

Doorkijk in de maatschappelijke effecten van flexwonen

Aangevuld met Casestudies

Opdrachtgever: ministerie van Binnenlandse Zaken

Rotterdam, 30 augustus 2018



Doorkijk in de maatschappelijke effecten van flexwonen

Aangevuld met Casestudies

Opdrachtgever: ministerie van Binnenlandse Zaken

Michel Hek
Niels Peters
Abco van Langevelde
Rixt Bos

Rotterdam, 30 augustus 2018

Inhoudsopgave

1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Doelstelling, onderzoeksvraag en aanpak	8
1.3	Leeswijzer rapportage	9
2	Afbakening flexwonen	11
2.1	Verschillende typen woningaanbod	11
2.2	Doelgroepen	12
2.3	Analysekader	13
3	Casestudies	17
3.1	Introductie cases	17
3.2	Case: Statushouders aan de Koolwitjeslaan – Den Haag	18
3.3	Case: Midstay-woningen Ymere - Hoofddorp	20
3.4	Case: Curaviewoningen R&B Wonen - Kwadendamme	23
3.5	Case: Statushouders en jongeren aan de Stieltjesstraat - Nijmegen	26
3.6	Case: Arbeidsmigranten in Katwijkerbroek – Katwijk	29
4	Maatschappelijke effecten	32
4.1	Maatschappelijke effecten voor spoedzoekers	32
4.2	Maatschappelijke effecten voor arbeidsmigranten	36
4.3	Geschikte doelgroepen	37
4.4	Maatschappelijke effecten vanuit vastgoed	37
4.5	Belanghebbenden	39
4.6	Geografische duiding van maatschappelijke effecten	39
5	Conclusies: duiding effecten flexwonen	41
	Bijlage I: doelgroepen	45
	Bijlage II: effecten belanghebbenden	49

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De laatste jaren zijn veel initiatieven voor flexwonen ontwikkeld en gerealiseerd. Dit gebeurde op uiteenlopende manieren, op allerlei plekken, door verschillende partijen en voor diverse doelgroepen. Er blijkt behoefte te zijn aan een tussenoplossing voor als de wooncarrière door verschillende omstandigheden tijdelijk verbroken wordt. Sommige doelgroepen kunnen in zo'n situatie minder goed terecht op de traditionele woningmarkt, die in economisch goede tijden door de druk op de markt steeds minder flexibel wordt. Flexwonen is een tijdelijke oplossing voor een onderbreking van de wooncarrière, er kan een afslag worden genomen, maar het uiteindelijke doel is om weer op de reguliere woonladder terecht te komen (zie figuur 1.1).

Figuur 1.1 Wooncarrière en met mogelijke afslag voor flexwonen



Bron: Ecorys.

Door de druk op de woningmarkt neemt de vraag en de roep om flexwonen toe, en daarmee ook de vragen rondom de omgang met flexwonen. Dit blijkt ook uit de vele bijeenkomsten en congressen die hierover worden georganiseerd. In een manifest roepen Aedes, de VNG, G32 en platform Opnieuw Thuis de gemeenten, woningcorporaties en het Rijk op om spoedzoekers de ruimte te geven, door gezamenlijk een flexibel woonsegment te creëren.

Een knelpunt van deze discussie is dat er geen eenduidige definitie van flexwonen bestaat. Essentieel is dat de verschillende initiatieven zich richten op tijdelijkheid en nadrukkelijk niet op permanente vormen. Deze tijdelijkheid kan zowel gaan om tijdelijkheid in bewoning (doelgroep dan wel huurcontract) als om tijdelijkheid in vastgoed.

De term flexwonen wordt dan ook vaak gehanteerd voor mensen die op korte termijn woonruimte nodig hebben. Deze behoefte kan bijvoorbeeld ontstaan doordat iemand¹:

- gaat studeren;
- is gevlucht en asiel krijgt;
- tijdelijk een baan/functie in een andere stad krijgt;
- scheidt van zijn/haar partner;
- na het ontvangen van hulp in de zorgverlening weer alleen verder kan;
- bedreigd wordt en snel weg moet;
- tijdelijk in Nederland komt werken;
- als mantelzorger tijdelijk in de buurt wil zijn.

Naast tijdelijke of flexibele woonconcepten voor verschillende doelgroepen, kan er juist ook behoefte zijn aan woonconcepten met flexibiliteit in type en vormgebruik van vastgoed. Hierbij kan gedacht worden aan tijdelijke containerwoningen of aan permanente casco's met een flexibele aanpasbare indeling. Behoeftte kan bijvoorbeeld ontstaan in krimpgebieden met een tijdelijke vraag, of een piekvraag in gebieden met hoge druk op de woningmarkt.

Op de Nederlandse woningmarkt ontstaan geleidelijk steeds meer initiatieven die aan deze groeiende woonbehoeften tegemoetkomen. De verschillende vormen van flexwonen, in doelgroepen (huurcontract, mix) en type vastgoed, komen zowel afzonderlijk als in combinatie steeds vaker voor. De duur van deze tijdelijkheid is wel weer erg verschillend. Flexwonen is een oplossing voor tijdelijke druk op de inflexibele reguliere woningmarkt.

1.2 Doelstelling, onderzoeksvraag en aanpak

De directie woningmarkt van het ministerie van BZK wil daarom meer inzicht verkrijgen in de (maatschappelijke) kosten en baten van flexwonen. Het gaat om het in kaart brengen van:

- De financiële aspecten die voor private investeerders en woningcorporaties een rol spelen wanneer zij flexwoningen realiseren, zowel voor wat betreft kosten als opbrengsten.
- Inzicht in de maatschappelijke effecten die mogelijk optreden of het gevolg zijn van flexwonen.

Daarnaast wil het ministerie ook achterhalen welke overwegingen, naast de financiële aspecten, ten grondslag liggen aan de besluitvorming over de flexibele woonoplossing door gemeentes (bijvoorbeeld risicoverdeling tussen partijen).

Deze aanleiding en doelstelling hebben geleid tot de formulering van de volgende onderzoeksvraag:

Wat zijn de financiële kosten en baten en de maatschappelijke effecten van de verschillende vormen van flexwonen?

Om deze vraag te beantwoorden is in dit onderzoek een quick scan kosten-baten uitgevoerd aan de hand van vijf casestudies. Deze casestudies zijn verzameld aan de hand van deskresearch en/of interviews. Met als doel een eerste inzicht of doorkijk te genereren in de kosten- en batenposten bij de realisatie van flexwonen. Dit is aangevuld met een inzicht in en duiding van de belangrijkste maatschappelijke effecten, aan de hand van deskresearch, een sessie met thema-experts en de casestudies.

¹ [Expertisecentrum Flexwonen](#)

Zoals benoemd in de aanleiding is flexwonen een breed begrip. In dit onderzoek hebben we onderscheid gemaakt tussen enkele verschillende doelgroepen en typen vastgoed geschikt voor flexwonen. De casestudies zijn dan ook bewust een mix van verschillende concepten in doelgroep, inrichting concept en/of type vastgoed.

Het eindresultaat van dit onderzoek bestaat uit een inventarisatie en duiding van het type effecten. Op basis van dit onderzoek is het niet mogelijk om uitspraken te doen over de grootte van de door ons onderscheiden effecten.

1.3 Leeswijzer rapportage

Aangezien flexwonen geen eenduidige term is, beginnen wij in hoofdstuk 2 met het afbakenen van flexwonen. Hierbij wordt ingegaan op de verschillende doelgroepen, typen woningaanbod en geografische duidingen. Dit hoofdstuk dient als basis voor de verdere analyse van de effecten van flexwonen. In het volgende hoofdstuk, hoofdstuk 3, worden aan de hand van casestudies de bevonden effecten geverifieerd en aangevuld. Deze hoofdstukken leggen de basis voor de maatschappelijke effecten die in hoofdstuk 4 in kaart worden gebracht. De rapportage wordt afgesloten met conclusies met betrekking tot de maatschappelijke effecten en duiding van de kosten en baten van flexwonen.

2 Afbakening flexwonen

Het begrip flexwonen kent vele vormen en definities. Voordat wordt gekeken naar maatschappelijke effecten van flexwonen is het dan ook van belang in beeld te brengen wat wij onder flexwonen verstaan. Verschillen kunnen ontstaan doordat het bestaande vastgoed verschilt per situatie, maar ook doordat de demografische ontwikkeling en de daarbij behorende behoefte per gemeente anders is. In dit hoofdstuk maken wij daarom duidelijk welke vormen van flexwonen wij onderscheiden en meenemen in deze analyse.

2.1 Verschillende typen woningaanbod

De Nederlandse vastgoedmarkt kent diverse typen woningaanbod. In het kader van flexwonen is hierin onderscheid te maken. Zo bestaan er verschillen tussen woningen die specifiek worden opgeleverd als flexwoning en bestaande leegstaande panden waarbij flexwonen een (tijdelijke) nieuwe gebruiksfunctie biedt.

Leegstand (of tijdelijk voor sloop)

Elke gemeente heeft te maken met leegstand, waarvoor lang niet altijd een structurele oplossing bestaat. Dat betekent dat er wel kosten zijn, waar geen inkomsten tegenover staan. Flexwonen kan als overbrugging een (tijdelijke) oplossing bieden, bijvoorbeeld wanneer niet duidelijk is wanneer een pand gesloopt of herbestedemd gaat worden of bij (structurele) leegstand. In dit geval hoeft de businesscase niet altijd sluitend te zijn, maar kan flexwonen een mogelijkheid bieden om negatieve financiële en maatschappelijke effecten te beperken.

Transformatie (naar flexwoningen)

In geval van leegstand van een pand is transformatie, bijvoorbeeld naar flexwoningen, een andere optie. Bij transformatie naar flexwonen is sprake van een vaste omhuizing, met een flexibele indeling, flexibel gebruik en/of een flexibele doelgroep. Aangezien het doel is om op lange termijn woonruimte aan te bieden, zal de businesscase voor transformatie naar flexwoningen rendabel zijn of een groot maatschappelijk effect hebben.

Modulair

Als het gaat om flexibel vastgoed gaat het vaak over modulaire concepten of verplaatsbare concepten. Bij modulaire concepten kan gedacht worden aan woningen die uit prefab-elementen flexibel opgebouwd kunnen worden, maar ook aan vaste casco's waar de indeling flexibel is (eenmalig of doorlopend). Een veel voorkomend verplaatsbaar woningconcept is de zogenaamde containerwoning die in zijn geheel verplaatst kan worden, waardoor de woning niet per se gebonden is aan locatie. Door de verplaatsbaarheid kunnen modulaire woningen gemakkelijker ingezet worden op de plek waar vraag bestaat, wat de rendabiliteit ten goede komt.

Nieuwbouw

Bij nieuwbouwprojecten gericht op het aanbieden van flexwoningen gaat het over het algemeen om het aanbieden van woningen met flexibele huurcontracten, of waarin de bestemming, het gebruik of de doelgroep flexibel is. Voor nieuwbouwconcepten is het van belang dat een investering rendabel is.

2.2 Doelgroepen

Het aandeel huishoudens dat snel woonruimte zoekt in Nederland wordt door Platform Opnieuw Thuis geschat op meer dan 10%² van de Nederlandse bevolking. Dit komt neer op circa 1 miljoen huishoudens. Het Expertisecentrum Flexwonen schat het aantal huishoudens dat op zoek is naar snel toegankelijk, betaalbare en flexibele huisvesting nog iets hoger, namelijk 1 tot 1,5 miljoen kleine huishoudens³. Toch blijkt het lastig om de precieze omvang van de doelgroepen, en het deel waarvoor flexwonen een oplossing is, in kaart te brengen. Mede door het ontbreken van een eenduidige definitie van flexwonen.

Over het algemeen zijn de doelgroepen voor flexwonen divers en kunnen deze verschillen in tijd en ruimte. Om de maatschappelijke effecten te kunnen duiden is het echter van belang om een beeld te hebben van de doelgroepen voor flexwonen. Spoedzoekers worden vaak genoemd als een belangrijke doelgroep voor flexwonen, maar flexibele woonconcepten kunnen ook relevant zijn voor andere doelgroepen. Dit hoofdstuk geeft een beeld van de doelgroepen: Wie zijn het en welke behoeften hebben zij?

Een aantal relevante doelgroepen die we in deze studie onderscheiden worden hieronder kort besproken. De benoemde doelgroepen zijn niet de enige doelgroepen voor wie flexwonen interessant kan zijn. Het is denkbaar dat een flexwoonconcept inzet op andere doelgroepen of dat andere doelgroepen interesse hebben in bepaald concept. Daarnaast is het mogelijk dat in de toekomst doelgroepen worden toegevoegd of dat doelgroepen wegvallen. In deze studie nemen wij onderstaande doelgroepen mee.

Uitstroom uit maatschappelijke opvang en instellingen

Mensen uit de maatschappelijke opvang en instellingen die zelfstandig kunnen wonen, zijn een doelgroep voor flexwonen. Zowel vanuit het perspectief van de persoon zelf, als ook met het oog op de beoogde doorstroming in de opvang. Deze doelgroep is over het algemeen herintreder op de woningmarkt.

Mensen in scheiding

Een belangrijke doelgroep die zich al op de woningmarkt begeeft, maar wel snel op zoek is naar (tijdelijke) woonruimte, is de groep personen van wie de (samenlevings-)relatie is beëindigd. In Nederland zijn er per jaar ongeveer 35.000 paren die uit elkaar gaan (na een huwelijk of geregistreerd partnerschap)⁴. De huishoudensprognose 2015-2060 van CBS laat zien dat de kans op scheidingen al jaren toeneemt⁵. Het totale aantal samenwonenden dat uit elkaar gaat, en potentieel spoedzoeker voor een woning wordt, zal dus nog hoger liggen omdat niet ieder paar een partnerschap of huwelijk heeft gesloten.

Statushouders

Inflexibiliteit op de woningmarkt wordt extra duidelijk als er piekinstromen zijn, bijvoorbeeld door een grote instroom van statushouders. Wanneer deze groep asiel krijgt in Nederland, zijn ze snel op zoek naar een beschikbare woning. Deze aantallen fluctueren sterk, omdat de omvang van deze doelgroep ook sterk verschilt per jaar. De in de toekomst benodigde huisvesting voor deze doelgroep is dan ook moeilijk in te schatten. Statushouders zijn de laatste jaren vaak afkomstig uit niet-westerse landen. Tussen 2009 en 2015 hadden de meeste statushouders een Syrische,

² Platform Opnieuw Thuis (2017) Manifest Spoedzoekers

³ Expertisecentrum flexwonen (2017) Onderzoek flexwonen in woonvisies.

⁴ CBS (2018) Data StatLine.

⁵ CBS (2016) Huishoudensprognose 2015-2060: jongeren en ouderen langer thuis.

Somalische en Eritrese nationaliteit⁶. Flexibele woonvormen dragen bij aan de tijdelijke opvang van de sterk fluctuerende vraag van deze doelgroep.

Arbeidsmigranten

De verwachting is dat het aantal EU-arbeidsmigranten dat in Nederland woonruimte zoekt de komende jaren gaat toenemen. Dit komt voornamelijk door de open grenzen en de aantrekkende economie. Een groot deel van deze migranten keert na enige tijd weer terug, waardoor hun behoefte aan een woning tijdelijk is. Platform31⁷ geeft aan dat arbeidsmigranten vooral in regio's terecht komen waar land- en tuinbouw, techniek en productie belangrijk zijn.

