkaar leren kennen;
- maken van gezamenlijke (woon)afspraken;
- betrekken van de omgeving;
- toezicht/aanwezig op locatie

- Mix van 2 spoedzoekers, 1 statushouder en 1 starter per blokje
- Oplevering per blok van 4 om elkaar te leren kennen
- Betrekken maatschappelijke partijen in de buurt (School voor praktijkonderwijs, Kerk, kantoren)
- Opening met gezamenlijke borrel en diner met bewoners
- Aanbieden van waardebon aan bewoners voor gezamenlijk te organiseren buffet
- Maken van gezamenlijke Woonafspraken en gezamenlijke ideeën voor welkom heten nieuwe buurman

Leerpunten

Leerpunten

Traject:

- Langere levertijd dan voorgespiegeld (9 i.p.v 3 maanden)
- Afhankelijkheid van derden (met name nutspartijen)

Woning:

- Filters WTW niet bereikbaar door locatie wasmachine
- Geen achterplaat bij kookdeel (later alsnog aangebracht)
- Linoleum vloer in badkamer (gladheid)
- Water douche loopt uit de badkamer richting keuken (later drempel toegevoegd)
- Ontbreken van lamellen voor (ongelijk) slaapkamerraam (later alsnog aangebracht)
- Doorkijk voordeur richting badkamer (later folie laten aanbrengen)
- Onbehandeld hout trap (later halve maantjes laten aanbrengen)

Vragen?

Discussie

- Voor welke gemeente(n) zijn de pauzewoningen een goede oplossing? Waarom?

- Wie ziet de opstapwoningen als goede oplossing? Waarom?

Dank voor jullie aandacht!

Meer informatie? irene.bronsvoort@platform31.nl