



gemeente
Barneveld

Zaaknr. 1097859

Collegevoorstel

Onderwerp:

Aanbieding rapportages 'Doelgroepen en kansen voor Flexwonen' (onderzoek Barneveld, Ede, Wageningen)

Gevraagde beslissing:

1. Kennis te nemen van de rapporten 'Doelgroepen van flexwonen in Barneveld, Ede en Wageningen' en 'Kansen voor flexwonen in Barneveld, Ede en Wageningen'.
2. Ter kennisneming de beide rapporten te zenden naar de gemeenteraad (rubriek B).

Raad

- ☒ Ter kennisname naar de raad
Nummer beleidsproduct:
☒ Op overzicht Bestaand beleid (website)

Datum: 7 januari 2019

Steller: T.W. Wagteveld

Afd: Team Ontwikkeling

Aantal bijlagen

2

Afd. hoofd:

Portefeuillehouder

De Kruij

Openbaarheid

Besluit (voorblad) openbaar: ☒ Ja ☐ Nee, zie beslispoint :
Groentje openbaar: ☒ Ja ☐ Nee, zie beslispoint :
Bijlagen openbaar: ☒ Ja ☐ Nee, vermelden op bijlage

	Akkoord	Bespreken	Aantekeningen
Secretaris	<i>[Handwritten signature]</i>		
Burgemeester	<i>[Handwritten signature]</i>		
Wethouder A. de Kruij	<i>[Handwritten signature]</i>		
Wethouder P.J.T. van Daalen	<i>[Handwritten signature]</i>		
Wethouder A.H. van de Burgwal	<i>[Handwritten signature]</i>		
Wethouder D. J. Dorrestijn-Taal			

Beslissing burgemeester en wethouders :

23 JAN. 2019

Nummer op besluitenlijst:

5108

Conform advies

[Handwritten signature]

1. Inleiding

In het voorjaar van 2018 hebben de provincie Gelderland en het Expertisecentrum Flexwonen aan de regio Foodvalley aangeboden om mee te doen aan een pilotstudie naar de vraag en kansen voor flexibele woonvormen. De gemeenten Ede, Wageningen en Barneveld hebben aangegeven aan de pilot te willen deelnemen. Flexibele woonvormen zijn bedoeld om een flexibele schil te creëren rondom de reguliere woningvoorraad, waarmee groepen die met spoed (en vaak tijdelijk) op zoek zijn naar betaalbaar onderdak kunnen worden bediend. Denk hierbij onder meer aan studenten, arbeidsmigranten, vergunninghouders, uitstromers uit instellingen, expats, mantelzorgers en gescheiden mensen. Het doel van de pilotstudie is allereerst aan de gemeente of regio inzicht te bieden in de vraagontwikkeling, huidige aanbod en kansen op gebied van 'flexwonen'.

De conclusie is dat de behoefte aan nieuwe flexibele woonvormen zich in Barneveld met name voordoet voor de doelgroepen MBO-studenten, arbeidsmigranten en in mindere mate statushouders en echt-gescheidenen. Referentieprojecten elders in Nederland laten zien dat op grote en kleinere schaal vormen van onderdak voor (combinaties van) doelgroepen zijn te realiseren.

De gemeente heeft besloten niet mee te doen aan een vervolgfase waarin gemeenten een aantal concrete mogelijkheden bekijken om vormen van flexwonen te realiseren. De gemeente vindt het niet zinvol om dit in intergemeentelijk verband te doen. *gezamenlijk*

De uitkomsten van de pilotstudie voor de drie genoemde gemeenten worden meegenomen in het thema 'Flexibiliteit en differentiatie woningbouw' uit de regionale woonagenda 2018-2021 van de Regio Foodvalley. De gemeente Barneveld heeft dit thema voor regionale uitwerking geadopteerd, zoals de andere regiogemeenten andere thema's uit de woonagenda in samenwerking met stakeholders zullen uitwerken.

De gemeente heeft met het project van 22 prefab-woningen in de Lijsterhof, bedoeld door statushouders, in 2015 ervaring opgedaan met de realisatie van flexibele woonvormen. Ook het initiatief van de Aeresgroep voor de ontwikkeling van een studentencampus valt in deze categorie. De eerstkomende jaren zal de gemeente verder handen en voeten geven aan dit onderwerp. Onder andere door criteria te ontwikkelen voor de toepassing van de 'kruimelgevallenregeling' voor huisvesting van arbeidsmigranten op diverse locaties. U zult daartoe een voorstel ontvangen.

2. Beoogd effect

Beide rapporten geven een kwantitatief en kwalitatief beeld van de vraag naar en kansen voor de ontwikkeling van nieuwe vormen van flexibel wonen in de gemeente Barneveld.

3. Argumenten

Beide rapporten bieden u kennis en inzicht in de vraag en concrete oplossingsmogelijkheden in de gemeente. U kunt dit gebruiken bij de beoordeling van nieuwe voorstellen op dit punt (zie laatste alinea onder Inleiding).

4. Kanttekeningen

Het rapport 'Doelgroepen van flexwonen in Barneveld, Ede en Wageningen' biedt een schatting van de vraag(ontwikkeling) onder verschillende doelgroepen. Het moet dus niet gelezen worden als een wetenschappelijk verantwoorde statistische analyse. Evenmin biedt het rapport inzicht in het huidige aanbod in de bestaande woningvoorraad. Confrontatie van het rapport met lokaal bekende inzichten op dit punt is dus nodig om bijvoorbeeld concreet nieuwe woonvormen aan te bieden.

5. Financiën

Geen opmerkingen.

6. Uitvoering

Planning:

Geen opmerkingen.

Communicatie:

Op 21 januari a.s. organiseren de provincie en expertisecentrum een regionaal Flexwonencafé te Ede over dit onderwerp. Op 21 februari a.s. organiseert de provincie Gelderland een congres over dit onderwerp.

Evaluatie/controler

Geen opmerkingen.

7. Bijlagen

- rapport 'doelgroepen van flexwonen in Barneveld, Ede en Wageningen'.
- rapport 'kansen voor flexwonen in Barneveld, Ede en Wageningen'.

Vraag en Kansanalyse Flexwonen, deel 1

Doelgroepen van flexwonen in Barneveld, Ede en Wageningen

Den Haag, november 2018

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

Inhoudsopgave

1 Inleiding

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

2. Ontwikkeling in de omvang van doelgroepen

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

3. Huisvestingsvraag

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

4. Conclusies en aanbevelingen

Doelgroepen van flexwonen in Barneveld, Ede en Wageningen

1 Inleiding

1.1 Aanleiding voor deze verkenning

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

1.2 De vraagstelling

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

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

De exacte vraag is dus moeilijk te bepalen. Het gaat om een deels verborgen vraag. De gangbare bevolkingsprognoses en de daarvan afgeleide woningbehoefteramingen hebben juist de hierna behandelde doelgroepen niet voldoende in beeld, of herkennen hun vraag pas veel later dan ze zich feitelijk voordoet. Zo is bekend dat slechts ca. 50% van de arbeidsmigranten zijn ingeschreven in de BRP, dat de pieken in de instroom van vluchtelingen nergens zijn voorzien en dat de effecten van de ontwikkelingen in de zorg vaak nog niet goed bekend zijn.

Niettemin vallen er op basis van doelgroepenanalyses wel (meer of minder nauwkeurige) schattingen van te maken. Dat kan door middel van een scan gebaseerd op bestaande informatie, die op verschillende plekken moet worden opgehaald. Deze scan biedt een zo goed mogelijk beeld van de actuele situatie en prognoses van aantallen van verschillende groepen spoedzoekers.

1.3 De doelgroepen

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

- Studenten WO/HBO/MBO per categorie naar uitwonend en thuiswonend
- EU-arbeidsmigranten en expats

- Vluchtelingen met verblijfsvergunning conform taakstelling
- Uitstroom maatschappelijke opvang en GGZ/beschermd wonen
- Echtscheidingen en andere gebroken relaties
- Huisuitzettingen, gedwongen verkoop van woningen
- Stadsvernieuwings-urgente (die kunnen terugkeren naar de eigen woning)
- Zwerfjongeren
- Ex-gedetineerden

Deze groepen hebben als gezamenlijk kenmerk dat ze (niet continue, maar op enig moment) op zoek zijn naar snel toegankelijke en betaalbare woonruimte. Op een aantal andere kenmerken kunnen ze overigens sterk verschillen. Aspecten die ook van belang zijn voor de woningvraag. We noemen:

1. *De mate van zelfredzaamheid.* Inkomen, netwerk of vaardigheden zijn belangrijk voor de vraag in hoeverre iemand zelf in zijn/haar behoefte aan tijdelijke woonruimte kan voorzien. Bij de gemiddelde expat zal dat b.v. anders liggen dan bij iemand die na een periode van beschermd wonen weer op eigen benen kan staan. Daar is vaak nog wel enige begeleiding nodig.
2. *De mate van planbaarheid.* Soms is de behoefte aan tijdelijke woonruimte lang tevoren te voorzien, soms helemaal niet. Zo weet iemand die een bepaalde studie gaat volgen meestal ruim tevoren waar en wanneer dat gaat plaatsvinden, maar soms ook niet vanwege late plaatsing. Mensen die vanwege een verbouwing tijdelijk hun woning uit moeten weten dat ook enige tijd tevoren. Een verbroken relatie of gedwongen woningverkoop is doorgaans niet gepland.
3. *De duur van de tijdelijke bewoning.* Iemand die tijdelijk voor piekwerkzaamheden of seizoensarbeid wordt ingezet is vaak na een paar maanden al weer weg. Studenten blijven meestal veel langer; de meeste studies duren ergens tussen de drie en vijf jaar. Maar er zijn ook studenten die één of twee semesters ergens een deel van hun opleiding volgen.
4. *De mate van erkenning van de urgentie.* Sommige groepen worden uitdrukkelijk genoemd in een op een woonruimteverordening gebaseerde urgentieregeling, anderen niet. Zo worden b.v. stadsvernieuwingsurgente, vergunninghouders, mantelzorgers of mensen met kinderen die door een scheiding op straat komen te staan in veel gemeenten als urgent aangemerkt, waardoor zij binnen een bepaalde tijd een aanbod krijgen. Voor veel anderen geldt dat niet en veel gemeenten hebben niet eens een urgentieregeling.