(Internationale) studenten

Studenten zijn ook een nieuwe groep op de woningmarkt. Op dit moment zijn er ongeveer 730.000 studenten in het hoger onderwijs (hbo en wo) en ongeveer 481.000 deelnemers in het mbo⁸. Uit gegevens van de Landelijke monitor studentenhuysvesting⁹ blijkt dat de groei in het hoger onderwijs komende jaren rond de 2,8% ligt, maar na 2025 is de verwachting dat de populatie zal afnemen door demografische krimp. Van deze studenten is op dit moment ongeveer 54% uitwonend. De groei van hbo-studenten neemt in de meeste steden af, waardoor er krimp wordt verwacht in de studentenpopulatie in steden waar alleen een hbo-instelling is gevestigd. Daarnaast neemt het aandeel internationale studenten de komende jaren toe, welke voor een groot deel per direct beschikbare tijdelijke huysvesting zoekt¹⁰. Zowel in krimp als in groeisteden zou flexwonen een oplossing kunnen zijn om aanwezige woonproblemen op te lossen voor deze doelgroep.

Ouderen

Tot slot is de doelgroep ouderen een steeds groter wordende populatie, die zich reeds op de woningmarkt begeeft. Waar er nu 3,2 miljoen 65-plussers zijn, zal dit naar verwachting groeien tot 4,8 miljoen in 2040¹¹. De piek van de vergrijzing (verhouding 65-plussers en aantal 20-65 jarigen) wordt verwacht rond 2040, als deze op 50,1% zal liggen¹². Het effect op de woningmarkt komt deels ook voort uit de trend dat ouderen langer zelfstandig thuis blijven wonen¹³. Dat betekent dat ouderen op latere leeftijd naar een verzorgingstehuis gaan, maar wel een veranderende woningbehoefte hebben. Er is daarmee vraag naar twee vormen van flexibele woningen. De eerste vorm bestaat uit levensloopbestendige woningen, dus woningen die flexibel zijn in gebruik. De tweede vorm bestaat uit woningen waar ouderen voor relatief korte tijd in kunnen trekken, in de periode waarin een gezinshuysvesting ongeschikt is en een verzorgingstehuis (nog) niet noodzakelijk is.

2.3 Analyse kader

Op basis van bovenstaande informatie schetsen we in deze paragraaf een kader waaraan we de verdere analyse ophangen. Hiervoor hebben wij op basis van ervaringen en gesprekken een onderscheid gemaakt tussen verschillende typen doelgroepen van flexwonen. Deze doelgroepen zetten wij tegen elkaar af op basis van de woonalternatieven die een doelgroep heeft en het type woningaanbod waarvan zij over het algemeen gebruik kunnen maken.

⁶ Aedes feiten en cijfers (2018).

⁷ Platform31 (2017) De Magic Mix – een update

⁸ DUO-onderwijs in cijfers (2017)

⁹ ABF (2017) Landelijke monitor studentenhuysvesting

¹⁰ ABF (2017) Landelijke monitor studentenhuysvesting

¹¹ CBS (2017) Bevolkingsprognose 2017-2060: 18,4 miljoen inwoners in 2060.

¹² CBS (2017) Bevolkingsprognose 2017-2060: 18,4 miljoen inwoners in 2060.

¹³ CBS (2016) Huishoudensprognose 2015-2060: jongeren en ouderen langer thuis.

Wij constateren dat er grofweg onderscheid te maken is in drie typen doelgroepen voor flexwonen. Deze indeling hangt samen met de alternatieven die de doelgroep heeft voor het vinden van een woonruimte:

1. Groepen waarvoor flexwonen een oplossing is omdat het moment van het zoeken naar een woning vaak (deels) extern gedreven is en er relatief weinig geschikte woonalternatieven zijn;
2. Groepen die meer intern gedreven een nieuwe woning zoeken, zoals arbeidsmigranten en internationale studenten, omdat ze in het buitenland gaan werken. Zij hebben in Nederland nauwelijks alternatieven, maar kunnen mogelijk in het eigen land blijven of in een ander land terecht;
3. Groepen die niet direct onder bovenstaande categorieën vallen, maar die door eigenschappen en/of omstandigheden toch interessant zijn voor flexwonen. Wij onderscheiden Nederlandse studenten, en ouderen die niet langer in hun huidige (grote) woning kunnen blijven wonen maar ook (nog) niet in een verzorgingshuis terecht kunnen.

In Tabel 2.1 wordt de indeling in doelgroepen weergegeven. Elke doelgroep wordt gespecificeerd.

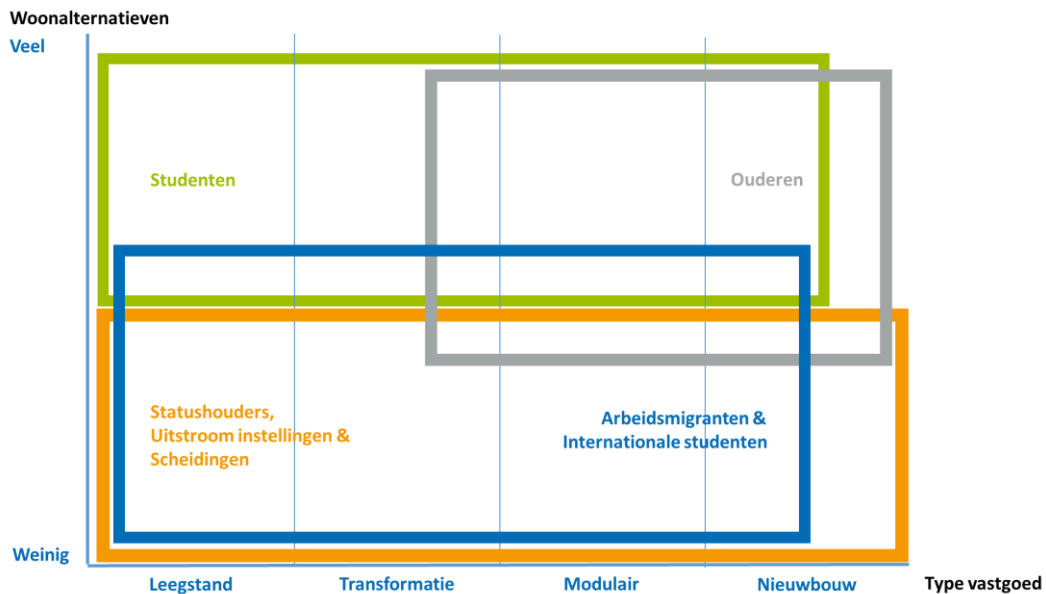
Tabel 2.1 Doelgroepen flexwonen naar type en specificering

Categorie	Doelgroep	Specificering
Geen (volledig) eigen keuze, weinig woonalternatieven	Mensen in scheiding	Die niet op de reguliere markt terecht kunnen, en te weinig inschrijftijd of geld hebben voor sociale huur (vaak uit situatie aan de onderkant van de koopmarkt).
	Uitstroom maatschappelijke opvang/instellingen	Die niet begeleid worden naar nieuwe woonruimte, niet op de reguliere markt terecht kunnen en te weinig inschrijftijd of geld hebben voor sociale huur.
	Statushouders	18+
Bewuste keuze, weinig alternatieven in Nederland	Arbeidsmigranten	Die een relatief korte tijd in Nederland verblijven om hier te werken.
	Internationale studenten	Die een relatief korte tijd in Nederland verblijven om hier te studeren.
Bewuste keuze, veel woonalternatieven	Studenten	Nederlandse jongeren die een opleiding volgen en op zichzelf (willen) wonen.
	Ouderen	Met name senioren die in een eengezinswoning wonen, die (op termijn) kwalitatief niet meer geschikt is voor ouderen.

Bron: Ecorys.

Bovenstaande indeling en doelgroep specificatie zullen we in het vervolg van het onderzoek gebruiken om de effecten te duiden, in combinatie met het type vastgoed en de context. Om de verschillen tussen doelgroepen en de passende typen flexvastgoed te duiden hebben we de doelgroepen in onderstaande figuur tegen de urgentie en vastgoedcomponent afgezet. Hiermee wordt duidelijk dat verschillende doelgroepen een verschillende urgentie hebben en dat zij zich huisvesten in verschillende typen vastgoed.

Figuur 2.1 Doelgroepen afgezet tegen woonalternatieven en typen vastgoed



Bron: Ecorys

Wij constateren dat niet elke doelgroep dezelfde urgentie of alternatieven voor het zoeken van een woning kent. Daarnaast zien wij verschillen in het beschikbare type vastgoed voor de verschillende doelgroepen. Belangrijk is dat spoedzoekers, die weinig alternatieven hebben, geen specifieke voorkeur hebben voor een bepaald type woning. Voor arbeidsmigranten en internationale studenten geldt in principe hetzelfde. Studenten hebben over het algemeen meer alternatieven voor het zoeken van een woning, zij kunnen als dat noodzakelijk is namelijk veelal langer bij hun ouders blijven wonen. Wij zien echter ook dat studenten niet veeleisend zijn, maar al tevreden zijn als ze een dak boven hun hoofd hebben. Voor ouderen geldt ook dat zij relatief lagere urgentie hebben bij het zoeken van een woning, maar deze groep heeft in tegenstelling tot studenten specifiekere eisen aan de woning. Figuur 2.1 geeft dit algemene beeld weer, wat niet betekent dat er hierop geen afwijkende situaties of uitzonderingen kunnen bestaan.

In de volgende paragrafen wordt verder ingegaan op de verschillende typen woningaanbod en doelgroepen.

3 Casestudies

Ter illustratie, aanvulling en duiding van de maatschappelijke effecten en inzicht in de financiële kant van flexwonen worden in dit hoofdstuk vijf verschillende flexwoonconcepten besproken. In de casestudies hebben we gekeken naar de aanleiding en inrichting van het concept, de doelgroepen waarvoor het concept is gerealiseerd, de belangrijkste betrokken en investerende partijen. Daarnaast hebben we op hoofdlijnen de kosten- en batenposten en de maatschappelijke effecten die direct gerelateerd zijn aan het concept in beeld gebracht. Het hoofdstuk wordt afgesloten met een conclusie met betrekking tot de duiding van de kosten en baten rondom flexwonen. Aan de hand van interviews en/of deskresearch zijn de casestudies tot stand gekomen.

3.1 Introductie cases

Bij de selectie van de casestudies voor dit onderzoek, hebben we met name rekening gehouden met verschillen in doelgroepen, typen vastgoed, en geografische ligging. In dit kader hebben we de volgende vijf casestudies geselecteerd:

1. Statushouders aan de Koolwitjeslaan – Den Haag
2. Midstay-woningen Ymere - Hoofddorp
3. Curativewoningen R&B Wonen - Kwadendamme
4. Statushouders en jongeren aan de Stieltjesstraat - Nijmegen
5. Arbeidsmigranten in Katwijkerbroek – Homeflex

Wat betreft de geografische ligging hebben we zowel cases in de Randstad, stedelijke gebieden en krimpgebieden in beeld gebracht. Daarbij is geprobeerd om de verschillende typen vastgoed en doelgroepen, zoals in paragraaf 2.1 en 2.2 beschreven, terug te laten komen. De verschillen tussen de cases worden weergegeven in onderstaande tabel.

Tabel 3.1 Indeling cases per doelgroep en type vastgoed

	Weinig woonalternatieven	Weinig woonalternatieven in Nederland	Veel woonalternatieven
Leegstand	(Nijmegen)		Nijmegen
Transformatie	Hoofddorp		(Hoofddorp)
Modulair	(Kwadendamme)	Katwijkerbroek	Kwadendamme
Nieuwbouw	Den Haag		

Met de selectie van deze 5 cases hebben we een redelijk dekkend overzicht over de benoemde verschillende typen vastgoed en doelgroepen.

3.2 Case: Statushouders aan de Koolwitjeslaan – Den Haag

In 2014 voorzag het Rijk een omvangrijke instroom van asielzoekers voor de komende jaren. Dit heeft geleid tot afspraken met gemeenten over de voorziene noodzakelijke opvang van statushouders. Gemeenten waren hierdoor genoodzaakt om op korte termijn woonruimte voor statushouders te creëren om te voldoen aan de verwachte behoefte en de gemaakte afspraken. Voor de gemeente Den Haag leidde dit in 2014 tot de realisatie van een nieuwbouwproject van 15 woningen aan de Koolwitjeslaan, waar op lange termijn een flexibele doelgroep beoogd is.

3.2.1 *Het concept*

De gemeente Den Haag heeft aan de Koolwitjeslaan permanente eengezinswoningen ontwikkeld, om aan de urgente vraag naar woonruimte voor statushouders te kunnen voldoen. De woningen bestaan ieder uit 8 individuele wooneenheden en daarnaast zijn er gezamenlijke ruimten. In totaal biedt de realisatie van dit project ruimte voor de huisvesting van 120 statushouders. Vlak voor de oplevering van de woningen zijn deze tegen kostprijs overgedragen aan woningcorporatie Staedion.

3.2.2 *Doelgroep Koolwitjeslaan*

De nieuwbouwwoningen zijn permanent, maar in dit concept de doelgroep niet. De afspraak is dat de woningen de eerste 10 jaar worden ingezet voor de huisvesting van statushouders. Na deze periode zullen de woningen in de sociale huurvoorraad terecht komen, waarmee de doelgroep wordt verbreed.

Het project is gerealiseerd voor, en voor de komende jaren gericht op, (jonge) alleenstaande mannelijke statushouders. Zij kunnen zich in deze woningen voorbereiden op integratie in de Nederlandse maatschappij. Doorstroming van deze doelgroep vindt vervolgens plaats via de gewone woningmarkt. Na 1 jaar blijkt circa 20% te zijn doorgestroomd, dit zijn veelal mannen die wachtten op gezinshereniging. De doorstroom van de andere bewoners zal naar verwachting minder snel verlopen.

Op dit moment wordt echter voorzien dat de instroom uit deze specifieke doelgroep waarschijnlijk onvoldoende is. Mogelijk worden (een deel van) de woningen omgevormd voor grote statushouders gezinnen, waar wel meer vraag wordt voorzien.

3.2.3 *Betrokken partijen*

Bij de realisatie en aanbieden van deze woningen zijn verschillende partijen betrokken. Het gaat met name om afdelingen binnen de gemeentelijke organisatie:

- De gemeentelijke afdelingen grondzaken en de centrale vastgoedorganisatie voor de ontwikkeling en realisatie van het project;
- Binnen de gemeente zijn ook het sociaal domein en communicatie ingezet: voor sociaal beheer op het project, en sterke inzet op communicatie met omwonenden;
- Woningcorporatie Staedion voor de overname en exploitatie van het project. Staedion is de uiteindelijke eigenaar.
- Aannemers en bouw gerelateerde bedrijven voor de realisatie van het project.

3.2.4 Kosten en baten

Zoals gezegd is het project ontwikkeld door de gemeente en vlak voor de oplevering tegen kostprijs overgedragen aan Staedion.

De kosten van de bouw van de drie-laagse woningen wordt voornamelijk geschat op €175.000 per woning, wat neerkomt op een totaal van voor het hele project van €2.625.000. De kosten voor de stoffering van de woningen worden geraamd op €159.270. Naast deze kosten is in de exploitatie een budget opgenomen van €313.775 voor onvoorzien. Hiermee komt de totale investering op €3.098.045 exclusief btw (€3.748.634 inclusief btw).

