

Terugkoppeling uit de paralelsessies

Sessie “Flexwonen en zorgdoelgroepen”

Gespreksleider: Ruben Bouwman (Platform31)

Spreekers: Plonie Weststrate (Eleos)

Anne van Wittene en Simone van 't Westende (Juvent)

In deze deelsessie zoomden we in op één van de elf doelgroepen die met spoed op zoek is naar een woning: (ex-)cliënten uit het Beschermd Wonen en de Maatschappelijke Opvang. Hoe kan flexwonen voor deze zorgdoelgroepen een (tussen)oplossing zijn richting zelfstandig wonen? Voor welke cliënten is dat een goed idee (en voor wie juist niet)? En onder welke randvoorwaarden kan zo'n flexwoon-project succesvol zijn voor bewoners, burenen/de buurt, zorgorganisaties, huisvesters en de gemeente?

Platform31 en Expertisecentrum Flexwonen onderzoeken dit aan de hand van 10 voorbeeldprojecten van flexwonen door het land, waar men ervaring heeft met deze doelgroep. In deze sessie stonden twee aansprekende Zeeuwse voorbeeldprojecten in de spotlight, beiden gericht op jongeren.

Anne van Wittene en Simone van 't Westende van jeugdzorgorganisatie Juvent vertelden over hun ervaringen in en rondom Foyer de Jeunesse, een project in de binnenstad van Vlissingen.

Plonie Weststrate van christelijke GGZ-organisatie Eleos deelde haar ervaringen met het project met Zorgstroom in Middelburg, waar jongeren en ouderen gemengd samenwonen in een verzorgingstehuis.

Een belangrijke les voor beide organisaties is dat men op zoek gaat naar meer kleinschalige woonconcepten. Zo bestaat Foyer de Jeunesse nu uit 24 kamers, maar de 'magic mix' van vragende en dragende jongeren is steeds moeilijker te realiseren. Complexere hulpvragen en toenemende problemen van huidige bewoners zorgen ervoor dat jongeren met lichtere problemen niet meer aankloppen. Daarom kijkt men bijvoorbeeld naar geclusterde gezinswoningen, waar een aantal jongeren per woning samenwoont. Een ander knelpunt voor de projecten is de moeilijke uitstroom uit de flexwoon-projecten, omdat er geen geschikte zelfstandige plek voor ze is in de wijk. Hierdoor komt het flexwonen zelf (in dit geval tijdelijke bewoning) in het gedrang. Maar ook de directe meerwaarde van dit congres – het stimuleren van flexwonen in Zeeland – kwam concreet naar voren in deze sessie. Een vastgelopen contact tussen Juvent en een aanwezige woningcorporatie werd vlot getrokken, terwijl vraag (jongeren) en aanbod (een woning) ook bij elkaar kwamen via een aanwezige zorgorganisatie. Mooie voorbeelden van een terugkerende discussie op het congres. De tijd van naar elkaar wijzen, wegstaren of zwartepieten is voorbij. De wil is er, en de weg is er ook. Dus, handen uit de mouwen in Zeeland!

Sessie “Verplaatsbare woningen: snel, flexibel en circulair”

Gespreksleider: Wim Reedijk (Expertisecentrum Flexwonen)

Spreekers: Alex Brunke (Woningbouwvereniging Zeeuwsland)

Vilmar Pouwer (Casco Totaal)

In deze workshop bleek Zeeland al meerdere initiatieven te kennen om met verplaatsbare, modulair gebouwde woningen oplossingen te vinden voor spoedzoekers. Alex Brunke van woningcorporatie Zeeuwsland presenteerde samen met de gemeente Schouwen Duiveland en vertegenwoordigers van de dorpsraad en ondernemers in Renesse het plan om op korte termijn 24 van zulke woningen te gaan bouwen. Het kostte Zeeuwsland wel wat 'pionieren' met zo'n eerste project, maar het resultaat mag er dan ook zijn. Eyeopener was de grote belangstelling van woningzoekenden toen een informatiebijeenkomst werd belegd. Daarvoor was die vraag nooit zo manifest geweest. Bedoeling is dat er straks een mix woont van tijdelijke werknemers in de horeca en lokale spoedzoekers.

Vilmar Pouwers van Casco Totaal liet zien hoe zijn in Terneuzen gevestigde bedrijf modulair bouwt met een basis van betonnen casco's. Die worden in de fabriek afgebouwd door lokale aannemers die de installaties en de binnen- en buitenafwerking voor hun rekening nemen. Deze productie van woningen onder gecontroleerde omstandigheden leidt tot een grote efficiency en het terugdringen van faalkosten. Verschillende Zeeuwse woningcorporaties en particuliere ontwikkelaars maken al gebruik van dit concept.

Wim Reedijk van het Expertisecentrum Flexwonen die de workshop leidde constateerde dat Zeeland op dit vlak al ruim in de goede voorbeelden zit en dat verplaatsbaarheid een zeer interessant concept is voor een regio waar onzekerheid over de toekomstige bevolkingsontwikkeling een rem zet op de traditionele woningbouw.