1.4 Wat u kunt verwachten

Het in kaart brengen van de omvang van de doelgroepen en de huisvestingsvraag die daar mee samen hangt is de eerste opgave. Een lastiger vervolgvraag is in hoeverre die huisvestingsvraag geaccommodeerd kan worden in de bestaande woningvoorraad. Dat vraagt niet alleen om een gedetailleerd inzicht in de verhouding tussen vraag en aanbod in de lokale woningmarkt en de verwachte ontwikkeling daarin, maar ook in de wijze waarop spoedzoekers nu hun weg weten te vinden en de vraag of dat al dan niet tot acceptabele oplossingen leidt. Deze verkenning is niet in staat de onzekerheid die daar uit voort komt weg te nemen. Wel zullen we aanbevelingen doen om met die onzekerheid om te gaan.

2. Ontwikkeling in de omvang van doelgroepen

2.1 Studenten HBO en WO

Voor de vraag naar huisvesting voor studenten wordt vaak gekeken naar het aantal studenten dat staat ingeschreven aan de onderwijsinstellingen in de gemeente en de ontwikkeling die daarin voorzien wordt. Voor het wo en hbo biedt de landelijke monitor studentenhuishuisvesting Apollo, uitgevoerd in opdracht van Kences en het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties deze informatie. In de gemeenten Ede, Wageningen en Barneveld zijn de Wageningen Universiteit, de Aeres Hogeschool Wageningen en de Christelijke Hogeschool Ede gevestigd. Wageningen is met 20 procent studenten in het hoger onderwijs in de bevolking een echte studentenstad. In totaal studeerden in 2017 in Wageningen volgens de landelijke monitor in totaal ongeveer 11.000 voltijdstudenten hbo en wo. Aan de Aeres Hogeschool Wageningen studeren ongeveer 800 studenten. In 2016 studeerden aan de Christelijke Hogeschool Ede 4.200 studenten. Om de feitelijke vraag naar huisvesting voor studenten te berekenen, is het van belang om onderscheid te maken tussen thuiswonende en uitwonende studenten. Bovendien wonen niet alle studenten die studeren in de gemeenten Wageningen, Ede en Barneveld in een van deze gemeenten en andersom zullen er ook juist studenten wonen in de gemeenten die niet in een van de gemeenten studeren, maar elders in het land. De landelijke monitor Apollo gaat uit van 7060 diplomastudenten die studeren en wonen in Wageningen en 840 diplomastudenten die studeren en wonen in Ede.

Tabel 1 geeft een overzicht van de huidige aantallen studenten in de gemeenten Wageningen en Ede. De primaire doelgroep bestaat uit het aantal uitwonende studenten die in de regio Wageningen studeren en wonen, inclusief de internationale diplomastudenten. Het aantal internationale diplomastudenten bedraagt 2.290 (20,2% van totale studentenpopulatie) en zit dus inbegrepen bij de primaire doelgroep. Daarnaast is er een kleinere categorie studenten die in Wageningen woont, maar elders een studie volgt: de secundaire doelgroep. In totaal is het aantal uitwonende studenten in Ede en Wageningen bij elkaar opgeteld 9490. Het aantal studiepuntmobiele studenten die vaak maar één semester of een aantal vakken volgen aan de hogeschool of universiteit is 330 in totaal en wordt als aparte categorie beschouwd.

Tabel 1: Uitwonende hbo- en wo-studenten in Wageningen en Ede (2017)

		Wageningen	Ede	Totaal
Alle voltijd hbo en wo studenten		11.000	4200	15.200
Doelgroep Huisvesting	Primair*	7060	840	7900
	Secundair**	380	1210	1590
Studiepuntmobiele studenten	Shortstay	330	0	330
	Totaal	7770	2050	9820

*: aantal uitwonenden in de gemeente

eente, die studeren in de gemeente, inclusief internationale voltijdstudenten (= aantal studenten 'van buiten')

** : aantal uitwonenden in de gemeente die elders een studie volgen

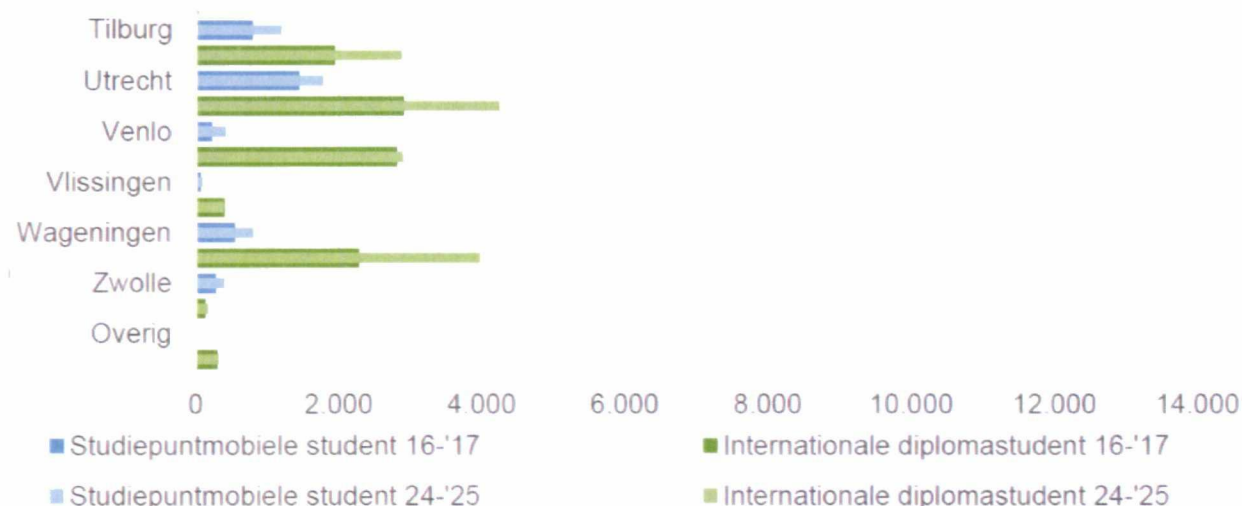
Ontwikkelingen

Als gevolg van de invoering van het studievoorschot, is landelijk een daling te zien van het aantal studenten dat bij aanvang van de studie het ouderlijk huis verlaat. Volgens de landelijke studentenmonitor is de nationale groei van het aantal universitaire studenten de komende zeven

jaar goed te zien in Wageningen, waar een groei van zo'n 32 procent wordt verwacht. Wageningen is daarmee de sterkste stijger van het land. Vooral opvallend in Wageningen is de verwachte groei van het aantal internationale studenten. De onderstaande figuur is afkomstig uit de landelijke studentenmonitor en laat zien dat zowel het aantal studiepuntmobiele studenten de komende zeven jaar groeit in Wageningen, als het aantal internationale diplomastudenten, waarvan bijna een verdubbeling wordt verwacht tot 4000 studenten in 2024-2025. Als we de 32% groei alleen toepassen op het aantal uitwonende studenten die in Wageningen studeren, neemt dat aantal met ruim 2.500 toe. Ca. 1.700 daarvan zijn internationale studenten.

Het aantal studenten dat zich heeft ingeschreven bij de Christelijke Hogeschool Ede is gegroeid ten opzichte van vorig jaar met ongeveer 25 procent. Dit heeft mede te maken met een nieuwe hbo ICT-opleiding die daar dit collegejaar is gestart. De komende jaren breidt de Hogeschool zijn opleidingsaanbod verder uit.

Figuur 1: Ontwikkeling van het aantal internationale studenten t.o.v. collegejaar '16-'17 naar type student en studiestad, collegejaar '24-'25 (bron: Apollo 2017, ABF Research)



2.2 Mbo-studenten

In Wageningen is de Vakschool Wageningen gevestigd en in Ede het ROC A12. Verder heeft de AERES groep (voorheen Groenhorst college) locaties in Ede en Barneveld. Volgens de Gelderlander¹ volgen op Vakschool Wageningen zo'n 850 studenten een mbo-opleiding. Aan de ROC A12 in Ede zijn dat er 1.100 en bij de Aeres-vestiging in Ede 200 mbo-studenten. Bij de Aeres-vestiging in Barneveld gaat het om ongeveer 1.900 studenten². In totaal gaat het dan om ruim 4.000 mbo-studenten in de drie gemeenten.

Het is niet duidelijk hoeveel mbo-studenten uitwonend zijn en hoeveel thuiswonend. Uit onderzoek in de gemeente Maastricht kwam naar voren dat daar 13,8% van de MBO-studenten uitwonend is. In de Drechtsteden was dat percentage echter 6 à 7. Het aantal uitwonenden onder de MBO-ers is o.a. afhankelijk van de mate waarin opleidingen op de regio zijn gericht of, b.v. vanwege een specialisme, studenten uit een veel groter gebied aantrekken. Met name de Aeres-vestiging in

¹ De Gelderlander [Nieuwe Vakschool Wageningen krijgt een Plaza](#)

² Zie [publieke verantwoording Aeres](#)

Barneveld zegt zelf veel studenten uit het hele land en zelfs uit het buitenland aan te trekken, omdat m.n. de opleidingen diervverzorging een unieke positie hebben.