Wat betreft de grond is er sprake van erfpacht. In de exploitatieopzet wordt uitgegaan van een grondwaarde voor sociale woningbouw, zoals opgenomen in de grondprijzenbrief. Verder zijn de kosten voor het bouwrijp maken van de grond, het inrichten van de openbare ruimte zoals verlichting, het realiseren van parkeerplaatsen en bestrating ten laste gelegd van de grondexploitatie van Deelplan 20.

Op het gebied van baten is er sprake van twee geldstromen: verhuurinkomsten en subsidie. De huur voor de asielzoekers bedragen €145 per wooneenheid per maand. De totale verhuur-opbrengsten komen daarmee op €17.400 per maand, €208.800 per jaar en €2.088.000 over de looptijd van 10 jaar¹⁴.

Voor Deelplan 20 is subsidie aangevraagd bij het Rijk op grond van de "Tijdelijke regeling stimulering huisvesting vergunninghouders". Vanuit de subsidieregeling is het mogelijk dat de verhuurder €6.250 ontvangt per gehuisveste statushouder van 18 jaar of ouder. De subsidie van totaal €937.500 is inmiddels aangevraagd.

3.2.5 Maatschappelijke effecten van de woningen

- De hoge instroom (en het migratieakkoord) hebben geleid tot een urgentie voor het huisvesten van statushouders. Dit project zorgde ervoor dat er relatief snel woonruimte beschikbaar kwam voor deze doelgroep.
- Haagse aanpak die bij de huisvesting van statushouders hoort, verplicht school/vrijwilligerswerk/werk, draagt eraan bij dat de statushouders direct starten met integreren.

¹⁴ 15 woningen met ieder 8 wooneenheden = 120 wooneenheden * de verhuurprijs per eenheid.

3.3 Case: Midstay-woningen Ymere - Hoofddorp

Theo Weterings, voormalig burgemeester van de gemeente Haarlemmermeer, vroeg in 2017 aandacht voor het toenemende aantal inwoners dat met spoed bij de gemeente aanklopte met een woningvraag. Volgens wethouder Horn lag het scheidingspercentage rond de veertig procent, terwijl het woningaanbod daar niet op aansloot. Voor deze en andere 'spoedzoekers' zijn midstay-woningen (flexwoningen) bedacht, waar spoedzoekers zich voor een periode van maximaal 2 jaar kunnen huisvesten.

Figuur 3.1 Tijdelijke woningen Hoofddorp



Bron: (foto: Ymere)

3.3.1 *Het concept*

In samenwerking met de gemeente Haarlemmermeer zijn door Ymere 18 Midstay-woningen gerealiseerd in voormalige noodlokalen in de Vinex-wijk Floriande. Deze woningen bieden eenoudergezinnen met een laag tot gemiddeld inkomen een tijdelijke woonoplossing voor maximaal twee jaar. In deze periode krijgen bewoners de kans om hun nieuwe levenswijze te organiseren en naar een permanente woonoplossing te zoeken. Bij het zoeken naar een permanente woonoplossing kunnen Ymere en de gemeente Haarlemmermeer ondersteuning bieden. Woningcorporatie Ymere heeft zelf geen specifiek doel gehad bij het initiatief voor flexwoningen. Het aanbieden van flexwoningen is een reactie op de vraag vanuit de gemeente, die de urgentie voor flexwoningen heeft geopperd.

3.3.2 *Doelgroep midstay-woningen*

Inmiddels biedt Woningcorporatie Ymere flexwoningen aan voor spoedzoekers. Het blijkt moeilijk te zijn om deze categorie specifiek te benoemen. Er zijn dan ook geen harde criteria, afgezien van formele voorwaarden. Van belang is dat voorkomen moet worden dat extra problematiek wordt aangetrokken. Naast gescheiden gezinnen biedt de corporatie ook tijdelijke woningen aan mensen die op korte termijn huisvesting nodig hebben voor een baan of aan mensen met een zorgvraag, of die bijvoorbeeld als mantelzorger dienen.

Mensen die in aanmerking komen voor een flexwoning gaan niet het reguliere proces voor het aanvragen van een woning in. Door een tekort aan sociale huurwoningen in Haarlemmermeer kan de wachttijd voor een betaalbare woning oplopen tot circa 8 jaar. De aanvraag van een flexwoning gaat aanzienlijk sneller. Het doel daarvan is dat men mensen in een kwetsbare positie niet in een

extra kwetsbare positie wil brengen. Om de aanvragen te beoordelen op urgentie heeft de Ymere een Urgentiecommissie aangesteld. Op die manier wordt per aanvraag beoordeeld of de aanvrager tot de spoedzoekers behoort.

3.3.3 Betrokken partijen

Bij het aanbieden van midstay-woningen zijn, naast Woningcorporatie Ymere, verschillende partijen betrokken:

1. De **Gemeente Haarlemmermeer** draagt kandidaten voor flexwoningen aan. Wanneer Ymere urgentie verleent, verzorgt het de huisvesting voor deze personen. Bij leegstand van de flexwoningen, hoger dan de frictieleegstand, wordt het verlies gedeeld met de gemeente.
2. **Het Vierde Huis** behandelt de aanvragen voor de nieuwe midstay-urgentie. Wie in aanmerking wil komen kan een gesprek aanvragen met Het Vierde Huis¹⁵.
3. **Aannemers/bouwbedrijven en installateurs** denken mee over goedkope maar goede bouwoplossingen, over duurzaamheid van de panden en over het al dan niet aansluiten op het gasnetwerk.

3.3.4 Kosten en baten

Het beeld bestaat dat het aanbieden van flexwonen goed zou zijn voor het verdienmodel. Dat is echter niet altijd het geval. De flexibiliteit brengt ook extra kosten met zich mee. Om de exploitatie rond te kunnen rekenen wordt de exploitatietermijn opgerekt; vroeger was dat 10 tot 15 jaar, inmiddels wordt gerekend met 15 tot 25 jaar en soms zelfs tot 50 jaar. Uitgaande van de gegevens in tabel 3.2 bedraagt het rendement 3,6%, wat niet voldoet aan de rendementseis (IRR-norm 4,5%). Om toch groen licht te krijgen, heeft Ymere een recht op eerste ontwikkeling op de plek van deze units.

Tabel 3.2 Kosten en baten Midstay woningen Ymere

Kosten		Baten	
Eenmalig			
Stichtingskosten ¹⁶ (StiKo)	€1.200.000 (ca. €63.000 per vhe)		
Jaarlijks			
Canon (Erfpachtkosten)	€800 per unit		
Beheer, exploitatie en onderhoud	€1.250 per unit		
Verhuurdersheffing	€300 per vhe		
Interne administratiekosten en bijkomende kosten	+5%		
Maandelijks			
		Huur	€515 - € 586 per woning

3.3.5 De maatschappelijke effecten van het project

Het aanbieden van flexwoningen heeft volgens woningcorporatie Ymere verschillende maatschappelijke effecten:

¹⁵ <https://haarlemmermeergemeente.nl/nieuws/midstay-urgentie-voor-spoedzoekers>

¹⁶ De totale kosten voor de bouw; voor een woning dus de kosten voor de grond, de bouw, een architect, rente, leges, advies, et cetera.

- Het is belangrijk dat mensen die in een kwetsbare positie zitten, niet in een nog kwetsbaardere positie terecht komen doordat ze op korte termijn geen (geschikte) woning kunnen vinden;
- Bewoners krijgen de kans om een nieuwe levenswijze te organiseren en naar een permanente woonoplossing te zoeken;
- Bij permanente huisvesting ontbreekt een incentive om een nieuwe woning te zoeken, aangezien het moeilijk is om betaalbare huisvesting te vinden. Een gevolg daarvan is dat een kwart van de sociale huurwoningen van Ymere 'scheef' wordt bewoond. Van doorstroming is nauwelijks sprake. Het aanbieden van flexwoningen biedt kansen voor het op gang krijgen van de doorstroming. Daarmee kan de match tussen de huurder en de woning verbeterd worden.

3.4 Case: Curaviewoningen R&B Wonen - Kwadendamme

De Zeeuwse woningcorporatie R&B Wonen, actief in plattelandsgemeenten, heeft een opgave die wordt gevormd door demografische ontwikkelingen (vergrijzing en krimp) in combinatie met een woningvoorraad die voor een groot deel bestaat uit eengezinswoningen. De invulling van deze opgave moet niet alleen in de huidige behoefte voorzien, maar ook op de lange termijn duurzaam zijn. Aan de andere kant kan niemand 20-30 jaar vooruitkijken. Daarom ging R&B Wonen, in samenwerking met partners, op zoek naar woonconcepten die nu in de behoefte kunnen voorzien, maar ook aan te passen zijn naar toekomstige onbekendere behoeften. Om een duurzame woningvoorraad te creëren. Het prefab en verplaatsbare woonconcept Curavie is hier uiteindelijk uit voort gekomen¹⁷.

Figuur 3.2 Curaviewoningen Heikenszand



Bron: eigenfoto

3.4.1 Het concept

Een Curaviewoning bestaat uit 2 of 3 casco elementen, die in een fabriek worden geproduceerd en afgewerkt, inclusief bijvoorbeeld tegel-strips, sanitair en keuken. Op de plaats van de woning hoeven dan alleen nog heipalen worden gezet, waar de elementen op geplaatst kunnen worden. De werkzaamheden op de bouwplaats hebben met dit concept een korte doorlooptijd, waardoor het ook mogelijk is om het traject van sloop en nieuwbouw sneller op elkaar te laten aansluiten.

Doordat het concept uit losse elementen bestaat, is het concept modulair. Dit wil zeggen dat het mogelijk is om bijvoorbeeld de verdieping toe te voegen of weg te laten, en om de woning in elementen te verplaatsen naar een andere locatie. Daarnaast zijn de woningen levensloopbestendig, wat wil zeggen dat er bijvoorbeeld ruimte is gehouden voor draaicirkels voor een rolstoel, en er mogelijkheden zijn voor een slaapkamer op de begane grond. Deze mogelijkheden zorgen voor een flexibel element in het concept.

Op dit moment zijn er 85 Curaviewoningen gerealiseerd in verschillende kernen waar R&B Wonen actief is. De eerste pilot waren 8 woningen in de kern Kwadendamme. Na de evaluatie van de pilot is er gekeken hoe er een businesscase van te maken is, en is deze naast traditionele bouw gezet. Uiteindelijk kon er zowel in het product als in het proces geoptimaliseerd worden, waardoor gekozen is voor dit woonconcept in plaats van traditionele bouw. Vervolgens zijn er nog 77 woningen besteld, voor 9 verschillende projecten.

¹⁷ Op de foto (links) is het concept Curaviewoningen te zien, echter zijn deze geplaatst in Heikenszand en niet in de case Kwadendamme.

3.4.2 Doelgroep Curaviewoningen

R&B Wonen heeft geen specifieke doelgroep voor ogen voor de Curaviewoningen. In feite vormen de potentiële huurders de doelgroep. In de woningen wonen dan ook verschillende doelgroepen. Wel merkt R&B Wonen in praktijk dat met name oudere bewoners van te slopen woningen vaker interesse hebben voor het vervangende woonconcept. Het is waarschijnlijk dat het komt omdat de woningen levensloopbestendig zijn. Hierdoor is het mogelijk voor de ouderen om langer thuis te kunnen blijven wonen, in vergelijking met hun huidige, kwalitatief minder hoogwaardige, te slopen woning. Deze kwalitatieve eigenschap is voor andere leeftijdsgroepen minder van belang.

3.4.3 Betrokken partijen

De productontwikkeling van de Curaviewoningen is een samenwerking geweest tussen verschillende partijen. *R&B Wonen* is de opdrachtgever en eigenaar. Maar heeft ook meegedaan in de productontwikkeling. De opdrachtnemer is de VOF, bestaande uit *Bouwgroep Peters* en *Aannemersbedrijf van der Poel*. *Cascototaal* kon de betonnen casco's produceren. In samenwerking tussen deze drie partijen is het concept ontstaan en gerealiseerd.

Andere partijen die betrokken zijn bij de concepten zijn bijvoorbeeld *installateurs*, voor wie het werk verplaatste van buiten op de bouwplaats naar binnen in een fabriekshal. Maar ook de *gemeenten* zijn een belangrijke partij. Deze zijn gedurende het proces meegenomen, waardoor de kwaliteit en mogelijkheden van het woonconcept draagvlak kregen.

3.4.4 Kosten en baten

Tabel 3.3 geeft een beknopte samenvatting van de kosten en baten in dit project. Onder de tabel worden de posten verder toegelicht.

Tabel 3.3 Kosten en baten Curaviewoningen

Kosten		Baten	
Eenmalig			
Stichtingskosten	Gemiddeld ca. €160.000 per vhe, excl. grondcomponent	PIW-subsidie	€255.000
Jaarlijks			
Beheer, exploitatie en onderhoud			
Maandelijks			
		Huur	Gemiddeld €597 per vhe (gerekend met €615-€640)
		Minder inzet benodigd ontwikkeling	

De bouwkosten van de Curaviewoningen zijn hoger dan bij een reguliere nieuwbouwwoning, onder andere door de gevels van de opbouw. Op het totaal maken de kosten echter niet veel verschil. Dit komt door optimalisatie en efficiëntie winst in het proces van de Curaviewoningen. Zo is er maar eenmalig sprake geweest van kosten voor een architect. Ook vervallen de kosten voor installatieadvies omdat deze al in het concept zitten.

De stichtingskosten zijn per woning gemiddeld €160.000 incl. btw. Waarbij het uitgangspunt een mix van woningen met verdieping en woningen zonder verdieping is. De woningen met verdieping

zijn relatief duur, omdat deze componenten relatief veel gevel bezitten ten opzichte van het grondoppervlak. Toch is deze mix nodig in het kader van de uitstraling voor het verkrijgen van een vergunning.

Bij de totale stichtingskosten zijn alleen de kosten voor de grond niet meegenomen. Omdat de woningen op eigen grond worden gerealiseerd, wordt er gerekend met een vaste grondcomponent. Via de eigen groundbank van R&B Wonen wordt op deze manier de grondcomponent meegenomen in de businesscase. De groundbank houdt op dit project geld over, door de relatief lage inbrengwaarde (restant-boekwaarde). Dit effect wordt niet meegenomen in de businesscase. Daarnaast is er niet gerekend met eventuele verkoopopbrengsten. Niemand weet hoe lang de woningen blijven staan, of op de huidige plek blijven. Er is gerekend over een periode van 50 jaar, waarbij geen restwaarde van het vastgoed is meegenomen, wel van de grond. Verder is er sprake van exploitatiekosten.

De belangrijkste opbrengsten komen uit de huur. In eerste instantie is gerekend met een huur van €615 of €640 per maand per verhuureenheid. De werkelijke huur ligt echter lager, doordat de corporatie passend toewijst. Hierdoor is de onrendabele top groter dan van tevoren begroot. Daarnaast heeft R&B Wonen €255.000 subsidie gekregen van de provincie. De subsidieregeling Provinciaal Impuls Wonen ondersteunt projecten die de woningvoorraad van Zeeland toekomstbestendig maken. Bijvoorbeeld door middel van renovatie, samenvoeging en sloop van verouderde woningen. De subsidie is vergrepen omdat R&B Woningen in de projecten met Curaviewoningen verouderde woningen heeft gesloopt, en er minder heeft teruggebouwd.