Sessie “Flexwonen: kans voor niet-vitale vakantieparken”

Gespreksleider: Marcel van Heck (atelier Rijksbouwmeester)

Spreekers: Winand van der Kooij (strategisch adviseur economie, gemeente Venray) en Samad Houbban (woningcorporatie Wonen Limburg)

In een sfeer van grote belangstelling is er in de workshop niet vitale vakantieparken gesproken over een case Roekenbosch in de gemeente Venray. Een case waarin een uitvoeringsplan werd uitgelegd voor een aanpak waarin verhuur aan woonurgenten, arbeidsmigranten en voortzetting recreatief gebruik gecombineerd worden. Het is een project voor de komende 10 jaar. In 2029 loopt de erfpachtperiode af en komt alle gronden in eigendom van de gemeente. De lezing gaf diverse concrete aanbevelingen om niet vitale vakantieparken een perspectief te bieden. In de gemeente Venray is gekozen voor een exploitatie b.v. waarbij eigenaren bezit in brengen in ruil voor aandelen in de exploitatie. Het onderwerp niet vitale vakantieparken leeft gezien de grote belangstelling bij deze workshop. Vakantieparken kunnen een tijdelijke thuishaven zijn voor meerdere doelgroepen. Er is behoefte aan tijdelijke woningen voor een permante vraag naar flexibele woonvormen.

Sessie “Huisvesting spoedzoekers: inspirerende praktijkvoorbeelden”

Gespreksleider: Frank Wassenberg (Platform31)

Spreekers: Jesse IJsendoorn en Ruben Zorge (Villex)
Marc Ketelaar (De Huischmeesters)

Spoedzoekers hebben geen tijd om eerst maanden of jaren te wachten, of lang te sparen. In de huidige woningmarkt is het bijna nergens in Nederland meer gemakkelijk om snel aan een huis te komen. Gemeenten verkennen daarom verschillende woonvormen voor spoedzoekers. Woonruimte mag ook tijdelijk zijn; mits snel beschikbaar. Oplossingen kunnen liggen in tijdelijke woonunits, op plekken die tijdelijk worden gebruikt, transformatie van lege gebouwen, tijdelijk gebruik van diezelfde gebouwen of tijdelijke bewoning. Er zijn allerlei doelgroepen; in de handreiking ‘Aan de slag met Flexwonen’ staat hoe je de omvang van elf van die doelgroepen kunt berekenen. Twee zaken vallen in Zeeland op. Ten eerste de grote woonvraag van arbeidsmigranten, die steeds kieskeuriger (kunnen) worden. Ten tweede jongeren die niet in hun dorp kunnen blijven, omdat er niet nieuw wordt of mag worden gebouwd.

Inmiddels zijn er tientallen voorbeelden van flexwonen in het land, in grote en kleine plaatsen, uitgevoerd door verschillende partijen. Er bestaan inmiddels ook verschillende woonondernemers die commercieel werken aan maatschappelijke doelen. Villex en De Huischmeesters zijn hiervan twee goede voorbeelden.

Villex is van oorsprong een leegstandbeheerder en zorgt in het kader van 'de Woondiversiteit' ook voor menging van doelgroepen in hetzelfde gebouw, volgens het concept van de Magic Mix. Ze werken vanuit twee invalshoeken. Soms komt een partij, bijvoorbeeld een gemeente, met een vraag om bepaalde doelgroepen te helpen huisvesten, een andere keer zoekt men een bestemming voor een (langdurig) leeg pand.

Ook De Huischmeesters huisvest mensen gemengd in leegstaande panden. Zij werken meestal op een iets langere termijn van pakweg tien jaar. Beide organisaties proberen meer creativiteit bij pandeigenaren en gemeenten los te maken: "als je goed kijkt, zijn er meer oplossingen dan knelpunten". Beiden werken met beheerplannen, een stevig sociaal beheer, selecteren bewoners, werken aan community building en zorgen voor goede contacten met omwonenden. Dat alles zijn vereisten om zo'n gemengde bewoning tot een succes te maken. Dat vereist zorg. Ook: de ene gemeente gaat aan de slag met tijdelijk gebruik van bestaande gebouwen en gemengd wonen. De andere met tiny houses. Wat zijn hun overwegingen? En wat zijn hun ervaringen

Sessie "Short stay huisvesting als dealbreaker of oplossing"

Gespreksleider: Johan van der Craats (Expertisecentrum Flexwonen)

Spreekers: Nicky Vermeulen (uitzendbureau Inaction)
Ivo Mattheeuws (Kennedy West Vastgoed)