Waar het aantal uitwonenden niet bekend is gaan we uit van een gemiddeld percentage van 10. Dat zou voor Ede een aantal van 130 betekenen en voor Wageningen 85. Voor Barneveld ligt het percentage vermoedelijk hoger en zal het aantal uitwonenden mogelijk wel boven de 300 liggen.

2.3 Arbeidsmigranten

Er zijn geen exacte gegevens bekend van het aantal arbeidsmigranten in de gemeenten Barneveld, Ede en Wageningen. Wel zijn er enkele onderzoeksrapporten en bronnen die een benadering geven. We noemen:

- Verkenning huisvesting arbeidsmigranten in en rond Wageningen, Expertisecentrum Flexwonen, 2017
- Economische analyse internationale werknemers, studenten en zelfstandigen in Nederland; Regiorapportage Gelderland/Food Valley, Decisio 2015
- CBS-cijfers van ingeschrevenen in de BRP met migratieachtergrond t/m dec 2017

Daarnaast is ten behoeve van deze verkenning aanvullend onderzoek gedaan onder uitzendorganisaties en gespecialiseerde huisvesters van arbeidsmigranten.

Onderzoek Expertisecentrum Flexwonen

In 2017 deed het Expertisecentrum Flexwonen onderzoek naar de huisvesting arbeidsmigranten in en rond Wageningen en in de FoodValley. Het aantal arbeidsmigranten werd voor 2017 geschat op 9.000 -12.000 in de regio FoodValley, 2.500 -3.000 in Ede-Wageningen, 700 -1.000 in Wageningen. Zes grote uitzendbureaus verwachten toen een groei van het volume van door hen ingezette arbeidsmigranten in de regio Ede-Wageningen van 1.120 - 1.175 plaatsen nu naar 2.170 - 2.220 in 2018.

Het beeld voor Wageningen lijkt bij nadere analyse van de bronnen wat aan de hoge kant. Bij de schatting op grond van het aantal inschrijvingen in de BRP is er van uit gegaan dat de mensen afkomstig uit één van de Midden-, Oost- en Zuid-Europese landen vrijwel allemaal tot de categorie arbeidsmigranten moeten worden gerekend. Doorgaans klopt dat, maar Wageningen is hierin atypisch. Een relatief groot aantal van de internationale studenten van de Wageningen Universiteit blijkt afkomstig uit Zuid-Europese landen. Die landen zijn in Wageningen ook veel sterker dan in andere gemeenten vertegenwoordigd bij de inschrijvingen in de BRP. Rekening houdend met de gehanteerde ophogingsfactor komt daardoor de schatting van het aantal arbeidsmigranten in Wageningen aanzienlijk lager uit dan in de oorspronkelijke berekening. Wij verwachten dat het aantal voor Wageningen eerder tussen de 350 en 500 zal liggen.

Veruit de meeste arbeidsmigranten verblijven hier tussen de 6 maanden en 2 jaar. Bij deze verblijfsduur passen short- en midstay huisvestingsoplossingen. Belangrijk aandachtspunt is een goede kwaliteit van de huisvesting (minimaal de SNF-norm) en een goed beheer ervan. De 6 grotere uitzendbureaus organiseren hun huisvesting in 4 gevallen binnen de regio, 1 keer voor 80% en 1 keer volledig buiten de regio. Vier grotere uitzendbureaus kwantificeren hun huidige huisvestingstekort op 960 - 1.210 huisvestingsplaatsen. Aangezien deze 4 uitzendbureaus een deel van de markt representeren, mag worden aangenomen dat het feitelijk huisvestingstekort substantieel groter is.

Hierbij is het effect van de sluiting van de locatie Hotel FlexForce te Ede en van de Wielerbaan in Wageningen niet meegenomen in de schatting.

Onderzoek Decisio

Het onderzoek van Decisio uit 2015 komt tot de volgende conclusies:

Het aantal economisch-actieve internationale arbeidsmigranten in Gelderland is tussen 2009 en 2013 met 94% toegenomen en in de Regio Food Valley zelfs met 130%. Dit is ruim boven de groei op landelijk niveau (71%). Decisio schat het aantal arbeidsmigranten eind 2013 in regio FoodValley op 8.256 en in Ede en Wageningen op resp. 972 en 703. Niet bekend is hoe de groeicijfers zich tussen 2013 en 2017 hebben ontwikkeld. Maar rekening houdend met de ontwikkeling van de economie in de afgelopen jaren lijken de schattingen van het Expertisecentrum Flexwonen zelfs aan de voorzichtige kant.

Aantal economisch-actieve internationale arbeidsmigranten (per 31/12) naar werkregio, 2009-2013

	2009	2010	2011	2012	2013
Ede	829	734 (-11%)	1.027 (+40%)	905 (-12%)	972 (+7%)
Wageningen	402	451 (+12%)	575 (+27%)	612 (+6%)	703 (+15%)
Regio Food Valley	3.453	3.698 (+7%)	5.520 (+49%)	6.786 (+23%)	8.256 (+22%)
Gelderland	18.696	20.231 (+8%)	30.534 (+51%)	33.666 (+10%)	36.393 (+8%)
Nederland	224.292	231.502 (+3%)	306.844 (+33%)	355.995 (+16%)	383.793 (+8%)

Bron: gegevens Belastingdienst. Bewerking en analyse door Decisio.

Ook bij deze cijfers van Decisio past een nuancering waar het Wageningen betreft. De onderzoekers hanteren voor het onderscheid tussen arbeidsmigranten en internationale kenniswerkers een inkomensgrens van grofweg modaal. Het is echter goed denkbaar dat een deel van de internationale kenniswerkers bij de Universiteit zoals assistent-onderzoekers of promovendi een lager inkomen geniet. Volgens de definitie van Decisio zijn zij dan dus arbeidsmigranten, hoewel dat wellicht anders wordt beleefd.

BRP-geregistreerden met migratieachtergrond

De CBS-cijfers van ingezetenen met een migratieachtergrond zijn moeilijk te interpreteren. Het CBS gaat uit van inschrijvingen in de BRP. Landelijk is bekend dat slechts 53% van de arbeidsmigranten zich inschrijft in de BRP. Dat komt ten dele omdat inschrijving pas verplicht is als iemand voornemens is in een periode van zes maanden tenminste vier maanden in Nederland te verblijven. Veel arbeidsmigranten hebben dat voornemen niet. Het inschrijvingspercentage kan ook per regio en per werksoort sterk verschillen.

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

Bevolking gemeente; migratieachtergrond, 1 januari	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	verdeling	2010>2017
Barneveld	150	152	154	168	179	171	186	220	7%	47%
Ede	529	539	581	696	718	784	824	848	25%	60%
Nijkerk	153	193	219	258	442	441	504	532	16%	248%
Renswoude	21	28	28	35	35	46	48	49	2%	133%
Rhenen	66	64	75	84	85	81	90	106	3%	61%
Scherpenzeel	55	62	61	74	73	80	102	116	3%	111%
Veenendaal	272	287	310	342	339	346	383	404	12%	49%
Wageningen	1019	1064	1153	1140	930	966	976	1094	32%	7%
FoodValley totaal	2265	2389	2581	2797	2801	2915	3113	3369	100%	49%

Bron CBS: migratieachtergrond Griekenland, Italië, Spanje, Portugal, Polen, Hongarije en 'overig Europa, muv Westeuropese landen'

*Het aantal inschrijvingen in Wageningen mag niet geheel aan arbeidsmigranten worden toegeschreven. Wageningen telde in het studiejaar '16-'17 ca. 2.600 internationale studenten. Een deel daarvan zal zeker uit de hier bedoelde landen van de EU afkomstig zijn en een deel daarvan zal ook zijn ingeschreven in de BRP. Welk deel is echter niet bekend.

Het lijkt erop dat het aandeel in de BRP ingeschreven arbeidsmigranten in de regio FoodValley nog aanzienlijk onder het landelijk gemiddelde van 53% ligt. Afgaande op de schattingen van Expertisecentrum Flexwonen en Decisio is slechts tussen een kwart en een derde van de arbeidsmigranten in de BRP geregistreerd. Hier ligt een interessante uitdaging voor de gemeenten in de regio.

Aanvullend onderzoek

Ten slotte is voor deze verkenning nog een aanvullend onderzoek uitgevoerd onder uitzendorganisaties en gespecialiseerde huisvesters van arbeidsmigranten. De respons op dergelijk onderzoek is doorgaans erg laag. Ook hier hebben slechts 15 van de ruim 449 aangeschreven uitzendbureaus gereageerd. Bij de huisvesters lag de respons veel hoger; 16 van de 32 reageerden hier. Wel bleek een groot deel van deze respondenten niet in deze regio werkzaam.

Hoewel we dus niet weten in hoeverre de cijfers van dit onderzoek representatief zijn, zijn er wel enkele interessante trends waar te nemen. Van de 15 respondenten onder de uitzendbureaus bleken er 5 arbeidsmigranten aan het werk te hebben in Barneveld, Ede of Wageningen. Zij konden ook een prognose geven van het aantal dat zij er over één jaar aan het werk denken te hebben.