Tot slot is er in dit proces minder interne inzet van R&B Wonen personeel nodig. Door de intensievere inzet aan het begin van het proces, is er later een efficiënter proces tot stand gekomen. In combinatie met de uitbesteding van grote delen van dit proces aan de VOF is er bij R&B Wonen relatief minder inzet nodig dan bij traditionele sloop-nieuwbouw projecten.

3.4.5 *De maatschappelijke effecten van Curaviewoningen*

Er zijn verschillende maatschappelijke effecten die voortkomen uit de Curaviewoningen, en met name de flexibele componenten van het concept:

- Met het bouwen van verplaatsbare en levensloopbestendige woningen wordt geprobeerd de woningvoorraad toekomstbestendig te maken, waardoor leegstand wordt voorkomen. Het voorkomen van leegstand is niet alleen positief voor de eigenaar van de woning, maar ook voor de leefbaarheid en aantrekkelijkheid van de omgeving.
- De levensloopbestendigheid van de woningen zorgt ook voor effecten bij de verschillende belanghebbenden. Met name wanneer huurders ouder worden zullen ze voordelen incasseren omdat ze langer thuis kunnen blijven wonen. Maar dit kan ook een effect zijn voor jongere mensen die door een beperking of ongeluk bijvoorbeeld minder mobiel worden. Dit effect komt daardoor ook terecht bij de maatschappij.
- De snelle doorlooptijd van het proces van slopen en het plaatsen van de vervangende nieuwbouw zorgt voor minder overlast van huidige/toekomstige bewoners. De bewoners van te slopen panden, die daarna in de vervangende nieuwbouw gaan wonen, hebben voor een kortere periode tijdelijke huisvesting nodig dan in een reguliere sloop-nieuwbouw ontwikkeling.
- Daarnaast zorgt de bouw van het casco in de fabriek voor minder overlast voor de omgeving van de locatie van het nieuwbouwproject. Dit is met name relevant voor projecten in gebieden met bestaande bebouwing.

3.5 Case: Statushouders en jongeren aan de Stieltjesstraat - Nijmegen

In het voormalige belastingkantoor aan de Stieltjesstraat in Nijmegen werd in 2016 toestemming gegeven aan het COA om een tijdelijk (februari 2017 – september 2018) azc te realiseren, met ruimte voor 500 asielzoekers. Het voornemen was om na deze twee jaar het azc om te vormen naar 150 permanente (8-10 jaar) woonruimten voor statushouders¹⁸. Omdat de toestroom van asielzoekers de afgelopen jaren echter is gedaald, stond een groot gedeelte van het pand leeg. Om de beschikbare ruimte toch te benutten, heeft de gemeente besloten de leegstaande ruimte tijdelijk beschikbaar te stellen aan 52 jongeren¹⁹.

3.5.1 Het concept

Na de transformatie van het kantoorpand naar ruimten die geschikt zijn voor wonen en het tijdelijke azc, werd duidelijk dat de capaciteit van 500 plekken niet nodig was. De capaciteit voor het azc is daarom teruggebracht naar 300 opvangplekken²⁰.

Het COA heeft het tijdelijke azc daarom uiteindelijk gerealiseerd op de onderste vijf verdiepingen van het voormalige belastingkantoor, dat in totaal negen verdiepingen telt. Hier zijn verschillende kamers beschikbaar die geschikt zijn voor vier personen, die per etage een keuken en sanitaire voorzieningen delen. Daarnaast is er een recreatieruimte, open leercentrum, kantoorruimte en leslokalen voor het COA en spreekkamers voor Vluchtelingenwerk Nederland en het Gezondheidscentrum Asielzoekers²¹.

De bovenste vier verdiepingen vormen vanaf december 2017 tot 2018 woonproject STEK. STEK is opgezet door het COA en jongerenhuisvester Socius Wonen en omvat 52 kamers, die beschikbaar zijn voor maatschappelijk betrokken jongeren. De kamers omvatten een oppervlakte van 12, 19, of 25m². Per woongroep van 12 personen worden een keuken, huiskamer, douches en toiletten gedeeld. STEK heeft een eigen lift en ingang en is in die zin afgesloten van het azc²².

De woningen van STEK zijn zoveel mogelijk middels zelfbeheer geregeld (tegen passende vergoeding, vermoedelijk korting op huur). Verder wordt van de bewoners van STEK verwacht dat ze zich inzetten voor het creëren en behouden van een fijne leefomgeving, waartoe ook een goede en betrokken opstelling en inzet naar de burens in het azc behoort²³.

Het hele concept van azc en STEK loopt tot september 2018, dan loopt de verhuur aan het COA af²⁴. Voor de resterende periode dat het pand een woonbestemming heeft (+/- 9 jaar) zal een nieuw concept gerealiseerd worden.

De gemeente Nijmegen zal vanaf 2018 het pand huren, en hier 110 woonruimten (kamers) tijdelijk verhuren aan mensen die met spoed een woning zoeken en in het huidige aanbod op korte termijn geen betaalbare woning kunnen vinden. Het gaat dan echt om een 'tussenstap in de wooncarrière', voor uiteenlopende doelgroepen. De gemeente is in gesprek met een woningcorporatie over de verhuur, toewijzing en sociaal beheer van de woningen²⁵.

¹⁸ Rijksvastgoedbedrijf (z.j.) <https://www.biedboek.nl/nl/realestate/view/81/stieltjesstraat-2-te-nijmegen>.

¹⁹ o.a. STEK (2018). <https://woneninstek.nl/>.

²⁰ o.a. COA (2018). <https://www.coa.nl/nl/zoek-locatie/nijmegen-stieltjesstraat>; STEK (2018). <https://woneninstek.nl/>.

²¹ COA (2018). <https://www.coa.nl/nl/zoek-locatie/nijmegen-stieltjesstraat>.

²² STEK (2018). <https://woneninstek.nl/>.

²³ STEK (2018). <https://woneninstek.nl/>.

²⁴ o.a. COA (2018). <https://www.coa.nl/nl/zoek-locatie/nijmegen-stieltjesstraat>

²⁵ Vastgoedjournaal (2018). Nijmeegs belastingkantoor wordt woonruimte voor spoedzoekers.

3.5.2 Doelgroepen Stieltjesstraat

Zoals benoemd zijn de doelgroepen, aan de Stieltjesstraat 2, op dit moment statushouders en jongeren. Voor het azc geldt dat de asielzoekers worden aangedragen door het COA²⁶. De jongeren kunnen op basis van hun motivatie geselecteerd worden door Socius om een kamer te huren in STEK²⁷.

De komende jaren zal het voormalige belastingkantoor bewoond worden door spoedzoekers. Benoemd wordt dat er daarom verschillende doelgroepen in aanmerking kunnen komen:

- mensen die uit een zorginstelling komen, en tijdelijk zorg/begeleiding nodig hebben;
- jongeren en alleenstaanden die niet voldoende inschrijftijd of geld hebben voor een sociale huurwoning;
- statushouders;
- gescheiden mensen;
- expats.

3.5.3 Betrokken partijen

Er zijn verschillende partijen betrokken bij de realisatie van het concept met het azc en STEK.

- het Rijksvastgoedbedrijf als eigenaar van het pand;
- het COA die het pand huurt;
- Socius die de jongerenhuisvesting organiseert, waarin geprobeerd wordt om maatschappelijk effect mee te geven;
- de gemeente Nijmegen die de vergunningen af moet geven voor de tijdelijke woonfuncties en het azc.

In het beheer en gebruik van het concept zijn ook nog andere partijen betrokken, met name als het gaat om het azc. Bijvoorbeeld partijen als Vluchtelingen Werk Nederland, het Gezondheidscentrum Asielzoekers, en de bewoners zelf.

3.5.4 Kosten en baten

De kosten voor het project bestaan uit de transformatie van het voormalige belastingkantoor. Dit zijn kosten voor het Rijksvastgoedbedrijf geweest. Daarnaast zal het COA waarschijnlijk kosten hebben gemaakt om de vijf verdiepingen van het pand geschikt te maken voor een azc. Op zijn beurt zal Socius waarschijnlijk ook kosten hebben gemaakt voor het geschikt maken van de kamers op de bovenste verdiepingen in STEK.

De huur die voor STEK wordt ontvangen hangt af van de kamergrootte en varieert per kamertype. De drie verschillende kamertypen van STEK:

M ²	Kale huurprijs p/m	Bijkomende kosten
12	€210,-	Servicekosten, waaronder gas, water, licht en internet. Deze kosten zullen waarschijnlijk neerkomen op ±€100 per maand.
19	€240,-	Servicekosten, waaronder gas, water, licht en internet. Deze kosten zullen waarschijnlijk neerkomen op ±€100 per maand.
25	€265,-	Servicekosten, waaronder gas, water, licht en internet. Deze kosten zullen waarschijnlijk neerkomen op ±€100 per maand.

²⁶ COA (2018). <https://www.coa.nl/nl/zoek-locatie/nijmegen-stieltjesstraat>.

²⁷ STEK (2018). <https://woneninstek.nl/>.

3.5.5 *Maatschappelijke effecten van project Stieltjesstraat*

Het project aan de Stieltjesstraat kent verschillende maatschappelijke effecten:

- De opvang van asielzoekers in de bebouwde omgeving zorgt voor integratiemogelijkheden.
- Voor integratie van asielzoekers is contact met Nederlanders belangrijk. Door de huisvesting in hetzelfde gebouw is dit contact makkelijker tot stand te brengen. Andersom leren jongeren ook van contact met asielzoekers, en draagt dit bij aan de maatschappelijke betrokkenheid.
- De tijdelijke contracten zorgen ervoor dat nu de druk minder is, het pand huisvesting gaat bieden aan andere doelgroepen die met spoed woonruimte zoeken.

3.6 Case: Arbeidsmigranten in Katwijkerbroek – Katwijk

De gemeenten in de regio Holland Rijnland hebben een opgave meegekregen om te zorgen voor 500 extra huisvestingsplaatsen voor arbeidsmigranten. Zo ook de gemeente Katwijk, waar op dit moment al ongeveer 900 arbeidsmigranten wonen. Deze arbeidsmigranten komen in veel gevallen tijdelijk naar Nederland om te werken, waarbij de tijdsduur verschilt. Op het bedrijventerrein Katwijkerbroek heeft Homeflex een modulair en verplaatsbare logiesaccommodatie gerealiseerd, waar 64 arbeidsmigranten zijn gehuisvest.

Figuur 3.3 Accommodatie Katwijkerbroek



Bron: HomeFlex

3.6.1 *Het concept*

De accommodatie Katwijkerbroek is gerealiseerd op het gelijknamige bedrijventerrein in Katwijk, in principe voor in ieder geval de komende tien jaar, maximaal verlengbaar tot 15 jaar. Het huidige complex bestaat uit 16 onzelfstandige appartementen van 67m². Deze appartementen bestaan ieder uit vier slaapkamers en een gedeelde woonkamer, keuken, badkamer, toilet en berging.

De appartementen worden op logies basis business-to-business gestoffeerd en gemeubileerd verhuurd aan uitzendbureaus of grote bedrijven. Deze bedrijven verhuren op hun beurt de logies tijdelijk door aan arbeidsmigranten die bij hun op de loonlijst staan. De verhuurtermijn is tijdelijk, en maximaal een half jaar onafgebroken, in verband met de logies functie die op de woonunits heerst. Homeflex verzorgt het beheer van de accommodaties.

Ieder appartement is modulair opgebouwd, en bestaat op dit moment uit twee onderdelen. De onderdelen zijn elders geproduceerd, en in Katwijkerbroek aangesloten en gecombineerd. Hierdoor is het mogelijk om relatief snel woningen te realiseren, in dit geval in ongeveer vier maanden (van productie tot verhuur). Met name het proces voorafgaand aan de productie, de afstemming, kostte veel tijd; circa drie jaar.

Het flexibele element van dit woonconcept zit in de modulaire en stapelbare elementen die op een later moment aan te passen of te verplaatsen zijn. Een aanpassing kan zowel gaan om de indeling van een onderdeel, of de omvang van het concept (hoeveelheid elementen). Hiermee gaat gepaard dat het mogelijk is om relatief eenvoudig de appartementen aan te passen aan de eisen van een andere doelgroep. Waarmee de doelgroep in feite ook flexibel is. Daarnaast zorgt de logiesbasis ervoor dat er ook flexibiliteit mogelijk is, door de mogelijkheden voor een korte verhuurperiode bijvoorbeeld.

Het concept als gerealiseerd in Katwijkerbroek wordt op dit moment ook op andere locaties gerealiseerd door Homeflex. Wel in andere hoeveelheden en omvang, maar gebruikmakend van dezelfde type elementen.

3.6.2 Doelgroep Katwijkerbroek

De logiesaccommodatie in Katwijkerbroek is gerealiseerd voor arbeidsmigranten. De keuze voor deze doelgroep is tweeledig. Ten eerste zijn er veel arbeidsmigranten in Nederlandse bedrijven nodig om te kunnen functioneren, en hier is ook huisvesting voor nodig. Daarnaast is er ook sprake van algehele druk op de woningmarkt, waardoor spoedzoekers in het gedrang komen. Door tijdelijke logies aan de rand van de bebouwing te realiseren, blijven in de bebouwing woongebieden beschikbaar voor meer permanente vormen van bewoning.

Voor de toekomst is de doelgroep relatief flexibel. Zoals gezegd zorgt het modulaire karakter van het concept ervoor dat de appartementen verplaatsbaar zijn en dat zowel de indeling als de omvang aanpasbaar is. Wanneer de vraag in de markt verschuift is het mogelijk het concept hieraan aan te passen.

Hierbij wordt wel opgemerkt dat een andere doelgroep ook een ander proces- en beheer-concept vraagt. Zo zet Homeflex nu nadrukkelijk in op zichtbaarheid en bereikbaarheid, om snel te kunnen handelen bij problemen en zo bij te dragen aan een positief imago van arbeidsmigranten.

3.6.3 Betrokken partijen

Bij de realisatie en exploitatie van de woningen in Katwijkerbroek zijn verschillende partijen betrokken. Homeflex is de initiatiefnemer en eigenaar van de logies. Zij hebben het concept gekocht van de fabrikant en de realisatie en installatie op locatie is georganiseerd door een aannemer. Homeflex verhuurt de woningen aan Fastgoed, die de woningen doorverhuurd aan werknemers van uitzendbureau Van Koppen & Van Eijk.

Een andere belangrijke partij voor, tijdens en na de realisatie van de flexwoningen is de gemeente Katwijk. De grond wordt gehuurd van de gemeente, en de gemeente geeft de vergunningen af. Na de realisatie heeft de gemeente een toezichthouder aangesteld voor 20 uur per week, zijn de Gemeentelijke Opsporingsambtenaren (GOA's) extra alert in de omgeving en is de gemeente betrokken in de klankbordgroep Katwijkerbroek.

In deze klankbordgroep wordt nagegaan of de huisvesting goed verloopt, en worden eventuele klachten behandeld. Naast Homeflex en de gemeente zijn ook andere belangrijke belanghebbenden actief, zoals de omwonenden, politie (wijkagent), wijkregisseur, en twee leden van omliggende wijkraden. De omgeving is ook voor de realisatie meegenomen in het proces.

3.6.4 Kosten en baten

De businesscase bestaat uit de grondcomponent, stichtingskosten en verhuurkosten. Waarvan kosten rondom de bouw van het project, de grond en stichtingskosten, samen ongeveer 65% van de kosten uit maken. De verhuurkosten vormen samen ongeveer 35% van de totale kosten.