- De beschikbaarheid van voldoende en goede huisvesting voor zowel arbeidsmigranten als expats is in Zeeland een probleem.
- Gevolgen: de prijzen van het beschikbare woningaanbod staan onder druk, de 'zoekcirkel' wordt groter wordt met ongewenste mobiliteit tot gevolg. Dit schaadt het Zeeuwse vestigingsklimaat.
- Meer en kwalitatief goede huisvesting is mogelijk en noodzakelijk en kan Zeeland een regionaal concurrentievoordeel opleveren. Dat is een niet onbelangrijk aspect omdat de keuze voor arbeidsmigranten relatief groot is. Zij kunnen doorgaans ook eenvoudig aan de slag over de grens (op de as Antwerpen-Gent) en in de provincies Noord-Brabant en Zuid-Holland. De beschikbaarheid van kwalitatief goede en betaalbare huisvesting is een belangrijke secundaire arbeidsvoorwaarde om arbeidsmigranten aan Zeeland te binden.
- Er is brede erkenning dat een warm welkom nodig is voor Zeeuwse arbeidsmigranten en expats. Zij zijn een wenselijke en noodzakelijk aanvulling op het Zeeuwse arbeidspotentieel dat verdere economische groei mogelijk maakt. Daarnaast kunnen nieuwe Zeeuwen bij 'slimme inpassing' leefbaarheidskansen bieden voor Zeeuwse gemeenschappen. Zo kunnen nieuwe Zeeuwen bijdragen tot het in standhouden van voorzieningen. Maar het is ook van belang deze groep wegwijs te maken in de Zeeuwse samenleving.
- Er zijn verschillende huisvestingsvormen mogelijk. In de workshop zijn tijdelijke studio's voor de eerste opvang van expats in Terneuzen en grootschaliger huisvesting in Sluiskil besproken.
- Cruciaal voor het welslagen van deze projecten is de open en transparante manier van communiceren. Boodschap: betrek bewoners aan de voorkant (nog voor de vergunningsaanvraag), neem hen serieus en wees transparant in wat je wilt.
- Als de belangen van de huisvester, gemeente en omwonenden parallel lopen, kan het snel gaan. De 40 studio's in Terneuzen zijn tot stand gekomen in een periode van 6-8 maanden (van planvorming tot realisatie).

Sessie "Het belang van een goed gemeentelijk beleidskader huisvesting arbeidsmigranten"

Gespreksleider: Victor Gijsbers (Provincie Zuid-Holland)

Spreekers: Erwin van Egmond (Gemeente Vlissingen)

Huub Lieveense (Gemeente Reimerswaal)

- De arbeidsmigranten zijn nodig voor de Zeeuwse economie; zonder arbeidsmigranten gaat het niet. Dus zorg voor een warm welkom.
- De huisvesting van arbeidsmigranten is een Zeeuws probleem; dat probleem vraagt een provincie brede aanpak. Bij die aanpak moet aandacht zijn voor het buitengebied en recreatieterreinen. Huisvesting van arbeidsmigranten op die locaties kan zich niet verhouden tot de wens tot integreren of de bestemming.
- Leer van elkaar en zorg ervoor dat elke gemeenten een beleidskader heeft (voorkom dat gemeenten duiken). Daarbij is van belang dat de gemeenten een eenduidig beleid hebben (voorkom dat dat er een groep gemeentes ontstaat met streng beleid en een groep gemeentes met soepel beleid) en dat dat beleid wordt gehandhaafd.
- Betrek de huisvesters en werkgevers (bedrijven en uitzendbureaus) bij het vraagstuk; samen met de gemeenten moeten zij werken aan kwalitatief goede huisvesting.
- Het aantal arbeidsmigranten dat in de provincie werkt is onbekend. Legale oplossingen helpen om het aantal arbeidsmigranten in beeld te brengen, want de registratie van arbeidsmigranten levert onvoldoende inzicht. De aanpak van registratie van de gemeente Westland helpt als het gaat om het verbeteren van de registratie.
- De kwaliteit van de huisvesting is gebaat bij normering of een sterrenstelsel. Vertrouw op het keurmerk SNF en AKF. Die geven weliswaar een ondergrens maar zorgen ook voor controle.
- Ook voor arbeidsmigranten en expats geldt dat er variatie moet zijn in het aanbod; het gaat niet enkel om alleenstaanden, er zijn ook gezinnen.
- Introduceer een vergunningensysteem voor uitzendbureaus zoals in België.

Sessie “De nieuwe Zeeuw en (en introductie op versnellingskamers) flexwonen”

Gespreksleider: Hans Beekenkamp (RVO)
Sprekers: Léon Kaagman (Provincie Zeeland)
Annelies van der Nagel (RVO)

Introductie versnellingskamers flexwonen - Na een pitch van Léon Kaagman van de provincie Zeeland over de nieuwe Zeeuw, gelinkt aan het Stec rapport gaf BZK een toelichting op de stimuleringsmaatregelen flexwonen die in mei bekend zijn gemaakt.

In de eerste sessie is aan de hand van de routekaart een uitgebreide toelichting gegeven over de toepassing van de versnellingskamers en de rol van RVO, de gemeente en andere stakeholders.

In de tweede sessie hebben we ervoor gekozen om aan de hand van een concrete, ter plekke ingebrachte casus het hele proces van de versnellingskamer te doorlopen met de aanwezigen. Dit leverde voor de aanwezigen een goed beeld op van wat de versnellingskamers nu precies is en voor de sessieleiders een mooie eerste oefening met de toepassing van het concept versnellingskamer!