	Barneveld	Ede	Wageningen	Totaal Regio Foodvalley
Aantal werkzaam	175	224	70	865
Verwachting over één jaar	270	345	70	1275

Opvallend is dat deze uitzendbureaus en de ondervraagde huisvesters samen aanzienlijk minder mensen in de (gemeenten van) de FoodValley huisvesten dan dat zij er aan het werk hebben.

	Barneveld	Ede	Wageningen	Totaal Regio Foodvalley
aantal gehuisvest	185	320	90	691

Dit is een indicatie dat er veel arbeidsmigranten die in de FoodValley werken, daarbuiten zijn gehuisvest en dus vermoedelijk dagelijks de regio worden 'ingereden'.

Vooralsnog zijn de bijgestelde schattingen uit het onderzoek van het Expertisecentrum Flexwonen het meest recent en betrouwbaar. Voor Wageningen 350 - 500, voor Ede 1.800 - 2.000. Voor Barneveld kunnen we alleen uitgaan van het aantal BRP-registraties. Met een schatting van het aantal niet-geregistreerden komt het totaal daar op 660-880.

2.4 Expats

In 2015 deed Decisio onderzoek naar economisch-actieve internationale werknemers in de Regio Food Valley. In 2013 behoorde 12% van de economisch-actieve internationale werknemers in de Regio tot de subgroep kenniswerkers en 88% tot de internationale arbeidsmigranten. In 2009 was deze verhouding 26 resp. 74%. In absolute zin nam het aantal kenniswerkers tussen 2009 en 2013 af met 95 personen; een daling van 8%. Het aantal arbeidsmigranten groeide in dezelfde periode met 4.803; een stijging van 140%.

Aantal economisch actieve internationale kenniswerkers per 31/12

	2009	2010	2011	2012	2013
Ede	268	273	269	267	228
Wageningen	420	470	484	475	354
Food Valley	1195	1229	1363	1404	1100

Tot 2013 leek het aantal expats dus af te nemen in de Food Valley. Echter, er zijn signalen die erop wijzen dat het aantal de laatste jaren weer groeit. Zo is de vraag naar diensten van het Expat Center Food Valley de laatste jaren sterk toegenomen. Zij helpen internationale medewerkers en bedrijven in de regio met formaliteiten rond zaken als visa, verzekeringen en huisvesting. Volgens het Expat Center is het aantal inmiddels opgelopen tot minstens 500 huishoudens in Wageningen en Ede, waarvan ongeveer 300 expats niet aan het hoge-salaris-criterium voor bepaalde huurwoningen voldoen. Het Center schat de groei van het aantal expats in de regio de laatste jaren op zo'n 15% per jaar. Met de geplande komst van internationale medewerkers van Unilever komen er nog zo'n 40 huishoudens extra bij in 2019 die op zoek zijn naar een woning. Een groot deel van de expats zijn werkzaam op de Wageningen Universiteit.

2.5 Statushouders

In de Huisvestingswet is vastgelegd dat gemeenten verplicht zijn een bepaald aantal statushouders te huisvesten. Het Centraal Orgaan Opvang Asielzoekers (COA) heeft voor 2017 respectievelijk 150, 51 en 75 voor Ede, Wageningen en Barneveld vastgelegd. Samen is dit 276. In 2018 is de taakstelling met 291 statushouders iets hoger. De verwachting is echter dat deze de komende jaren weer iets lager zal uitvallen.

Taakstelling	2017	2018
Ede	150	158
Wageningen	51	54
Barneveld	75	79
Totaal	276	291

Bron: COA

2.6 Uitstroom maatschappelijke opvang

Om de transformatie van Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang vorm te geven moet aan een aantal randvoorwaarden worden voldaan. Een van deze randvoorwaarden is het realiseren van voldoende geschikte en betaalbare wooneenheden. In dit kader heeft de Valleiregio opdracht gegeven aan bureau Companen om in kaart te brengen wat de behoeften zijn van de doelgroepen Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang voor wat betreft regulier zelfstandig wonen.

Op basis van dat rapport zijn in het regionaal bestuurlijk overleg de uitgangspunten vastgesteld voor een gezamenlijk gedragen actieplan. Daarin staat onder meer het volgende met betrekking tot de uitstroom BW en MO:

Verdeling uitstroom over gemeenten:

Er zijn jaarlijks 70-75 wooneenheden nodig om de uitstromers BW te kunnen huisvesten. Voorstel is om de verdeling te baseren op het aantal BW-plekken per gemeente. Veel cliënten geven immers aan dat zij graag in hun vertrouwde omgeving willen blijven. Het is te overwegen om hierbij een uitzondering voor Scherpenzeel te maken, waar relatief zeer veel BW-plekken zijn ten opzichte van het aantal inwoners. Rhenen en Renswoude hebben geen BW-plekken, maar samen wel 10% van de inwoners van de regio. Het lijkt dus redelijk om ook in deze gemeenten een deel van de uitstromers te huisvesten.

Voor de MO zijn jaarlijks 40-50 wooneenheden nodig om de uitstromers te kunnen huisvesten. Voorstel is om de verdeling te baseren op de gemeente van herkomst. In principe moet een uitstromende cliënt zich vestigen in de gemeente van herkomst zoals tijdens de screening is vastgesteld. Samen met BW geeft dit het volgende beeld, dat aanleiding is voor het gesprek tussen gemeenten:

Gemeente	Verwacht aandeel in uitstroom BW	Aantal wooneenheden per jaar van 70-75 in totaal	Verwacht aandeel in uitstroom MO	Aantal wooneenheden per jaar van 40-50 in totaal	Totaal wooneenheden BW en MO
Barneveld	23%	10 - 15	5%	2 - 3	12 - 18
Ede	45%	35 - 40	70%	28 - 35	63 - 75
Renswoude	0%	0 - 5	0%	0	2 - 5
Rhenen	0%	5 - 10	1%	1	6 - 11
Scherpenzeel	14%	5 - 10	1%	1	6 - 11
Wageningen	18%	10 - 15	14%	5 - 7	15 - 22

Bovenstaande inschatting van de uitstroom Beschermd Wonen lijkt de gemeenten wat aan de hoge kant. Bij de berekening is Companen uitgegaan van een gemiddelde doorstroomtijd van 19 maanden. Aanbieders geven aan dat dit voorheen behaald kon worden, maar dat met de huidige, zwaardere doelgroep een doorstroomtijd van 24 maanden reëler is. Daarom wordt voor wat betreft Beschermd Wonen de onderkant van de bandbreedte gehanteerd.

Daarbij moet wel aangetekend worden dat de onderzoekers verwachten dat bij gelijkblijvend beleid de uitstroom zich van 70 in 2016 tot 80 mensen in 2036 zou ontwikkelen. Als de sterkere stijging van de vraag naar MO conform de landelijke trend doorzet, zou de uitstroom in 2036 naar 120 tot 160 mensen kunnen oplopen.

2.7 Echtscheidingen

Nederland kent ongeveer 35.000 echtscheidingen per jaar. Omdat een echtscheiding in vrijwel alle gevallen een verdubbeling van het aantal huishoudens oplevert, leert een snelle rekensom dat er als gevolg van scheidingen elk jaar 35.000 nieuwe kleine huishoudens ontstaan. Uiteraard staat hier tegenover dat sommige extra huishoudens later weer opgaan in een nieuw of bestaand gezamenlijk huishouden. Toch hebben echtscheidingen een belangrijk effect op de woningvraag, omdat er vaak een snelle oplossing gewenst is voor tenminste één van de vertrekkende partners.

Scheiden komt in alle lagen van de samenleving voor, maar leidt toch ook vaak tot een financiële problematiek voor de twee 'nieuwe' huishoudens, waardoor veel woonoplossingen niet (meer) haalbaar zijn. Ook hier ontstaat dus een vraag naar snel beschikbare, betaalbare woonruimte. Ook van belang is dat het in heel Nederland in iets meer dan de helft (56%) van de scheidingen gaat om stellen met kinderen.

In de regio Barneveld, Ede en Wageningen zijn in 2015 in totaal 338 mannen gescheiden, en 331 vrouwen. Op basis van deze cijfers kan geconcludeerd worden dat er jaarlijks ongeveer 335 nieuwe huishoudens worden gevormd, al dan niet tijdelijk. Uitgaande van hetzelfde percentage (56%) scheidende stellen met kinderen in heel Nederland, gaat het in deze regio om rond de 189 huishoudens met kinderen, per jaar.

Tabel 5: huwelijksontbindingen in Barneveld, Ede en Wageningen (2013- 2015).

Perioden	Barneveld		Ede		Wageningen		Totaal	
	van echt scheidende		van echt scheidende		van echt scheidende		van echt scheidende	
	mannen	vrouwen	mannen	vrouwen	mannen	vrouwen	mannen	vrouwen
2013	80	84	203	215	55	65	338	364
2014	107	105	204	224	41	43	352	372
2015	81	83	203	195	54	53	338	331

Bron: CBS

2.8 Huisuitzettingen en gedwongen verkoop

Landelijk daalt al jaren het aantal huisuitzettingen van corporaties. In veruit de meeste gevallen (80%) is een huurachterstand de reden van huisuitzetting. Verder valt op dat het in 10 procent van de gevallen om huishoudens met kinderen gaat. Meestal gaat het om alleenstaanden (84%). Het aantal huisuitzettingen bij corporaties ligt in sterk stedelijke gebieden twee keer zo hoog als gemiddeld in Nederland.