De grond wordt in Katwijkerbroek verhuurd door de gemeente aan Homeflex voor een periode van 10 jaar. De businesscase omvat dan ook een periode van 10 jaar, waarna de woningen worden

afgeschreven en een restwaarde over is. Er wordt aangegeven dat de businesscase over zo'n relatief korte periode krap is, en een risico met zich meebrengt.

De verhuurkosten bestaan uit de servicekosten en de beheerkosten. Onder de servicekosten vallen bijvoorbeeld de stoffering en inrichting van de accommodaties. Aangegeven wordt dat de beheerkosten, waar onderhoud en bijvoorbeeld bemiddeling onder vallen, relatief hoog uitvallen. De werkwijze die Homeflex bewust kiest, veel aanwezig en bereikbaar zijn, brengt inherent kosten met zich mee. Zo worden alle woningen iedere twee weken geïnspecteerd door de eigen beheersdienst van Homeflex.

De opbrengsten in de businesscase worden gevormd door de verhuurinkomsten.

3.6.5 *Maatschappelijke effecten project Katwijkerbroek*

Naast economische effecten (de arbeidsmigranten helpen de bedrijven functioneren en geven geld uit in de lokale economie), zijn er ook verschillende maatschappelijke effecten die voortkomen uit deze vorm van flexwonen:

- Woningen in bebouwde gebieden worden ontzien voor arbeidsmigranten en zijn beschikbaar voor permanentere vormen van huisvesting, bijvoorbeeld voor spoedzoekers.
- Een kwalitatieve woonomgeving zorgt voor minder overlast, daarnaast zorgt de beheersvorm waar Homeflex voor kiest ook voor het beperken van overlast.
- Woonaccommodaties, waar op dit moment geen woonactiviteiten plaatsvinden, draagt bij aan de leefbaarheid en toezicht in een gebied.
- De mogelijkheid om de woning te verplaatsen en ergens anders te gebruiken, zorgt ervoor dat potentiële leegstand voorkomen wordt wanneer de vraag verplaatst. Anderzijds is verplaatsen wel een kostbaar proces.

4 Maatschappelijke effecten

Welke maatschappelijke effecten er zijn hangt af van de doelgroep, het type vastgoed en de context. Met experts hebben wij getracht inzicht te krijgen in de maatschappelijke effecten en deze te duiden. Om deze effecten te kunnen duiden is het van belang om eerst de alternatieven in beeld te krijgen. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van nul alternatieven, ofwel situaties die in theorie kunnen ontstaan wanneer er geen flexwoningen zijn. Op deze manier wordt duidelijk wat de effecten van flexwonen zijn, dus effecten die niet plaatsvinden door de beschikbaarheid van flexwoningen (voorkomen effecten). Dit is een veelgebruikte methode voor kosten-batenanalyses.

4.1 Maatschappelijke effecten voor spoedzoekers

Wij hebben geconstateerd, op basis van de effecten bespreking met experts, dat er voor spoedzoekers vijf alternatieven te onderscheiden zijn, waar de doelgroepen op terug kan vallen als er geen flexwoningen zouden zijn. De door ons onderscheiden alternatieven zijn:

- (langer) in de huidige ongeschikte woonsituatie blijven;
- huisvesting in eerste de beste (ongeschikte) woning;
- huisvesting in vakantiepark/caravan/volkstuin/hotel;
- tijdelijk bij iemand intrekken, 'bankslapen';
- op straat belanden.

De alternatieven zijn in wisselende mate (en samenstelling) van toepassing op de verschillende doelgroepen en contexten. Dit betekent dat er voor flexwonen verschillende alternatieven en effecten per doelgroep en per context kunnen voorkomen. Het voorkomen van deze alternatieven met bijbehorende gevolgen kan gezien worden als effect van flexwonen. Aan de hand van de alternatieven duiden we de maatschappelijke effecten van flexwonen voor spoedzoekers en specificeren deze indien nodig ook per doelgroep. Daarnaast maken we inzichtelijk wie de belangrijkste belanghebbenden of incasseerders zijn bij de effecten. De effecten lopen in sommige gevallen in elkaar over en zijn ook niet altijd strikt te scheiden.

Vermijden van langer verblijf in huidige woonsituatie

Voor statushouders, personen in scheiding en mensen in de maatschappelijke opvang/instellingen is het een optie om langer in de huidige eigenlijk ongeschikte woonsituatie te blijven. Wanneer een stel besluit uit elkaar te gaan is het een optie dat beide personen direct verhuizen of dat een van hen tijdelijk in de huidige woning blijft wanneer geen andere huisvesting wordt gevonden. Statushouders zullen het azc niet verlaten voordat er huisvesting is gevonden. Voor statushouders zal het verblijf in het azc dus worden verlengd wanneer geen huisvesting gevonden wordt. Hetzelfde geldt voor mensen in de maatschappelijke opvang, die eigenlijk in staat zijn om zelfstandig te wonen. De effecten van het verblijf in de huidige ongeschikte woonsituatie verschillen per doelgroep.

Voor personen in scheiding leidt het verblijf in de huidige woonsituatie tot hogere lasten. De lasten worden namelijk door een persoon gedragen, in plaats van door twee personen. Dit leidt tot kans op financiële problemen. Het aanbieden van flexwoningen kan de kans op deze problematiek verminderen (Tabel 4.1).

Tabel 4.1 Effecten vermijden verblijf in huidige ongeschikte woonsituatie

Effect	Belanghebbende
<ul style="list-style-type: none"> Minder kans op financiële problemen - Minder kans schuldhulpverlening 	<ul style="list-style-type: none"> Persoon in scheiding (+) Gemeente (+)
<ul style="list-style-type: none"> Stabieler situatie - Minder kans op psychische problemen 	<ul style="list-style-type: none"> Persoon in scheiding (+) Evt. inwonende kinderen (+) Eerste lijn zorg (+) Gemeente – Wijkteams (+) GGZ (+)

Een flexwoning kan voor de statushouder ook een langer verblijf in het azc voorkomen worden (Tabel 4.2). Daarmee wordt de statushouder behoed voor langere onzekerheid en verblijf in het azc. Zo heeft een flexwoning potentieel een betere kwaliteit van leven tot effect. Daarnaast stelt een langer verblijf in het azc de integratie uit, waardoor de kans bestaat dat de ontwikkeling van taalvaardigheden en integratie in de samenleving langer duren en/of minder goed slagen. Dit zal ook leiden tot latere participatie op de arbeidsmarkt en mogelijk zelfs tot verminderde kansen op de arbeidsmarkt.

Tabel 4.2 Effecten vermijden langer verblijf in azc

Effect	Belanghebbende
<ul style="list-style-type: none"> Hogere kosten huisvesting 	<ul style="list-style-type: none"> Statushouder (-) Gemeente (voor inrichting) (-) COA (+)
<ul style="list-style-type: none"> Hogere kwaliteit van leven 	<ul style="list-style-type: none"> Statushouder (+)
<ul style="list-style-type: none"> Eerdere start inburgering - Kans van slagen neemt toe met snelheid start - Eerdere participatie op de arbeidsmarkt 	<ul style="list-style-type: none"> Statushouder (+) Gemeente (+) Maatschappij (+)
<ul style="list-style-type: none"> Doorstroming azc 	<ul style="list-style-type: none"> Asielzoekers (+) Gemeente (+) Maatschappij (+)

Een vergelijkbare situatie geldt voor personen in de maatschappelijke opvang of instellingen die in staat zijn (weer) zelfstandig te gaan wonen. Deze groep blijft, bij beperkte mogelijkheden, in de opvang wonen. Dit zorgt voor een verminderde doorstroming, mindere kwaliteit van leven en latere start van de re-integratie.

Tabel 4.3 Effecten van vermijden langer verblijf in maatschappelijke opvang/instelling

Effect	Belanghebbende
<ul style="list-style-type: none"> Hogere kwaliteit van leven 	<ul style="list-style-type: none"> Uitstromer (+)
<ul style="list-style-type: none"> Eerdere start re-integratie - Kans van slagen neemt toe met snelheid start - Eerdere participatie op de arbeidsmarkt 	<ul style="list-style-type: none"> Uitstromer (+) Gemeente (+) Maatschappij (+)
<ul style="list-style-type: none"> Doorstroming in maatschappelijke opvang/instellingen 	<ul style="list-style-type: none"> Maatschappij (+) Personen op wachtlijsten (+)

Vermijden van kwalitatief scheefwonen

Voor alle spoedzoekers geldt dat personen liever ongeschikte huisvesting aanvaarden dan dat ze geen huisvesting hebben. Dat betekent dat zij eerder geneigd zullen zijn de eerste de beste

beschikbare woning te huren. Wanneer huisvesting wordt gevonden, bijvoorbeeld doordat statushouders voorrang krijgen voor een sociale huurwoning, bestaat de kans dat de woning kwalitatief niet aansluit op de behoeften. Zo is het mogelijk dat een statushouder in zijn eentje aanspraak maakt op een eengezinswoning, die feitelijk te groot is voor een eenpersoons-huishouden. Er is dan dus sprake van kwalitatieve mismatch. Dit kan leiden tot hoge woonlasten en daarmee tot kans op financiële problemen. Daarnaast vindt er hiermee verdringing plaats op de reguliere woningmarkt. Het aanbieden van flexwoningen kan deze verdringing en vorm van kwalitatieve mismatches verminderen (Tabel 4.4).

Tabel 4.4 Effecten vermijden van kwalitatief scheefwonen

Effect	Belanghebbende
<ul style="list-style-type: none"> • Lagere kosten huisvesting 	<ul style="list-style-type: none"> • Spoedzoeker (+)
<ul style="list-style-type: none"> • Minder kans op financiële problemen <ul style="list-style-type: none"> - Minder kans schuldhulpverlening 	<ul style="list-style-type: none"> • Spoedzoeker (+) • Gemeente (+)
<ul style="list-style-type: none"> • Beter aansluitende kwalitatieve woningverdeling <ul style="list-style-type: none"> - Minder verdringing 	<ul style="list-style-type: none"> • Corporaties (+) • Woningzoekers (m.n. EG-woningen) (+)

Voorkomen intrek in recreatievoorziening

Voor personen in scheiding en voor uitstroom uit maatschappelijke instellingen geldt dat zij liever huisvesting vinden in recreatievoorzieningen dan dat ze geen huisvesting hebben. Effecten zijn opgenomen in Tabel 4.5.

Gevolg van intrekken in recreatievoorzieningen is dat het niet mogelijk is om ingeschreven te staan bij de gemeente, waardoor verschillende rechten komen te vervallen. Zonder inschrijving bij de gemeente wordt het recht op uitkering ontnomen en ook de mogelijkheid om te werken wordt kleiner. Een ander probleem is dat de kosten voor verblijf in een recreatiewoning relatief hoog zijn. Dit verhoogt de kans op schuldenproblematiek, die door het gebrek aan communicatie vanwege het ontbreken van een vast adres verder toeneemt.

Het verblijf in een recreatiewoning heeft ook effecten voor de vastgoedeigenaar. Op korte termijn zal de eigenaar namelijk meer huurinkomsten ontvangen, aangezien de recreatiewoningen voor langere termijn worden verhuurd. Op langere termijn zal de woning echter minder waard worden. Daarnaast bestaat de kans dat verandering plaatsvindt qua sfeer en functie van het recreatiepark, wat op termijn negatieve gevolgen zal hebben.

Tabel 4.5 Effecten van vermijden van intrek in recreatiewoning

Effect	Belanghebbende
<ul style="list-style-type: none"> • Lagere kosten huisvesting 	<ul style="list-style-type: none"> • Spoedzoeker (+)
<ul style="list-style-type: none"> • Ingeschreven in gemeente <ul style="list-style-type: none"> - Mogelijk om te werken - Evt. recht op uitkeringen 	<ul style="list-style-type: none"> • Spoedzoeker (+) • Gemeente (+/-) • UWV (+) • Maatschappij (+)
<ul style="list-style-type: none"> • Minder kostenstijging (i.c.m. inkomensval) <ul style="list-style-type: none"> - Minder kans op financiële problemen - Minder kans schuldhulpverlening 	<ul style="list-style-type: none"> • Spoedzoeker (+) • Gemeente (+)
<ul style="list-style-type: none"> • Stabieler situatie • Minder kans op psychische problemen 	<ul style="list-style-type: none"> • Spoedzoeker (+) • Evt. inwonende kinderen (+) • Eerste lijn zorg (+) • Gemeente – Wijkteams (+) • GGZ (+)

Effect	Belanghebbende
<ul style="list-style-type: none"> Tijdelijk minder huurinkomsten recreatiewoning 	<ul style="list-style-type: none"> Verhuurder / eigenaar (-)
<ul style="list-style-type: none"> Voorkomen daling waarde recreatievastgoed (en voorkomen functieverandering) 	<ul style="list-style-type: none"> Eigenaar (+) Eigenaren in omgeving (+)

Vermijden van 'bank-slapen'

Personen in scheiding en personen die uitstromen uit maatschappelijke instellingen kunnen mogelijk ook terugvallen op familie of vrienden waar ze (tijdelijk) kunnen intrekken. Voordeel daarvan is dat de kosten voor inwoning laag zijn. Ook hier geldt echter dat er geen sprake is van inschrijving bij de gemeente, waardoor het recht op uitkering wordt ontnomen en de mogelijkheid om te werken kleiner wordt. Een nadeel is dat personen die uitstromen uit maatschappelijke instellingen in hun eigen sociale netwerk snel terug kunnen vallen in oude gewoonten. Daarnaast neemt de privacy van zowel het gastgezin als de persoon in scheiding af, wat mogelijk invloed heeft op de kwaliteit van leven en soms zelfs zou kunnen leiden tot psychische problemen (Tabel 4.6).

Tabel 4.6 Effecten vermijden van 'bank-slapen'

Effect	Belanghebbende
<ul style="list-style-type: none"> Hogere kosten huisvesting 	<ul style="list-style-type: none"> Spoedzoeker (-)
<ul style="list-style-type: none"> Ingeschreven in gemeente <ul style="list-style-type: none"> Mogelijk om te werken Evt. recht op uitkeringen 	<ul style="list-style-type: none"> Spoedzoeker (+) Gemeente (+/-) UWV (+) Maatschappij (+)
<ul style="list-style-type: none"> Stabieler situatie <ul style="list-style-type: none"> Minder kans op psychische problemen 	<ul style="list-style-type: none"> Spoedzoeker (+) Evt. inwonende kinderen (+) Gemeente (+) Eerste lijn zorg (+) Wijkteams (+) GGZ (+)
<ul style="list-style-type: none"> Mogelijk sociale re-integratie 	<ul style="list-style-type: none"> Uitstroom instellingen (+)
<ul style="list-style-type: none"> Hogere kwaliteit van leven 	<ul style="list-style-type: none"> Spoedzoeker (+) Huishouden(s) waar wordt ingetrokken (+)

Vermijden van belanden op straat

Personen die uitstromen uit maatschappelijke instellingen zullen vaak niet terug kunnen vallen op een huidige woonsituatie. Ook het vinden van een recreatievoorziening kan lastig zijn, door hun achtergrond en in sommige gevallen relatief lage zelfredzaamheid. Dat betekent dat personen die uitstromen uit maatschappelijke instellingen/opvang al snel afhankelijk zijn van anderen waar zij (tijdelijk) kunnen intrekken, om te voorkomen dat ze op straat belanden.