In lijn met de landelijke trend, is het aantal huisuitzettingen door corporaties in de gemeenten Ede, Wageningen en Barneveld de afgelopen 3 jaar sterk gedaald. In 2017 hebben in Barneveld 4 ontruiming plaatsgevonden, in Ede waren dat er ook 4 en in Wageningen 1. Bij elkaar opgeteld gaat het om 9 huisuitzettingen in 2017, waar dat er nog 24 waren in 2015. Er zijn geen cijfers bekend van huisuitzettingen bij andere verhuurders dan corporaties en ook niet van gedwongen woningverkoop zonder hypotheek garantie.

2.9 Stadsvernieuwings-urgenten

Als gemeenten of corporaties besluiten tot herstructurering of ingrijpende renovatie van hun woningen, moeten huidige bewoners van die gebouwen vaak (tijdelijk) geherhuisvest worden. In Ede wordt momenteel de wijk Kolkakkerbuurt geherstructureerd. Woonstede gaat daar 50 woningen duurzaam renoveren en 113 woningen slopen. De huidige bewoners zullen verhuizen naar andere woningen in de omgeving. In Voorthuizen (onderdeel van Barneveld) worden 13 huishoudens geherhuisvest in verband met vervangende nieuwbouw. In totaal gaat het dus om zo'n 176 huishoudens die elders zijn of zullen worden gehuisvest.

2.10 Zwerfjongeren

In centrumgemeente Ede zijn er op dit moment 4 zwerfjongeren opgenomen in de maatschappelijke opvang Timon. De bemoeizorg in Ede (Iriszorg) helpt nog ongeveer 10 jongeren. Samen is er dus sprake van tenminste 14 zwerfjongeren in Ede. Voor Wageningen en Barneveld zijn geen cijfers bekend over het aantal zwerfjongeren.

2.11 Ex-gedetineerden

Een andere groep spoedzoekers betreft ex-gedetineerden. Wanneer iemand uit de gevangenis komt is hij of zij zelf verantwoordelijk om zich, wanneer nodig, op tijd in te schrijven als woningzoekende in de gemeente waar hij of zij wil gaan wonen. In de meeste gemeenten krijgen ex-gedetineerden een urgentieverklaring als zij na hun detentie geen andere huisvesting meer hebben.

Het Veiligheidshuis van de West Veluwe Vallei heeft via de Provincie Gelderland beschikking over cijfers over het aantal mensen dat jaarlijks uitstroomt uit detentie in hun gemeenten. In Ede zijn er in totaal 150 mensen in 2017 uitgestroomd uit detentie (gekeken naar 'nazorgkandidaten'), in Wageningen zijn dat er 23. In Barneveld waren er in 2017 19 mensen die gedetineerd hebben gezeten. In totaal zijn dat in de drie gemeenten 192 mensen. Echter, in Barneveld hadden de meesten van hen een woning, waardoor urgentie verstrekken niet nodig was. Er was sprake van één ex-gedetineerde die geen huis had, maar op eigen kracht iets heeft gevonden. In Ede biedt Exodus een begeleid wonen-traject waarin o.a. wordt toegewerkt naar het vinden van een huis.

2.12 Resume

De voorgaande informatie is samengevat in onderstaande overzichten. Bedenk dat het om (meer of minder nauwkeurige) schattingen gaat, die ook niet zomaar bij elkaar kunnen worden opgeteld. Soms gaat het om een in de tijd te volgen groep, zoals studenten. Soms gaat het om de momentopname, zoals een scheiding. Bij elkaar geeft het wel een indicatie van de omvang van doelgroepen, dan wel de jaarlijkse toevoeging.

Resume Wageningen				
Doelgroep	Actuele omvang	jaarlijkse instroom of toename	Trend	Prognose over 5 jaar
Voltijdsstudenten HBO + WO incl. Internationaal (uitwonend)	11.000 (7.770)	300 (200-250)	+	14.500 (+32% in '24-'25)
Shortstay/Studiepunt mobiele Studenten	330	20 (10)	+	490 (in '24-'25)
Mbo studenten (uitwonend)	850 (85)	?	+/-	
Arbeidsmigranten	350 - 500			
Expats	500	75 (15%)	+	
Statushouders		54	-	50
Clënten MO		5 - 7	+	
Clënten GGZ/beschermd wonen		10	+	
Echtscheidingen		54	+/-	54
Huisuitzettingen		1	-	
Stadsvernieuwings-urgente	-	pm	?	pm
Zwerfjongeren	?	?	?	?
Ex-gedetineerden		23	-/+	

Resume Ede				
Doelgroep	Actuele omvang	jaarlijkse instroom of toename	Trend	Prognose over 5 jaar
Voltijdsstudenten HBO + WO (uitwonend, incl. internationaal)	4.200 (2.050)	?	+	?
Shortstay/Studiepunt mobiele Studenten	0	?	?	?
Mbo studenten	1300 (130)	?	-/+	?
Arbeidsmigranten	1.800-2.000		+	
Expats	?	?	?	?
Statushouders		158	-	150
Clënten MO		28 - 35	+	
Clënten GGZ/beschermd wonen		35	+	
Echtscheidingen		199	-/+	
Huisuitzettingen		4	-	
Stadsvernieuwings-urgente	163	pm	?	pm
Zwerfjongeren		14	-/+	
Ex-gedetineerden		150	-/+	

Resume Barneveld

Doelgroep	Actuele omvang	jaarlijkse instroom of toename	Trend	Prognose over 5 jaar
Voltijdsstudenten HBO + WO (uitwonend, incl. internationaal)				
Shortstay/Studiepunt				
mobiele Studenten				
Mbo studenten	1.900 (300)	?	-/+	?
Arbeidsmigranten	660-880		+	
Expats	?	?	-/+	?
Statushouders		79	-	75
Cliënten MO		2 - 3	+	
Cliënten GGZ/beschermd wonen		10	+	
Echtscheidingen		82	-/+	
Huisuitzettingen		4	-	
Stadsvernieuwings-urgente	13	pm	?	pm
Zwerfjongeren	?		?	
Ex-gedetineerden		19	?	

Resume totaal

Doelgroep	Actuele omvang	jaarlijkse instroom of toename	Trend	Prognose over 5 jaar
Voltijdsstudenten HBO + WO (uitwonend, incl. internationaal)	9490	300	+	11.990 (+32% in '24-'25)
Shortstay/Studiepunt	330	20	+	490 (in '24-'25)
mobiele Studenten				
Mbo studenten (uitwonend)	4.050 (405)	?	-/+	?
Arbeidsmigranten	2.810 - 3.380		+	
Expats	500	75 (15%)	+	
Statushouders		291	-	280
Cliënten MO		35 - 45	+	
Cliënten GGZ/beschermd wonen		55	+	
Echtscheidingen		335	-/+	
Huisuitzettingen		9	-	
Stadsvernieuwings-urgente	176	pm	?	pm
Zwerfjongeren		14	-/+	
Ex-gedetineerden		192	-/+	

3. Huisvestingsvraag

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

3.1 Huisvesting studenten HBO/WO

De monitor studentenhuisvesting 2017 geeft helaas geen actueel beeld van de wijze waarop de diverse categorieën studenten zijn gehuisvest in het collegejaar 2016-2017. Wel constateert de monitor dat in het studiejaar 2016-2017 de markt voor studentenhuisvesting in Wageningen niet in evenwicht was; er was sprake van krapte, d.w.z. een tekort aan woonruimte voor het aantal studenten dat daar een beroep op doet. Ook geeft de monitor aan dat er sprake is van een toegenomen druk. In 2018 werd die krapte nog zichtbaarder. Wageningen haalde zelfs de landelijke pers met het openen van een camping om de eerstejaars studenten tijdelijk onderdak te bieden.

In Ede daarentegen was volgens de monitor in het studiejaar 2016-2017 sprake van een zeer ontspannen woningmarkt voor studenten. Daarbij is echter nog geen rekening gehouden met de nieuwe ICT-opleiding die dit collegejaar aan de Christelijke Hogeschool Ede is gestart. De komende jaren breidt de Hogeschool zijn opleidingsaanbod verder uit.

De woonlasten voor studenten zijn zowel in Ede als in Wageningen lager dan in de gemiddelde studentenstad. Daarbij moet wel worden opgemerkt dat de woonlasten door een deel van de internationale studenten, met name degenen die afkomstig zijn uit Afrika en Azië, als hoog worden ervaren.³

Voor zover nu is te overzien zal het totale aantal studenten tot 2025 jaarlijks met ca. 300 toenemen. Gezien het grote aandeel internationale studenten in die groei is te verwachten dat er daarvan 200 – 250 tot de zogenaamde primaire doelgroep behoren: de uitwonende studenten die in Wageningen zelf studeren.

De hier boven genoemde aantallen hebben betrekking op de voltijdsstudenten, inclusief de voltijds internationale studenten. Daarbij is nog geen rekening gehouden met de studiepuntmobiele studenten, die hier voor kortere tijd verblijven, vaak minder dan een jaar. Van deze shortstay studenten telt Wageningen er 330 (studiejaar '16-'17), een aantal dat naar verwachting de komende jaren zal oplopen naar 490. Een deel van de shortstay studenten zal er voor kiezen om voor de korte tijd die men in Wageningen studeert heen en weer te reizen. Met name voor buitenlandse studenten en degenen die ver weg wonen is dat echter niet mogelijk. Zij hebben op zeer korte termijn woonruimte voor een korte periode nodig.

Rekening houdend met de groei van ca. 200-250 uitwonende studenten per jaar, de behoefte aan snel beschikbare huisvesting voor ca. 50% van de shortstay studenten en het tekort aan huisvesting dat nu al bestaat in Wageningen lijkt een jaarlijkse groei van ca. 250-300 eenheden wenselijk.

³ Bron: Shortstay en hotels aan de KennisAs Ede-Wageningen, rapport van Inbo, 10 april 2015

3.2 Huisvesting MBO-studenten

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

De mate waarin MBO-studenten uitwonen, is sterk afhankelijk van de aard van de opleidingen die worden aangeboden. Voor de 1 en 2-jarige opleidingen die meteen op de middelbare school aansluiten, is de leeftijd doorgaans zo laag dat de leerlingen nog gewoon thuis wonen. Naarmate er meer specialistische opleidingen worden aangeboden die ook nog eens langer duren, wordt het wervingsgebied van een MBO-instelling groter en daarmee ook de kans dat meer studenten eigen huisvesting nodig hebben. In het kader van deze verkenning kunnen we daar onvoldoende scherpte in krijgen. Vooralsnog gaan we er van uit dat ca. 10% van de 2.150 MBO-studenten in Ede en Wageningen, uitwonend zijn. Van de 1.900 studenten in Barneveld ligt dat percentage vermoedelijk een stuk hoger. De opleiding heeft zelf 50 studentenwoningen/kamers op de campus en bemiddelt actief naar kamerverhuur bij particulieren. Aeres doet al een aantal jaren pogingen om het aantal wooneenheden met 120 tot 200 uit te breiden. Recent zijn daarover nieuwe afspraken gemaakt met Woningstichting Barneveld en de gemeente Barneveld.

Er is weinig bekend over de huisvestingssituatie van deze MBO-studenten. Het is vreemd dat de betreffende instellingen in Ede en Wageningen daar geen informatie over hebben. Vooralsnog gaan we er van uit dat er daar evenwicht bestaat tussen vraag en aanbod voor deze groep. Er zijn geen aanwijzingen dat er een sterke groei is te verwachten. In Barneveld is de behoefte door de instelling wel duidelijk geformuleerd en die blijkt aanzienlijk.

3.3 Huisvesting arbeidsmigranten

De regio FoodValley telde in 2017 tussen de 9.000 en 12.000 arbeidsmigranten. 1.800 - 2.000 in Ede, 350 - 500 in Wageningen en naar schatting tussen 660 en 880 in Barneveld. Totaal voor deze drie gemeenten dus 2.810 - 3.380. De uitzendbureaus die in deze gemeenten mensen aan het werk hebben verwachten voor Barneveld en Ede op korte termijn een toename van meer dan 50% van die aantallen. Voor Wageningen wordt geen groei verwacht.

Er is weinig bekend over hun huisvestingssituatie. Wat we wel weten is het volgende: Landelijk is bekend dat ca. 30% van de arbeidsmigranten (dus: 900 tot 1.200 voor dit gebied) zich hier langdurig vestigt, al dan niet met gezin, een aandeel dat ook volgens recent onderzoek van het SCP toeneemt. Eveneens zo'n 30% is hier kortdurend, b.v. voor seizoensarbeid van enkele maanden. Een groep van ca. 40% (1.100 tot 1.400 voor de regio) verblijft hier middellang; ergens tussen de 6 maanden en 2 à 3 jaar. Er is geen reden om aan te nemen dat de regio FoodValley als geheel van dit landelijke beeld afwijkt. Naarmate we verder inzoomen op afzonderlijke gemeenten wordt de kans op afwijking van het landelijke beeld overigens wel groter. De vestigers vinden na verloop van tijd zelf hun weg op de woningmarkt. Door iets te kopen, of te huren, hetzij bij een corporatie, hetzij bij particuliere verhuurders. Het is goed te realiseren dat deze groep van ca. 900 tot 1.200 arbeidsmigranten zo'n 360 tot 480 woningen in gebruik heeft.

Voor de short- en midstay huisvesting zijn meestal de werkgevers aan zet, of door hen ingehuurd gespecialiseerde huisvesters. Zij maken gebruik van een breed palet aan mogelijkheden:

- Pensions, hotels
- Leegstaande (al dan niet getransformeerde) gebouwen als kantoren en verzorgingshuizen
- Appartementen en eengezinswoningen die kamergewijs worden verhuurd
- Recreatiewoningen (op parken)
- Speciaal voor deze doelgroep gebouwde woonvoorzieningen, veelal unitbouw
- Tijdelijk gebruik van leegstaande te renoveren of te slopen woningen

Voor zover ons bekend zijn (zeker na de sluiting van het hotel in Ede en van de Wielerbaan in Wageningen) in de regio betrekkelijk weinig grotere woonvoorzieningen specifiek voor deze doelgroep. Wij schatten dat op maximaal 400 plaatsen. Als nog eenzelfde aantal is ondergebracht bij (agrarische) bedrijven, is de conclusie dat het overgrote deel van de tijdelijk hier verblijvende arbeidsmigranten (1.800 - 2.400) ondergebracht is in gewone woningen in de wijken. Dat geldt dus voor ca. 1.000 tot 1.600 van hen. Als we de gemiddelde woningbezetting op 4 stellen, dan legt dat een beslag op tussen de 250 en 400 woningen in die drie gemeenten.

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

Voor de shortstay ligt dat anders. Mensen die hier maximaal een half jaar komen werken hebben nauwelijks tijd om te integreren of een eigen huishouden op te bouwen. Zij hebben veel meer baat bij vormen van huisvesting waarbij ook de nodige voorzieningen, zoals inventaris en recreatiemogelijkheden beschikbaar zijn. Bovendien kan hun massale aanwezigheid in wijken al snel tot overlast leiden, ook al is dat onbedoeld. Bedenk ook dat het aandeel niet-geregistreerden in deze groep aanzienlijk is. Hun aanwezigheid blijft grotendeels onder de radar. Dat is onder andere een probleem voor goede woningbehoefteramingen; ze bestaan niet in de tellingen, maar ze leggen wel beslag op een groot aantal woningen.

Voor midstay verblijf ligt het weer iets anders. Mensen die hier enkele jaren verblijven zullen hogere eisen aan de kwaliteit van de woonruimte en de privacy aldaar stellen, hebben meer tijd om de taal, de burens en de stad te leren kennen, zoeken de sportschool in de buurt wel op en besluiten mogelijk na verloop van tijd alsnog vestiger te worden. Hun woonbehoefte komt vaak aardig overeen met die van b.v. studenten en andere jonge starters. De groep van 1.100 tot 1.400 midstay arbeidsmigranten zit nu voor een groot deel op dezelfde plekken als de shortstayers, bij gebrek aan doorstroombmogelijkheden.

Ons advies is om er voor de groep van ca. 900 tot 1.200 kortverblijvenden naar te streven om voldoende wat grootschaliger logiesvoorzieningen te realiseren, specifiek voor deze doelgroep. Werkgevers zijn zeker bereid daarin te investeren, maar moeten letterlijk de ruimte krijgen. In ruil voor die ruimte zouden zij bereid moeten zijn hun woningen in wijken op te geven.

De hier al verblijvende midstay arbeidsmigranten nemen we voor een deel mee in de behoefte-raming voor flexwonen. Daarnaast moet er een stuk autonome groei worden opgevangen. Vooralsnog zou er voor ca. 450 tot 600 middellang verblijvende arbeidsmigranten – dat is de helft van deze groep - tijdelijke woonruimte nodig zijn.

3.4 Huisvesting Expats/kenniswerkers

Na een aanvankelijke daling van het aantal expats lijkt hun aantal de laatste jaren weer toe te nemen. Hoewel er geen recent onderzoek beschikbaar is dat dit ondersteunt, geeft het Expat Center FoodValley dit aan. Het Expat Center heeft vaak veel moeite met het vinden van geschikte huisvesting voor expats. Als er al geschikte huurwoningen zijn, dan zijn die vaak te duur voor hun klanten. De expats die zij begeleiden hebben veel behoefte aan flexibele en betaalbare huisvesting.

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

De expats/kenniswerkers vormen m.n. door hun inkomenspositie en de hechte relatie die bedrijven en instellingen met hen hebben een apart segment in de markt voor flexwonen, waarop wij in het kader van deze verkenning weinig zicht kunnen krijgen. Wel vermoeden we dat aan de onderkant van het loongebouw van de kenniswerkers een vraag naar snel beschikbare huisvesting bestaat die vergelijkbaar is met die van (internationale) studenten en andere spoedzoekers.

Met de toename van 75 expats per jaar verwachten wij dat er bij zeker 25 van hen vraag is naar flexwonen voorzieningen in een wat hoger prijssegment.

3.5 Huisvesting vergunninghouders

Het aantal vergunninghouders dat de gemeente moet huisvesten kan jaarlijks sterk fluctueren, omdat dit afhankelijk is van het aantal mensen dat in Nederland een verblijfsvergunning krijgt. De gemeente heeft daar geen invloed op. Bovendien kan ook de samenstelling van de groep erg verschillen. Het afgelopen jaar was er sprake van veel gezinshereniging, na de relatief grote instroom van 2015 en 2016. In 'normale' jaren bestaat de groep vergunninghouders voor een groot deel uit alleenstaanden, vaak mannen van jonge leeftijd.

Voor deze jonge alleenstaanden, al dan niet in afwachting van gezinshereniging, is huisvesting in gewone woningen vaak geen goede optie. Ze kunnen deze vaak niet betalen en lopen sneller het risico om geïsoleerd te raken, dan in woonvoorzieningen voor een gemengde bewonersgroep. De afgelopen jaren zijn op meerdere plaatsen goede ervaringen opgedaan met huisvesting van jonge vergunninghouders in complexen waar even grote aantallen studenten en andere jongeren wonen. Dat werkt zeker goed als er een intensieve vorm van (zelf)beheer wordt toegepast, die ook aandacht heeft voor kennismaking en inburgering. Zie b.v. de woonprojecten [Startblok Riekerhaven](#) en [LOhuizen in Amsterdam](#).