Door de soms relatief beperktere zelfredzaamheid van personen die uitstromen uit maatschappelijke instellingen bestaat de kans dat deze doelgroep op straat belandt wanneer er geen flexwoningen (beschikbaar) zijn. Ook dit zal leiden tot problematiek met inschrijving bij de gemeente, met alle gevolgen van dien. Wanneer een persoon op straat belandt zal dit de sociale re-integratie remmen en zal de kans op een terugval toenemen. Daarnaast is de kwaliteit van leven op straat logischerwijs lager dan in een flexwoning (Tabel 4.7).

Tabel 4.7 Effecten vermijden van belanden op straat

Effect	Belanghebbende
<ul style="list-style-type: none"> • Hogere kosten huisvesting 	<ul style="list-style-type: none"> • Spoedzoeker (-)
<ul style="list-style-type: none"> • Ingeschreven in gemeente <ul style="list-style-type: none"> - Mogelijk om te werken - Evt. recht op uitkeringen 	<ul style="list-style-type: none"> • Spoedzoeker (+) • Gemeente (+/-) • UWV (+) • Maatschappij (+)
<ul style="list-style-type: none"> • Stabieler situatie <ul style="list-style-type: none"> - Mogelijk sociale re-integratie - Minder kans op terugval - Minder kans op psychische problemen 	<ul style="list-style-type: none"> • Spoedzoeker (+) • Eerste lijn zorg (+) • Gemeente – Wijkteams (+) • GGZ (+)
<ul style="list-style-type: none"> • Hogere kwaliteit van leven 	<ul style="list-style-type: none"> • Spoedzoeker (+)
<ul style="list-style-type: none"> • Minder daklozen 	<ul style="list-style-type: none"> • Maatschappij (+) • Gemeente (+) • Politie (+)

4.2 Maatschappelijke effecten voor arbeidsmigranten

Wij hebben geconstateerd dat er voor arbeidsmigranten twee alternatieven te onderscheiden zijn, waar de doelgroep op terug kan vallen wanneer er geen flexwoningen zouden zijn. De door ons onderscheiden alternatieven zijn:

- arbeidsmigranten blijven weg uit Nederland;
- arbeidsmigranten zoeken tijdelijke huisvesting in permanente bebouwing;
- arbeidsmigranten nemen intrek in recreatiewoningen.

Wanneer arbeidsmigranten niet naar Nederland komen heeft dit tot gevolg dat zij geen bijdrage leveren aan de Nederlandse economie (Tabel 4.8).

Tabel 4.8 Arbeidsmigranten komen naar Nederland

Effect	Belanghebbende
<ul style="list-style-type: none"> • Inkomen 	<ul style="list-style-type: none"> • Arbeidsmigrant (+) • Familie (+) • Lokale economie (+)
<ul style="list-style-type: none"> • Bedrijven kunnen produceren <ul style="list-style-type: none"> - Productie - Omzet 	<ul style="list-style-type: none"> • Maatschappij (+) • Bedrijven (+) • Rijksoverheid (+)

Wanneer arbeidsmigranten wel naar Nederland komen, bestaat de kans dat zij hier permanente in plaats van tijdelijke huisvesting vinden. Daarmee zorgen zij voor druk en verdringing op de lokale vastgoedmarkt, en kans op vestiging en concentratie in een bepaalde omgeving. Dit zou potentieel tot overlast in de omgeving kunnen leiden, bijvoorbeeld door toename van de parkeerdruk (Tabel 4.9).

Tabel 4.9 Vermijden intrek in permanente bebouwing

Effect	Belanghebbende
<ul style="list-style-type: none"> • Minder verdringing huurders opzoek naar permanente woonruimte 	<ul style="list-style-type: none"> • Personen op zoek naar permanente huisvesting (+) • Spoedzoekers (+)

Effect	Belanghebbende
<ul style="list-style-type: none"> Minder 'sociale' overlast door voorkomen concentratie in 'normale' woonomgeving <ul style="list-style-type: none"> Sociale cohesie 	<ul style="list-style-type: none"> Woonomgeving (+) Verhuurder (+) Politie (+) Gemeente (+)

De effecten voor recreatiewoningen zijn al eerder beschreven. Voor arbeidsmigranten zijn deze niet allemaal van toepassing.

4.3 Geschikte doelgroepen

Eerder noemden wij studenten en ouderen geschikte doelgroepen voor flexwonen. Deze doelgroepen hebben een relatief lage urgentie en hebben daarmee redelijk gunstige alternatieven. Daarmee zijn de maatschappelijke voordelen van flexwonen voor deze doelgroepen relatief minder groot. De doelgroepen bieden echter kansen om bestaand vastgoed tijdelijk te bewonen en op die manier langer rendabel te maken en van meerwaarde te laten zijn. Hierover wordt in de maatschappelijke voordelen per vastgoedtype toelichting gegeven.

4.4 Maatschappelijke effecten vanuit vastgoed

Leegstand

Elke gemeente heeft te maken met leegstand, waarvoor lang niet altijd een structurele oplossing bestaat. Dit betekent dat er wel kosten zijn voor de eigenaar, waar geen inkomsten tegenover staan. Daarnaast heeft dit effecten op de omgeving tot gevolg, als verloedering van het gebouw en de omgeving. Flexwonen kan als overbrugging een (tijdelijke) oplossing zijn wanneer niet duidelijk is wanneer een pand gesloopt of herbestemd gaat worden of voor (langdurige) leegstand. In dit geval hoeft de businesscase niet altijd sluitend te zijn, maar kan flexwonen een mogelijkheid bieden om negatieve financiële en maatschappelijke effecten te beperken. Voor spoedzoekers, arbeidsmigranten en studenten kan dit een goede kans zijn om tijdelijke huisvesting te vinden, aangezien deze doelgroepen vaak weinig te besteden hebben en niet veeleisend zijn. Voor deze doelgroepen zijn over het algemeen weinig woningen beschikbaar. Het tijdelijk aanbieden van woningen kan de gemeente tijd geven om andere betaalbare woningen te ontwikkelen. Ook kan dit betekenen dat de prijsdruk op de andere wooneenheden daalt. Oftewel, de huren elders gaan omlaag, hetgeen voor de eigenaren lastig kan zijn, maar voor de huurders juist positief (herverdeling). Tevens wordt de bestaande onevenwichtigheid op de markt verlicht. Dat geeft dan op zich een welvaartsvoordeel (Tabel 4.10).

Tabel 4.10 Vermijden tijdelijke leegstand

Effect	Belanghebbende
<ul style="list-style-type: none"> Negatieve financiële effecten beperken 	<ul style="list-style-type: none"> Vastgoedeigenaar (+)
<ul style="list-style-type: none"> Tijdelijk meer betaalbare woningen beschikbaar <ul style="list-style-type: none"> Tijd om nieuwe woningen te ontwikkelen 	<ul style="list-style-type: none"> Doelgroepen (+) Gemeente (+)
<ul style="list-style-type: none"> Prijseffect andere woningen 	<ul style="list-style-type: none"> Eigenaren in de omgeving (-) Huurders in de omgeving (+)
<ul style="list-style-type: none"> Voorkomen verloedering pand en omgeving 	<ul style="list-style-type: none"> Vastgoedeigenaar (+) Omgeving (+) Gemeente (+)

Transformatie

In geval van leegstand van een pand is een andere mogelijkheid dat het pand wordt getransformeerd, bijvoorbeeld naar flexwoningen. Bij transformatie naar flexwonen is sprake van een vaststaand casco, met een flexibele indeling, flexibel gebruik of een flexibele doelgroep. Aangezien het doel is om op lange termijn woonruimte aan te bieden, zal de businesscase voor transformatie naar flexwoningen rendabel zijn of een groot maatschappelijk effect hebben. Voor spoedzoekers, arbeidsmigranten, studenten en in specifieke gevallen ook voor ouderen kan dit een goede kans zijn om tijdelijke huisvesting te vinden. Door transformatie is er op langere termijn meer betaalbaar woningaanbod voor hen beschikbaar. Aan de andere kant zou inzetten op flexwoonconcepten ook kunnen leiden tot een lagere prioritering in het bereiken van een permanente oplossing, waardoor flexwoners potentieel langer in suboptimale omstandigheden wonen (Tabel 4.11).

Tabel 4.11 Structureel tegengaan leegstand

Effect	Belanghebbende
<ul style="list-style-type: none">Mogelijkheid rendabele businesscase	<ul style="list-style-type: none">Vastgoedeigenaar (+)
<ul style="list-style-type: none">Meer betaalbare woningen beschikbaar	<ul style="list-style-type: none">Doelgroepen (+)Gemeente (+)
<ul style="list-style-type: none">Voorkomen verloedering pand en omgeving	<ul style="list-style-type: none">Vastgoedeigenaar (+)Omgeving (+)Gemeente (+)

Modulair

In sommige gebieden is het inwonertal aan veranderingen onderhevig. Dat kan soms seizoensgebonden zijn, door bijvoorbeeld arbeidsmigranten, maar ook demografisch gebonden, door vergrijzing of door aanwezigheid van vele studenten. Wanneer permanent bouwen onwenselijk is omdat er slechts op piekmomenten een aanbodtekort is, kan modulair bouwen uitkomst bieden. Bij modulaire concepten kan gedacht worden aan woningen die uit prefab-elementen flexibel opgebouwd kunnen worden, maar ook aan vaste casco's waar de indeling flexibel is (eenmalig of doorlopend). Een veel voorkomend verplaatsbaar woningconcept is de zogenaamde containerwoning die in zijn geheel verplaatst kan worden, waardoor de woning niet per se gebonden is aan locatie. Modulaire woningen bieden de mogelijkheid om op piekmomenten voldoende woningaanbod te bieden, terwijl leegstand in de dal momenten wordt voorkomen. Dit biedt voor zowel krimpgebieden als stedelijke gebieden mogelijkheden. Daarnaast biedt het mogelijkheden om levensloopbestendig te wonen, aangezien aanpassingen aan het huis eenvoudig uitvoerbaar zijn. Hierbij gaat het dus nadrukkelijk om flexibel vastgoed in plaats van tijdelijkheid of flexibiliteit in doelgroepen (Tabel 4.12).

Tabel 4.12 Aansluiten op woonbehoeften

Effect	Belanghebbenden
<ul style="list-style-type: none">Match met wisselende woningvraag<ul style="list-style-type: none">Voorkomen leegstand/overaanbodVoorkomen onderaanbod	<ul style="list-style-type: none">Gemeente (+)Doelgroepen (+)
<ul style="list-style-type: none">Woning niet gebonden aan locatie<ul style="list-style-type: none">Efficiënt vastgoedgebruik	<ul style="list-style-type: none">Vastgoedeigenaar (+)
<ul style="list-style-type: none">Mogelijkheid om levensloopbestendig te wonen	<ul style="list-style-type: none">Doelgroepen (+)Vastgoedeigenaren (+)
<ul style="list-style-type: none">Flexibiliteit om pieken van spoedzoekers op te vangen	<ul style="list-style-type: none">Spoedzoekers (+)Gemeente (+)

Nieuwbouw

Bij nieuwbouwprojecten gericht op het aanbieden van flexwoningen gaat het over het algemeen om het aanbieden van woningen met flexibele huurcontracten, of waarin de bestemming, het gebruik of de doelgroep flexibel is. Door de flexibiliteit ontstaat meer ruimte om in geval van hoge nood specifieke spoedzoekers op te vangen, maar ook om meer structureel betaalbaar woningaanbod aan te bieden. Daarnaast is een groot voordeel dat het vastgoed niet functie gebonden is, waardoor structurele leegstand van het pand over het algemeen relatief goed opgelost zou moeten kunnen worden (Tabel 4.13).

Tabel 4.13 Structureel tegengaan van onderaanbod

Effect	Belanghebbenden
<ul style="list-style-type: none">• Meer betaalbare woningen beschikbaar	<ul style="list-style-type: none">• Doelgroepen (+)• Gemeente (+)
<ul style="list-style-type: none">• Vastgoed is niet functie gebonden<ul style="list-style-type: none">- Relatief eenvoudig om functiewijziging te realiseren (en leegstand te voorkomen)	<ul style="list-style-type: none">• Vastgoedeigenaar (+)• Gemeente (+)
<ul style="list-style-type: none">• Flexibiliteit om pieken van spoedzoekers op te vangen	<ul style="list-style-type: none">• Spoedzoekers (+)• Gemeente (+)

4.5 Belanghebbenden

De beschreven effecten kunnen ook bekeken worden vanuit de belanghebbenden, de groepen die de effecten incasseren, om inzicht te krijgen in wie de belanghebbenden van de verschillende (positieve en negatieve) effecten van flexwonen zijn²⁸. In bijlage II zijn de effecten per belanghebbende/incasseerder opgenomen, gezien vanuit het vastgoed (tabel 1) en vanuit de doelgroepen (tabel 2).

De analyse laat zien dat er overwegend positieve effecten zijn. De doelgroepen zelf en de gemeente lijken de meeste positieve effecten te incasseren als het gaat om flexwonen. Aan de andere kant komen ook de negatieve effecten terecht bij de doelgroep zelf en de gemeente. Daarnaast kent de vastgoedeigenaar ook enkele negatieve effecten.

Interessant is dat op dit moment vooral gekeken lijkt te worden naar corporaties voor het aanbieden van flexwoningen, terwijl de effecten bij bredere partijen terecht lijken te komen.

4.6 Geografische duiding van maatschappelijke effecten

Uit verschillende publicaties rondom flexwonen wordt duidelijk dat er in veel verschillende soorten gebieden vraag is naar flexibiliteit op de woningmarkt. Zo kan er sprake zijn van overstijgende vraag ten opzichte van het aanbod, waardoor snel en flexibel onderdak gecreëerd moet worden. Deze kwantitatieve mismatch komt sterk terug in de Randstad en veel grote steden. Ook wanneer sprake is van kwantitatief overaanbod, kan er sprake zijn van een kwalitatieve mismatch. Dat kan bijvoorbeeld in landelijke gebieden, met een beperkte of negatieve kwantitatieve vraag, als er sprake is van vraag naar een bepaald woningtype dat niet voldoende aanwezig is in de huidige woningvoorraad.

²⁸ Zoals eerder beschreven zijn deze effecten niet uitputtelijk en compleet. Het geeft met name een idee van belangrijke effecten van flexwonen en de bijbehorende belanghebbenden die de effecten incasseren (positief en negatief).

Door de kleine of soms zelfs negatieve kwantitatieve vraag is de kans op leegstand in krimpgebieden groter dan in (rand)stedelijke gebieden. Om overaanbod te voorkomen is flexibiliteit van het vastgoed in deze regio's van belang. Flexwonen biedt mogelijkheden om leegstand en verloedering te voorkomen. Door het aanbieden van modulaire woningen blijft het mogelijk om gedurende piekmomenten voldoende woningaanbod te leveren, terwijl het leegstand voorkomt wanneer de populatie afneemt.

In (rand)stedelijke gebieden is de kans op leegstand juist relatief klein. In deze regio's neemt de vraag toe, waardoor eerder sprake is van onder aanbod. Door toenemende vraagprijzen wordt het hiermee met name voor starters en voor personen die minder zelfredzaam zijn steeds moeilijker om zelfstandig een woning te vinden. In stedelijke gebieden zorgt flexwonen voor flexibiliteit op de woningmarkt, wat het voor deze groepen gemakkelijker maakt om op korte(re) termijn een woning te vinden. Transformatie van woningen heeft met name positieve effecten doordat het beschikbare aanbod wordt benut. Modulaire woningen bieden kansen wanneer op korte termijn een grote piek in de vraag naar woningen wordt verwacht, terwijl nieuwbouw vooral interessant is bij structureel toenemende vraag.