Binnen de groep jonge alleenstaanden is speciale aandacht nodig voor de ama's (alleengaande minderjarige asielzoekers). Althans voor de ex-ama's die bij het bereiken van de 18-jarige leeftijd niet meer begeleid worden door voogdij-instelling Nidos. In de praktijk blijken niet alle 18-jarigen direct los te kunnen vliegen en is het van belang om voor enige begeleiding bij het zelfstandig wonen te zorgen. Daarnaast is voor deze jongeren het prijsniveau van de woonruimte van groot belang, omdat zij een bijzonder laag inkomen hebben en slechts een beperkt recht op huurtoeslag hebben. Op diverse plekken in het land zijn goede ervaringen opgedaan met kleinschalige woonprojecten onder

de naam Kansrijk wonen. Drie of vier jongeren delen daarin een woning onder begeleiding van een hoofdbewoner die een voorbeeldfunctie heeft.

De taakstelling voor Barneveld, Ede en Wageningen voor 2018 bedraagt resp. 79, 158 en 54 vergunninghouders. Het is te verwachten, maar niet zeker, dat die aantallen de komende jaren wat lager zullen worden. Als we er van uit gaan dat na 2018 de groep voor zeker 50% uit jonge alleenstaanden zal bestaan is een jaarlijks beroep op flexwonen van ruim 140 vergunninghouders te verwachten. Daarbinnen is speciale aandacht voor de ex-ama's nodig.

3.6 Huisvesting cliënten maatschappelijke opvang/GGZ

Landelijk wordt door de Federatie Opvang en Aedes aangegeven dat 16.000 mensen vastzitten in de maatschappelijke opvang en dat er 10.000 woningen nodig zijn om dat op te lossen. In 2017 is op initiatief van de gemeente Ede een 'behoeftepeiling regulier zelfstandig wonen voor de doelgroep Maatschappelijke Opvang' uitgevoerd. Er lijkt echter nog geen gedegen plan van aanpak te zijn van gemeente, zorg- en opvanginstellingen en corporaties samen om dit maatschappelijke vraagstuk gecoördineerd aan te pakken. Dat zou wel nodig zijn om op het goede moment voldoende woningen beschikbaar te hebben en ook te kunnen garanderen dat de uitstromers waar nodig begeleiding krijgen.

Voor lang niet alle cliënten van de maatschappelijke opvang of van GGZ-instellingen is flexwonen een goede oplossing. Maar voor een deel van de doelgroep die de stap naar zelfstandig wonen (weer) kan zetten is het belangrijker dat men snel aan een (nieuwe) wooncarrière kan beginnen, dan dat direct een definitieve woonvorm wordt gevonden. Vormen als een tijdelijk of voorwaardelijk huurcontract kunnen helpen om de nodige begeleiding te garanderen en die zo mogelijk na verloop van tijd af te bouwen. Een woonomgeving waarin medebewoners als 'maatje' kunnen optreden is helemaal ideaal. Er zijn inmiddels diverse flexwonenprojecten in het land die daarvoor als voorbeeld kunnen dienen.

Van belang blijft daarbij wel een goede mix tussen 'dragende' en 'vragende' bewoners. Als de laatste groep door zijn omvang of de intensiteit van afwijkend gedrag een negatief stempel op de woonsituatie van anderen gaat drukken kan snel een vervalspiraal ontstaan, die moeilijk te keren is.

Daarom verdient het aanbeveling om bij dit type projecten goede afspraken te maken over begeleiding en daarbij zowel het perspectief van de cliënt als van de omwonenden in het oog te houden. Ook is het van belang om aan de voorkant goede informatie te geven aan aspirant huurders over de aard van de bewoning en dat die mogelijk een beroep doet op hun tolerantie en sociale vaardigheden. Men moet daar bewust voor kiezen.

Voor de cliënten is van belang dat zij deze vorm van wonen als eerste stap in een (nieuwe) wooncarrière zien en dat ook kunnen zien, omdat concreet uitzicht op een volgende stap wordt geboden.

We nemen de schattingen van het rapport van Companen hier als uitgangspunt. Dat maakt onderscheid tussen de (gewenste) uitstroom van instellingen voor maatschappelijke opvang en die van GGZ-instellingen/beschermd wonen. De cijfers daarvoor zijn opgenomen in het resume. Naar verwachting zou de helft van die aantallen goed op weg kunnen worden geholpen in vormen van flexwonen. Uiteraard is daarbij maatwerk nodig. Wij doen ook de dringende aanbeveling om tot een gecoördineerd plan van aanpak te komen van gemeente, corporaties en instellingen.

3.7 Huisvesting na echtscheiding

Echtscheiding of een andere vorm van relatiebeëindiging leidt weliswaar vrijwel altijd tot een nieuwe huisvestingsvraag, maar soms is daar ook al in voorzien. Bij voorbeeld als een nieuwe relatie juist de oorzaak van de scheiding is. Anderzijds kan één scheiding soms ook zelfs twee nieuwe huisvestingsvragen opleveren, bij voorbeeld als voor beide voormalige echtelieden de lasten van de gezamenlijke woning niet meer zijn op te brengen.

Verder zijn zowel de huishoudenssamenstelling als de inkomenssituatie zeer bepalend voor de aard van de huisvestingsbehoefte na een scheiding en de mate waarin de nieuw ontstane huishoudens zelf in die behoefte kunnen voorzien.

Er zijn geen ervaringscijfers bekend van de mate waarin alle varianten zich voordoen. Wel kan geconstateerd worden dat op plekken als recreatieparken of goedkope hotels altijd veel mensen te vinden zijn die hier een noodoplossing hebben gevonden na een scheiding.

In de gemeente Ede zijn in 2016 en 2017 resp. 15 en 24 mensen na scheiding in aanmerking gekomen voor een urgentieverklaring omdat zij voldeden aan de daarvoor geldende criteria. In Wageningen ging het om resp. 6 en 5 mensen. Flexwonen is een mogelijke oplossing om het gat tussen het aantal urgentieverklaringen en het feitelijke aantal echtscheidingen te overbruggen.

Als we aannemen dat elke echtscheiding één herstarter oplevert en dat de helft daarvan niet binnen het eigen netwerk tot een oplossing komt, is te verwachten dat tussen een derde tot de helft van het aantal echtscheidingen geholpen zou zijn met extra (flex)aanbod op de woningmarkt. Het aantal echtscheidingen in de FoodValley bedraagt jaarlijks ca. 336. De specificatie naar gemeente staat in het resume. Daar komen de andere vormen van relatiebeëindiging nog bij. Daarvan zijn echter geen cijfers beschikbaar.

De vraag naar snel beschikbare, betaalbare woonruimte schatten we in de regio derhalve tussen de 110 en 170 per jaar.

3.8 Huisvesting na huisuitzetting of gedwongen verkoop

Degenen die als gevolg van huisuitzettingen of gedwongen verkoop van de eigen woning op zoek zijn naar vervangende woonruimte vormen een bijzondere en complexe groep. Hun aantal ligt voor de Foodvalley met 9 ontruiming per jaar bij corporaties erg laag. Daar zal mogelijk nog zo'n aantal bijkomen door de gedwongen verkoop van woningen en ontruiming in de particuliere huursector. De samenstelling van de groep is lastiger. Van de huisuitzettingen bij woningcorporaties is (landelijk) bekend dat die groep voor 80% bestaat uit alleenstaanden; opvallend vaak mannen in de leeftijd van 30 tot 65 jaar. Gezinnen met kinderen komen weinig voor. Dat heeft veel te maken met het incassobeleid van corporaties, die met name voor die groep ver gaan om huisuitzetting te voorkomen. Bij de gedwongen verkoop van woningen is er geen sprake van zo'n sociaal beleid en zal er meer spreiding over de huishoudenssamenstelling zijn.

Een zeer complicerende factor bij deze groep is dat er vaak sprake is van een huurblokkade bij corporaties en andere verhuurders, omdat er nog een schuld open staat en/of omdat er geen zekerheid is dat de toekomstige huur betaald zal worden. We kunnen daar in dit verband geen

uitspraak over doen en alleen constateren dát er een urgente potentiële vraag naar snel beschikbare, betaalbare woonoplossingen bij deze groep bestaat.

Er zijn jaarlijks ca. 18 gevallen van gedwongen vertrek uit de woning in de regio. We gaan er van uit dat voor gezinnen met kinderen een herstart in flexwonen geen acceptabele oplossing is. Ook houden we er rekening mee dat een deel van de huisuitzettingen tot verblijf in de maatschappelijke opvang leidt. Er zal daardoor ook sprake zijn van een dubbeltelling met een deel van de uitstroom van de maatschappelijke opvang. Dat in aanmerking nemende is de verwachting dat een extra jaarlijkse vraag van 10 als gevolg van deze problematiek realistisch is.

3.9 Stadsvernieuwings-urgenten

In Ede wordt momenteel de wijk Kolkakkerbuurt geherstructureerd. Woonstede gaat daar 50 woningen duurzaam renoveren en 113 woningen slopen. De huidige bewoners zullen verhuizen naar andere woningen in de omgeving. In Voorthuizen (onderdeel van Barneveld) worden 13 huishoudens geherhuisvest in verband met vervangende nieuwbouw. In totaal gaat het dus om zo'n 176 huishoudens die elders zijn of zullen worden gehuisvest. Niet bekend is welke plannen er voor de langere termijn op stapel staan. Met name de investeringen in duurzaamheid kunnen nog tot veel gedwongen tijdelijke verhuizingen gaan leiden.