5 Conclusies: duiding effecten flexwonen

Ecorys heeft met dit onderzoek meer inzicht willen geven in de (maatschappelijke) effecten van flexwonen. Hierbij is zowel gekeken naar de business case (kosten en baten) voor de initiatiefnemers als de maatschappelijke effecten die mogelijk optreden of het gevolg zijn van flexwonen.

De belangrijkste conclusies van dit onderzoek worden in dit hoofdstuk weergegeven.

Conclusie 1

Een stuwend economisch tij zorgt voor toenemende behoefte aan flexwoningen

De druk op de woningmarkt, als anno 2018, zorgt voor een groeiende behoefte aan flexwoningen. Met name omdat juist op deze momenten de reguliere woningmarkt nog inflexibeler wordt en vaak niet in staat is om op korte termijn goedkope huisvesting te bieden, door de algehele druk. Daarnaast kan flexwonen ook een oplossing zijn voor een tijdelijke kwalitatieve mismatch die zowel in economisch goede als slechtere tijden kan voorkomen. Hierbij komt dat ook blijkt dat de vraagontwikkeling de komende jaren zal toenemen of minstens gelijk zal blijven voor de alle verschillende doelgroepen voor flexwonen.

Ecorys constateert dat er maatschappelijk belang is om in te zetten op het creëren van aanbod van flexwoningen, met name gezien de druk op de woningmarkt en de behoefte voortkomend uit de vraagontwikkeling van de doelgroepen. Met flexwoningen kan ingespeeld worden op (tijdelijke) pieken en dalen in de vraag, als aanvulling op het reguliere woningaanbod. Hierbij is het van belang dat verschillende groepen investeerders en belanghebbenden en incasseerders van de effecten te betrekken bij dit proces.

Conclusie 2

Er is een maatschappelijke businesscase voor flexwoonconcepten

Uit de behandelde cases blijkt niet dat de directe kosten en baten van flexwoonconcepten zich onderscheiden van een reguliere ontwikkeling en doelgroep. Flexwoonconcepten hebben te maken met dezelfde typen kosten als regulier vastgoed. Ook de directe baten verschillen niet erg ten opzichte van een regulier concept, dezelfde regelingen gelden voor het vaststellen van huurprijzen. De indirecte kosten (beheer en zorg) lijken echter vaak hoger uit te vallen dan bij regulier vastgoed. Hiertegenover staat dat de indirecte maatschappelijke baten bij flexwonen hoger zijn dan bij regulier vastgoed, door de vele maatschappelijke effecten. Op basis van dit onderzoek is het niet mogelijk om uitspraken te doen over de grootte van de (maatschappelijke) kosten en baten.

Als er specifiek naar de typen kosten wordt gekeken blijkt dat de stichtingskosten sterk afhankelijk zijn van het type woonconcept en vastgoed. Op het totaal blijkt het vaak weinig verschil te maken met een reguliere ontwikkeling in een vergelijkbaar concept of type vastgoed. Ook kan het verschillen of het gaat om een flexwonen in tijdelijke bouw of permanente bouw. Permanente bouw is vergelijkbaar in kosten met een reguliere ontwikkeling. Daar een tijdelijk verplaatsbaar concept vaak in verhouding goedkoper is, waarbij moet worden opgemerkt dat het verplaatsen van concepten hoge kosten met zich mee brengt.

Ecorys constateert dat de maatschappelijke businesscase van flexwonen lijkt te passen. Op basis van de directe kosten onderscheidt flexwonen zich niet van reguliere doelgroepen en ontwikkelingen. Als het gaat om indirecte kosten is dat wel het geval, deze zijn vaak iets hoger. Daartegenover staat dat flexwonen voor vrijwel alle partijen veel maatschappelijke baten kent ten opzichte van de alternatieven. Dit laat zien dat het essentieel is om flexwonen ook breed en integraal te benaderen en op te pakken.

Conclusie 3

Flexwonen kent veel positieve maatschappelijke effecten en een brede groep belanghebbenden

Het blijkt dat flexwonen over het algemeen veel positieve maatschappelijke effecten heeft. Deze maatschappelijke effecten landen in eerste instantie bij de doelgroepen, maar indirect hebben ook vastgoedeigenaren, maatschappelijke organisaties, de omgeving en gemeenten veel profijt van flexwonen als gekeken wordt naar de maatschappelijke effecten. Er zijn ook een aantal negatieve maatschappelijke effecten, deze komen met name terecht in de omgeving, bij de gemeente en de vastgoedeigenaren. Bijvoorbeeld in een afname van de sociale cohesie en een afname van de huurinkomsten.

Belangrijk om op te merken is, is dat de effecten voor verschillende doelgroepen, typen vastgoed en locaties kunnen verschillen.

Ecorys constateert dat er veel positieve maatschappelijke effecten met flexwonen gemoeid zijn. Een verklaring hiervoor kan liggen in het feit dat de alternatieven van flexwonen juist veel negatieve effecten kennen, en het dus een aanvulling is op de huidige situatie. Bij het daadwerkelijk creëren van flexwoningen is maatwerk essentieel, maatwerk op de doelgroep, type vastgoed en de locatie.

Daarnaast constateert Ecorys dat de brede groep belanghebbenden de brede en integrale benadering zoals benoemd legitimeert. Toch wordt er op dit moment nog veel gekeken naar corporaties als het gaat om creëren van flexwoningen voor de doelgroepen. Wanneer gekeken wordt naar de maatschappelijke businesscase en kansen zouden hier echter ook kansen kunnen liggen voor publieke (Rijk en gemeenten) en private partijen.

Conclusie 4

Hoe kwetsbaarder de doelgroep hoe groter de maatschappelijke effecten

Wij onderscheiden dat er drie verschillende typen doelgroepen zijn, namelijk spoedzoekers, arbeidsmigranten en interessante doelgroepen. Deze doelgroepen hebben allemaal verschillende urgentie voor het zoeken van een woning en hebben daarbij verschillende motieven.

Ecorys constateert dat de meeste maatschappelijke effecten van flexwonen ten goede komen aan de meest kwetsbare doelgroepen. Hoe kwetsbaarder (of minder zelfredzaam) de doelgroep, hoe meer maatschappelijke effecten.

Conclusie 5

Voor bestaand en modulair vastgoed biedt flexwonen kansen

Vanuit het vastgoed geredeneerd biedt flexwonen met name kansen in geval van leegstand, transformatie of modulair vastgoed. Het is namelijk geschikt voor alle doelgroepen en elke geografische ligging. Nieuwbouw is met name interessant in stedelijke gebieden en voor specifieke doelgroepen. Nieuwbouw is vaak van hoge kwaliteit, waardoor het voor flexwonen (tijdelijk wonen/flexibiliteit in doelgroepen) eigenlijk minder interessant is aangezien hiermee niet wordt aangemoedigd om een permanente woning te vinden. De doorstroming wordt daarmee lager, wat invloed heeft op de maatschappelijke effecten.

Ecorys constateert dat het loont om in te zetten op bestaand en modulair vastgoed als het gaat om flexwonen. Voor bestaand vastgoed zou gekeken kunnen worden naar publieke partijen (Rijk en gemeenten) die vastgoed in bezit hebben en hiervoor een afstoot opgave kennen, maar deze ook zouden kunnen inzetten als (tijdelijke) flexwoningen, wat deze partijen ook weer positieve effecten oplevert en publiekgeld kan besparen. Voor publieke partijen en corporaties zou zowel bestaand vastgoed als modulair vastgoed interessant kunnen zijn.

Conclusie 6

Effecten flexwonen zijn locatie afhankelijk

Het wordt duidelijk dat er in veel verschillende soorten gebieden vraag is naar flexibiliteit, in de brede zin van het woord. Zo kan er sprake zijn van overstijgende vraag ten opzichte van het aanbod, waardoor snel en flexibel onderdak gecreëerd moet worden. Deze kwantitatieve mismatch komt sterk terug in de Randstad en veel grote steden. Ook wanneer sprake is van kwantitatief overaanbod, kan er sprake zijn van een kwalitatieve mismatch. Dat kan bijvoorbeeld in landelijke gebieden, met een beperkte of negatieve kwantitatieve vraag, als er sprake is van vraag naar een bepaald woningtype dat niet voldoende aanwezig is in de huidige woningvoorraad.

Ecorys constateert dat flexwonen ook op verschillende locaties (voor verschillende doelgroepen) verschillende maatschappelijke effecten kent. Voor zowel krimpregio's als voor (rand)stedelijke gebieden is flexibiliteit in het woningaanbod van belang. Daarbij biedt flexwonen in krimpgebieden vooral flexibiliteit in het voorkomen van leegstand en verloedering, terwijl het in (rand)stedelijke regio's vooral efficiëntie in ruimtegebruik en flexibiliteit tijdens piekmomenten biedt. Wederom is het bieden van maatwerk essentieel.

Bijlage I: doelgroepen

Om de maatschappelijke effecten te kunnen duiden is het ook van belang om een beeld te hebben van de doelgroepen van flexwonen. De doelgroepen voor flexwonen zijn divers, en kunnen verschillen in de tijd en ruimte. Spoedzoekers worden vaak genoemd als een belangrijke doelgroep voor flexwonen, maar flexibele woonconcepten kunnen ook relevant zijn voor andere doelgroepen. Dit hoofdstuk geeft een beeld van de doelgroepen: Wie zijn het? Waar is de vraag? Wat is de omvang? Welke trends en ontwikkelingen spelen er?

Voor wie biedt flexwonen een oplossing?

De belangrijkste doelgroep voor flexwoningen zijn mensen die snel een nieuwe woning zoeken, zogenaamde spoedzoekers. Spoedzoekers kunnen op verschillende manieren gedefinieerd worden. Met betrekking tot flexwonen worden veelal personen bedoeld die door veranderende omstandigheden met (enige) spoed een nieuwe woning zoeken, maar (meestal) niet als urgent worden aangemerkt door de gemeente en een woningcorporatie.²⁹ Maar er zijn ook niet spoedzoekers die een potentiële doelgroep kunnen zijn voor flexwonen, met name als het gaat om bepaalde woonconcepten.

Het Expertisecentrum flexwonen concludeert in een onderzoek naar '*Flexwonen in woonvisies*' dat de doelgroepen bij gemeenten wel in beeld zijn, maar de visie ontbreekt dat woonoplossingen voor deze doelgroepen overeenkomsten vertonen en een flexibele schil in de voorraad vereisen.³⁰ Deze flexibele schil kan inspelen op de sterk en snel fluctuerende behoefte aan woningen, die vooral voortkomt uit de veranderingen in levens van inwoners (bijvoorbeeld scheiden en studeren) enerzijds en bredere externe factoren (zoals de flexibilisering en internationalisering van de arbeidsmarkt en samenleving, oorlog, en demografische krimp) anderzijds. Een flexibele schil creëert ruimte die gebruikt kan worden als vangnet voor mensen die zich al op de woningmarkt begeven, maar ook als opstapje voor toetreders op de woningmarkt, waar de beperkte dynamiek op de traditionele woningmarkt geen oplossing voor biedt.

Concrete doelgroepen die aan flexwonen worden gerelateerd zijn: starters, statushouders, arbeidsmigranten/expats, personen met flexibele arbeidscontracten, studenten, doorstromers uit vormen van maatschappelijke opvang en zorg, dak- en thuislozen, ex-gedetineerden, in sommige gevallen ouderen en anderszins spoedzoekers/(woon)urgenten. Deze lijst is niet statisch en uitputtelijk. Het is denkbaar dat in de toekomst doelgroepen worden toegevoegd waarvoor flexwonen een woonoplossing kan zijn of doelgroepen wegvallen, al dan niet onderhevig aan externe factoren.

Deze doelgroepen zijn, naast het hebben van een woonprobleem en een overkoepelende potentiële oplossing, erg divers. In het afstudeeronderzoek '*Spoedzoekers op de woningmarkt*', signaleert Poelarends dat huishoudens met een dringende verhuisreden een relatief laag inkomen hebben en vaak kleine huishoudens betreffen. Dit lijkt overeen te komen met de gemiddelde situatie van personen in de meeste van de hierboven genoemde doelgroepen. Wat betreft inkomen zouden personen met flexibele arbeidscontracten, expats en ouderen een uitzondering kunnen zijn.

²⁹ o.a. Platform31 (2018) De nieuwe huisvesters in flexwonen; Poelarends (2015) Spoedzoekers op de woningmarkt.

³⁰ Expertisecentrum flexwonen (2017) Onderzoek flexwonen in woonvisies.

Waar ligt de vraag van de potentiële doelgroepen?

In de publicatie 'Van vastgoed naar flexgoed'³¹, wordt aangekaart dat de vraag naar en het aanbod van met name kleinere wooneenheden in binnenstedelijke gebieden in de Randstad niet matchen. De vraag is hier velenmalen groter dan het aanbod. Dit heeft invloed op gebieden tot 15km buiten deze stedelijke gebieden, waar ook grote tekorten ontstaan. Verder wordt geconcludeerd dat landelijke gebieden een groter aanbod hebben, maar dat dit aanbod niet altijd aansluit op de behoefte van (her)starters op de woningmarkt.

Wat is de omvang van deze doelgroepen?

Het aandeel huishoudens dat snel woonruimte zoekt in Nederland wordt door Platform31 geschat op meer dan 10%³², dit komt neer op circa 1 miljoen huishoudens. Het Expertisecentrum Flexwonen schat het aantal huishoudens dat op zoek is naar snel toegankelijk, betaalbare en flexibele huisvesting nog iets hoger, namelijk 1 tot 1,5 miljoen kleine huishoudens³³. Toch blijkt het lastig om de precieze omvang van de doelgroepen, en het deel waarvoor flexwonen een oplossing is, in kaart te brengen.

Platform31 heeft daarnaast onderzoek gedaan naar een woonvorm waarbij doelgroepen worden gemixt. Dit is niet per se een vorm van flexwonen, maar de beschreven doelgroepen hebben wel als overeenkomst dat ze op korte termijn (vaak) tijdelijke woonruimte zoeken. De benoemde doelgroepen lijken overeen te komen met de eerder benoemde doelgroepen. Platform31 geeft een helder overzicht van de huidige omvang en een globale schatting van de toekomstige vraagontwikkeling per geïdentificeerde doelgroep, zie volgende tabel. Hierbij moet worden opgemerkt dat niet alle doelgroepen die zijn benoemd, geschikt zijn voor flexwonen of behoefte hebben aan deze vorm van wonen. Ook woonwensen en huidig aanbod spelen hierbij een rol.

Tabel 1 Omvang en vraagontwikkeling potentiële doelgroepen gemixt wonen

Doelgroep	Huidige omvang	Vraagontwikkeling korte termijn (<5 jaar)	Vraagontwikkeling lange termijn (>5 jaar)
Arbeidsmigranten	340.000	++	+
Uitwonende studenten	260.000	+	-
Mensen met verstandelijke beperking	136.000	+	+/-
Expats	100.000-200.000	+	+
Psychiatrische patiënten	47.000	+	+/-
Dak- en thuislozen	30.000	+/-	+/-
Starters	100.000 per jaar	++	+
Mensen in scheiding	35.000 per jaar	+	+
Ex-gedetineerden	33.000 per jaar	+/-	+/-
Statushouders	35.000 per jaar	+/-	+/-

Bron: Platform31 – de magic mix (2017, p.29).

De doelgroep ouderen is niet opgenomen in de tabel van Platform31. Dit is echter wel een potentiële doelgroep voor bepaalde vormen van flexwonen, door de veranderende woningbehoefte (kwalitatieve vraag). Flexibele woonconcepten zouden hier een oplossing voor kunnen zijn, met name in bijvoorbeeld krimpgebieden.

³¹ AEF (2017) Van vastgoed naar flexgoed, flexibele woonoplossingen voor spoedzoekers – succesfactoren en kansen.

³² Platform31, 2018

³³ Expertisecentrum flexwonen (2017) Onderzoek flexwonen in woonvisies.

Trends en ontwikkelingen per doelgroep

Naast de huidige omvang, is ook de toekomstige vraagontwikkeling relevant als het gaat om het verkrijgen van inzicht in doelgroepen van flexwonen. In voorgaande tabel zijn hiervoor eerste indicaties aangegeven. Per meest relevante doelgroep bespreken we hieronder kort de belangrijkste trends en ontwikkelingen.

Inflexibiliteit op de woningmarkt wordt extra duidelijk als er piekinstromen zijn, bijvoorbeeld door een grote instroom van **statushouders**. Wanneer deze groep een asiel krijgt in Nederland, zijn ze snel op zoek naar een beschikbare woning. Deze aantallen fluctueren sterk, omdat de omvang van deze doelgroep ook sterk verschilt per jaar (zie onderstaande tabel). De in de toekomst benodigde huisvesting voor deze doelgroep is dan ook moeilijk in te schatten. Statushouders zijn de laatste jaren vaak afkomstig uit niet-westerse landen. Tussen 2009 en 2015 hadden de meeste statushouders een Syrische, Somalische en Eritrese nationaliteit³⁴. Flexibele woonvormen dragen bij aan de tijdelijke opvang van de sterk fluctuerende vraag van deze doelgroep.

Tabel 2 Taakstelling huisvesting statushouders en gerealiseerde huisvesting 2011-2017

	Taakstelling	Gerealiseerd
2011	9.908	10.538
2012	4.500	6.947
2013	10.891	9.334
2014	15.750	13.975
2015	28.900	28.110
2016	43.000	40.289
2017	32.000	

Bron: Aedes feiten en cijfers, bewerking Ecorys.

Mensen uit de **maatschappelijke opvang** die zelfstandig kunnen wonen, zijn ook een doelgroep voor flexwonen, ook met het oog op de beoogde doorstroming in de opvang. Deze doelgroep is over het algemeen herintreder op de woningmarkt.

Een belangrijke doelgroep die zich al wel op de woningmarkt begeeft maar wel snel op zoek is naar (tijdelijke) woonruimte, zijn personen van wie de (samenlevings-)relatie is beëindigd, paren die **scheiden**. In Nederland zijn er per jaar ongeveer 35.000 paren die uit elkaar gaan (na een huwelijk of geregistreerd partnerschap)³⁵. Het totale aantal samenwonenden dat uit elkaar gaat, en potentieel spoedzoeker voor een woning wordt, zal dus nog hoger liggen omdat niet ieder paar een partnerschap of huwelijk heeft gesloten. De huishoudensprognose 2015-2060 van CBS laat zien dat de kans op scheidingen al jaren toeneemt³⁶.

De verwachting is dat de aantallen EU-**arbeidsmigranten** die in Nederland woonruimte zoeken de komende jaren gaan toenemen, voornamelijk door de open grenzen en de aantrekkende economie. Een groot deel van deze migranten keert na enige tijd weer terug, waardoor hun behoefte aan een woning tijdelijk is. Platform31³⁷ geeft aan dat arbeidsmigranten vooral in regio's terecht komen waar land- en tuinbouw, techniek en productie belangrijk zijn.

³⁴ Aedes feiten en cijfers (2018)

³⁵ CBS (2018). Data StatLine.

³⁶ CBS (2016) Huishoudensprognose 2015-2060: jongeren en ouderen langer thuis

³⁷ Platform31 (2017) De Magic Mix – een update

Studenten zijn ook een nieuwe groep op de woningmarkt. Op dit moment zijn er ongeveer 730.000 studenten in het hoger onderwijs (hbo en wo) en ongeveer 481.000 deelnemers in het mbo³⁸. Uit gegevens van de Landelijke monitor studentenhuisvesting³⁹ blijkt dat de groei in het hoger onderwijs komende jaren rond de 2,8% ligt, maar na 2025 is de verwachting dat de populatie zal afnemen door demografische krimp. Van deze studenten is op dit moment ongeveer 54% uitwonend. Het gaat om een jonge groep mensen, de gemiddelde leeftijd is 22 jaar en de verwachting is dat de gemiddelde leeftijd de komende jaren gaat afnemen. De groei van hbo-studenten neemt in de meeste steden af, waardoor er krimp wordt verwacht in de studentenpopulatie in steden waar alleen een hbo-instelling is gevestigd. Daarnaast neemt het aandeel internationale studenten de komende jaren toe, welke voor een groot deel tijdelijke huisvesting zoekt⁴⁰. Zowel in krimp als in groeisteden zou flexwonen een oplossing kunnen zijn om aanwezige woonproblemen op te lossen voor deze doelgroep.

Tot slot is de doelgroep **ouderen** een steeds groter wordende populatie, die zich reeds op de woningmarkt begeeft. Waar er nu 3,2 miljoen 65-plussers zijn, zal dit naar verwachting groeien tot 4,8 miljoen in 2040. Dit komt door de hoge geboortecijfers in de jaren na de oorlog, '50 en '60, en de toenemende levensverwachting⁴¹. De piek van de vergrijzing (verhouding 65-plussers en aantal 20-65 jarigen) wordt verwacht rond 2040, als deze op 50,1% zal liggen⁴². Het effect op de woningmarkt komt deels ook voort uit de trend dat ouderen langer zelfstandig thuis blijven wonen⁴³. Dat betekent dat ouderen op latere leeftijd naar een verzorgingstehuis gaan, maar wel een veranderende woningbehoefte hebben. Er is daarmee vraag naar twee vormen van flexibele woningen. De eerste vorm bestaat uit levensloopbestendige woningen, dus woningen die flexibel zijn in gebruik. De tweede vorm bestaat uit woningen waar ouderen voor relatief korte tijd in kunnen trekken, in de periode waarin een gezinswoning ongeschikt is en een verzorgingstehuis (nog) niet noodzakelijk is.

³⁸ DUO-onderwijs in cijfers (2017)

³⁹ ABF (2017) Landelijke monitor studentenhuisvesting

⁴⁰ ABF (2017) Landelijke monitor studentenhuisvesting

⁴¹ CBS (2017) Bevolkingsprognose 2017-2060: 18,4 miljoen inwoners in 2060.

⁴² CBS (2017) Bevolkingsprognose 2017-2060: 18,4 miljoen inwoners in 2060.

⁴³ CBS (2016) Huishoudensprognose 2015-2060: jongeren en ouderen langer thuis.

Bijlage II: effecten belanghebbenden

Tabel 1 Belanghebbenden/incasseerders effecten per type vastgoed

Doelgroepen	Leegstand	Transformatie	Modulair	Nieuwbouw
Incasseerders				
Doelgroep	Tijdelijk meer betaalbare woningen beschikbaar	Meer betaalbare woningen beschikbaar	Voorkomen leegstand/overaanbod	Meer betaalbare woningen beschikbaar
	Prijs effect andere woningen		Voorkomen onderaanbod	
			Mogelijkheid om levensloopbestendig te wonen	
			Flexibiliteit om pieken van spoedzoekers op te vangen	
Maatschappij	Voorkomen verloedering pand en omgeving	Voorkomen verloedering pand en omgeving	Voorkomen leegstand/overaanbod	Match tussen doelgroep en aanbod
			Voorkomen onderaanbod	
Gemeente	Tijd om nieuwe woningen te ontwikkelen	Meer betaalbare woningen beschikbaar	Voorkomen leegstand/overaanbod	Meer betaalbare woningen beschikbaar
	Voorkomen verloedering pand en omgeving	Voorkomen verloedering pand en omgeving	Voorkomen onderaanbod	Mogelijkheid te bouwen voor specifieke doelgroep
			Flexibiliteit om pieken van spoedzoekers op te vangen	
Rijk	Flexibiliteit om pieken van spoedzoekers op te vangen	Flexibiliteit om pieken van spoedzoekers op te vangen	Flexibiliteit om pieken van spoedzoekers op te vangen	
Vastgoed eigenaar	Negatieve financiële effecten beperken	Mogelijkheid rendabele businesscase	Woning niet gebonden aan locatie	Mogelijkheid rendabele businesscase
	Voorkomen verloedering pand en omgeving	Voorkomen verloedering pand en omgeving	Efficient vastgoedgebruik	Upgrade van omgeving
			Mogelijkheid om levensloopbestendig te wonen	
			Eventuele verplaatsen kost geld	
Overig	Prijs effect andere woningen			

Tabel 2 Belanghebbenden/incasseerders van effecten per doelgroep

Doelgroepen	Statushouders	Personen in scheiding	Uitstroom maatschappelijke instellingen	Arbeidsmigranten	Internationale studenten
Incasseerders					
Doelgroep	Hogere kosten huisvesting	Minder kans schuldenproblematiek	Hogere kwaliteit van leven	Inkomen	Ingeschreven in gemeente (mogelijkheid werk + evt. uitkering)
	Hogere kwaliteit van leven	Stabieler situatie	Eerdere start re-integratie	Minder verdringing huurders opzoek naar permanente woonruimte	Lagere kosten huisvesting
	Eerdere start inburgering	Minder kans op psychische problemen	Lagere kosten huisvesting	Ingeschreven in gemeente (mogelijkheid werk + evt. uitkering)	Minder verdringing huurders opzoek naar permanente woonruimte
	Lagere kosten huisvesting	Lagere kosten huisvesting	Minder kans schuldenproblematiek	Lagere kosten huisvesting	
	Minder kans schuldenproblematiek	Ingeschreven in gemeente (mogelijkheid werk + evt. uitkering)	Ingeschreven in gemeente (mogelijkheid werk + evt. uitkering)		
		Minder kostenstijging (i.c.m. inkomensval)	Hogere kosten huisvesting		
			Stabieler situatie		
			Minder kans op psychische problemen		
			Mogelijk sociale re-integratie		
			Minder kans op terugval		
Maatschappij	Eerdere start inburgering	Ingeschreven in gemeente (mogelijkheid werk)	Eerdere start re-integratie	Bedrijven kunnen produceren	
	Doorstroming azc		Doorstroming in maatschappelijke opvang/instellingen		
			Ingeschreven in gemeente (mogelijkheid werk)		
			Minder daklozen		
Gemeente	Hogere kosten huisvesting	Minder kostenstijging (i.c.m. inkomensval)	Eerdere start re-integratie	Minder 'sociale' overlast door voorkomen concentratie in 'normale' woonomgeving	Minder 'sociale' overlast door voorkomen concentratie in 'normale' woonomgeving
	Eerdere start inburgering	Minder kans op psychische problemen	Minder kans schuldhulpverlening	Ingeschreven in gemeente (telt als inwoner)	Ingeschreven in gemeente (telt als inwoner)
	Doorstroming azc	Ingeschreven in gemeente (telt als inwoner)	Ingeschreven in gemeente (telt als inwoner)	Ingeschreven in gemeente (evt. recht op uitkering)	
	Minder kans schuldhulpverlening	Ingeschreven in gemeente (evt. recht op uitkering)	Ingeschreven in gemeente (evt. recht op uitkering)		
			Minder kans op psychische problemen		
			Minder kans op terugval		
			Minder daklozen		
Rijk				Bedrijven kunnen produceren	
Vastgoed eigenaar		Tijdelijk minder huurinkomsten recreatiewoning	Tijdelijk minder huurinkomsten recreatiewoning	Minder 'sociale' overlast door voorkomen concentratie in 'normale' woonomgeving	Minder 'sociale' overlast door voorkomen concentratie in 'normale' woonomgeving
		Voorkomen daling waarde recreatievastgoed (en voorkomen functieverandering)		Tijdelijk minder huurinkomsten recreatiewoning	
Overig	Doorstroming azc	Minder kans op psychische problemen	Doorstroming in maatschappelijke opvang/instellingen	Inkomen	Minder verdringing huurders opzoek naar permanente woonruimte
	Beter aansluitende kwalitatieve woningverdeling	Ingeschreven in gemeente (mogelijkheid werk)	Beter aansluitende kwalitatieve woningverdeling	Bedrijven kunnen produceren	Minder 'sociale' overlast door voorkomen concentratie in 'normale' woonomgeving
	Minder verdringing	Voorkomen daling waarde recreatievastgoed (en voorkomen functieverandering)	Minder verdringing	Minder verdringing huurders opzoek naar permanente woonruimte	
			Ingeschreven in gemeente (mogelijkheid werk)	Minder 'sociale' overlast door voorkomen concentratie in 'normale' woonomgeving	
			Minder kans op psychische problemen		
			Hogere kwaliteit van leven		
			Minder kans op terugval		
			Minder daklozen		

Over Ecorys

Ecorys is een toonaangevend internationaal onderzoeks- en adviesbureau dat zich richt op de belangrijkste maatschappelijke uitdagingen. Door middel van uitmuntend, op onderzoek gebaseerd advies, helpen wij publieke en private klanten bij het maken en uitvoeren van gefundeerde beslissingen die leiden tot een betere samenleving. Wij helpen opdrachtgevers met grondige analyses, inspirerende ideeën en praktische oplossingen voor complexe markt-, beleids- en managementvraagstukken.

Onze bedrijfsgeschiedenis begon in 1929, toen een aantal Nederlandse zakenlieden van wat nu beter bekend is als de Erasmus Universiteit, het Nederlands Economisch Instituut (NEI) oprichtten. Het doel van dit gerenommeerde instituut was om een brug te slaan tussen het bedrijfsleven en de wereld van economisch onderzoek. Het NEI is in 2000 uitgegroeid tot Ecorys.

Door de jaren heen heeft Ecorys zich verspreid over de wereld met kantoren in Europa, Afrika, het Midden-Oosten en Azië. Wij werven personeel met verschillende culturele achtergronden en expertises, omdat wij ervan overtuigd zijn dat mensen met uiteenlopende eigenschappen een meerwaarde kunnen bieden voor ons bedrijf en onze klanten.

Ecorys excelleert in zeven werkgebieden:

- Economic growth;
- Social policy;
- Natural resources;
- Regions & Cities;
- Transport & Infrastructure;
- Public sector reform;
- Security & Justice.

Ecorys biedt een duidelijk aanbod aan producten en diensten:

- voorbereiding en formulering van beleid;
- programmamanagement;
- communicatie;
- capaciteitsopbouw (overheden);
- monitoring en evaluatie.

Wij hechten waarde aan onze onafhankelijkheid, onze integriteit en onze partners. Ecorys geeft om het milieu en heeft een actief maatschappelijk verantwoord ondernemingsbeleid, gericht op meerwaarde voor de samenleving en de markt. Ecorys is in het bezit van een ISO14001-certificaat dat wordt ondersteund door al onze medewerkers.



Postbus 4175
3006 AD Rotterdam
Nederland

Watermanweg 44
3067 GG Rotterdam
Nederland

T 010 453 88 00
F 010 453 07 68
E netherlands@ecorys.com
K.v.K. nr. 24316726

W www.ecorys.nl

Sound analysis, inspiring ideas