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

Aangenomen dat er een stroom renovaties van het bovengenoemde volume zal ontstaan en dat de gemiddelde verblijfsduur in wisselwoningen ca 4 maanden is, kan met ca. 60 woningen worden volstaan.

3.10 Zwerfjongeren

Ede telde afgelopen jaar 14 zwerfjongeren; van de andere gemeenten zijn geen cijfers bekend. Voor de meeste jongeren in deze categorie is alleen een woonruimte zeker niet voldoende om uit de problemen te komen (en te blijven). Maar het is wel vaak een noodzakelijke voorwaarde. Als echter geen hulp wordt geboden bij het oplossen van schulden, het afmaken van een opleiding, het vinden van werk en inkomen en het aanpakken van medische en/of psychische problemen verliest men ook vaak snel de woonruimte weer. Hier is dus echt een gecoördineerde aanpak nodig. Woonvormen als Kamers met kansen of Kansrijk wonen kunnen dan net de structuur bieden die nodig is om verder te komen. Ook vormt de betaalbaarheid van de woonruimte voor deze groep een belangrijk aandachtspunt, zoals eerder al bij de ex-ama's is betoogd. Het inkomen is (zeer) laag en men kan slechts tot op zekere hoogte een beroep op huurtoeslag doen.

De huisvestingsopgave komt overeen met de omvang van deze doelgroep: ca. 15 per jaar.

3.11 Ex-gedetineerden

De FoodValley kent jaarlijks 192 ex-gedetineerden die de gevangenis achter zich hebben gelaten. Veel van hen beschikken dan niet meer over huisvesting. Zeker bij alleenstaande gedetineerden die langer dan 6 maanden in de cel verblijven is het immers niet mogelijk de huur van hun woning te blijven betalen. Soms kan met de verhuurder een recht op terugkeer overeen gekomen worden, of

wordt een urgentie verstrekt. Vaak moet men echter achteraan aansluiten, zeker als het uit oogpunt van reclassering wenselijk is om niet in de oorspronkelijke woonplaats terug te keren.

We nemen aan dat zeker 20% van het totaal niet meer over huisvesting beschikt en snel toegankelijke betaalbare woonruimte zoekt.

3.12 Resume (zie ook de toelichting bij 2.12)

Resume Wageningen					
Doelgroep	Actuele omvang	jaarlijkse instroom of toename	Trend	Prognose 5 jaar	Huisvestings opgave
Voltijdsstudenten HBO + WO incl. Internationaal (uitwonend)	11.000 (7.770)	300 (200-250)	+	14.500 (+32% in '24-'25)	250-300 wooneenheden per jaar
Shortstay/Studiepunt mobiele Studenten (uitwonend)	330	20 (10)	+	490 (in '24-'25)	Zie boven
Mbo studenten (uitwonend)	850 (85)	?	+/-		Geen
Arbeidsmigranten	350 - 500				Zie resume totaal
Expats	500	75 (15%)	+		25 per jaar
Statushouders		54	-	50	25 per jaar
Cliënten MO		5 - 7	+		5 - 7 per jaar
Cliënten GGZ/beschermd wonen		10	+		10 per jaar
Echtscheidingen		54	+/-	54	18 - 27 per jaar
Huisuitzettingen		1	-		1
Stadsvernieuwings-urgente	-	pm	?	pm	pm
Zwerfjongeren	?	?	?	?	pm
Ex-gedetineerden		23	-/+		5 per jaar

Resume Ede					
Doelgroep	Actuele omvang	jaarlijkse instroom of toename	Trend	Prognose 5 jaar	Huisvestings opgave
Voltijdsstudenten HBO + WO (uitwonend, incl. internationaal)	4.200 (2.050)	?	+	?	geen
Shortstay/Studiepunt mobiele Studenten	0	?	?	?	geen
Mbo studenten	1300 (130)	?	-/+	?	geen
Arbeidsmigranten	1.800-2.000		+		Zie resume totaal
Expats	?	?	?	?	?
Statushouders		158	-	150	75 per jaar
Cliënten MO		49	+		50 per jaar
Cliënten GGZ/beschermd wonen		?	+		35 per jaar
Echtscheidingen		200	-/+		65 - 100 per jaar
Huisuitzettingen		4	-		4
Stadsvernieuwings-urgente	163	pm	?	pm	pm
Zwerfjongeren		14	-/+		14 per jaar
Ex-gedetineerden		150	-/+		30 per jaar

Resume

Barneveld					
Doelgroep	Actuele omvang	jaarlijkse instroom of toename	Trend	Prognose 5 jaar	Huisvestings opgave
Voltijdsstudenten HBO + WO (uitwonend, incl. internationaal)					geen
Shortstay/Studiepunt mobiele Studenten					geen
Mbo studenten	1.900	?	-/+	?	120 - 200
Arbeidsmigranten	660-880		+		Zie resume totaal
Expats	?	?	-/+	?	?
Statushouders		79	-	75	38 per jaar
Cliënten MO		4	+		3 - 4 per jaar
Cliënten GGZ/beschermde wonen		?	+		6 - 8 per jaar
Echtscheidingen		82	-/+		25 - 40 per jaar
Huisuitzettingen		4	-		4 per jaar
Stadsvernieuwings-urgente	13	pm	?	pm	pm
Zwerfjongeren	?		?		?
Ex-gedetineerden		19	?		6 per jaar

Resume totaal					
Doelgroep	Actuele omvang	jaarlijkse instroom of toename	Trend	Prognose 5 jaar	Huisvestings opgave
Voltijdsstudenten HBO + WO (uitwonend, incl. internationaal)	9490	300	+	11.990 (+32% in '24-'25)	250-300 wooneenheden per jaar
Shortstay/Studiepunt mobiele Studenten	330	20	+	490 (in '24-'25)	zie boven
Mbo studenten (uitwonend)	2.150 (215)	?	-/+	?	geen
Arbeidsmigranten	2.810 - 3.380		+		logiesplaatsen 900 - 1.200 eenmalig + 100 per jaar. flexwonen 450 tot 600 + 50 per jaar (levert ca. 350 - 550 woningen op)
Expats	500	75 (15%)	+		25 per jaar
Statushouders		291	-	280	138 per jaar
Cliënten MO		70	+		60 - 80 per jaar
Cliënten GGZ/beschermde wonen		?	+		45 - 60 per jaar
Echtscheidingen		338	-/+		108 -167 per jaar
Huisuitzettingen		9	-		9 per jaar
Stadsvernieuwings-urgente	176	pm	?	pm	pm
Zwerfjongeren		14	-/+		14
Ex-gedetineerden		192	-/+		40 per jaar

4. Conclusies en aanbevelingen

- *Rekening houdend met de groei van ca. 200-250 uitwonende studenten per jaar, de behoefte aan snel beschikbare huisvesting voor ca. 50% van de shortstay studenten en het tekort aan huisvesting dat nu al bestaat in Wageningen lijkt een jaarlijkse groei van ca. 250-300 eenheden wenselijk. Daarbij speelt de afweging tussen exclusieve studentenhuishuizing, b.v. in een campus-achtige setting, of juist combinaties met andere doelgroepen. (deel 2 van deze verkenning gaat daar ook op in)*
- *Het is aan te bevelen om samen met de onderwijsinstelling in Ede en Wageningen nader onderzoek te doen naar de behoefte aan zelfstandig wonen onder MBO-studenten. In Barneveld is de vraag al zichtbaar.*
- *Ons advies is om er voor de groep van ca. 900 tot 1.200 kortverblijvenden naar te streven om voldoende wat grootschaliger logiesvoorzieningen te realiseren, specifiek voor deze doelgroep. Werkgevers zijn zeker bereid daarin te investeren, maar moeten letterlijk de ruimte krijgen. In ruil voor die ruimte zouden zij bereid moeten zijn hun woningen in wijken op te geven.*
- *De hier al verblijvende midstay arbeidsmigranten nemen we voor een deel mee in de behoefte- en accommodatie voor flexwonen. Daarnaast moet er een stuk autonome groei worden opgevangen. Vooralsnog zou er voor ca. 450 tot 600 middellang verblijvende arbeidsmigranten – dat is de helft van deze groep - tijdelijke woonruimte nodig zijn.. Dit vraagt wel om een gecoördineerde aanpak i.s.m. de werkgevers.*
- *Met name voor expats zou het goed zijn als in ook het middeldure huursegment een flexibele voorraad van enkele tientallen woningen beschikbaar is.*
- *Het blijkt (ook in deze regio) ingewikkeld om de behoefte aan uitstroom vanuit de maatschappelijke opvang en beschermd wonen in kaart te brengen. We schatten dat de gemeenten in de regio jaarlijks ca. 40 bewoners zouden moeten helpen en verwachten dat de helft van dat aantal goed op weg kan worden geholpen in vormen van flexwonen. Uiteraard is daarbij maatwerk nodig. Wij doen de dringende aanbeveling om tot een gecoördineerd plan van aanpak te komen van gemeenten, corporaties en zorg- cq opvanginstellingen.*
- *Ook een deel van de vergunninghouders, mensen in verbroken relaties, ontruimde bewoners, stadsvernieuwings-urgente, zwervjongeren en ex-gedetineerden is gebaat bij vormen van flexwonen. In totaal gaat het bij deze groepen om ca. 350 mensen per jaar.*

Kansen voor flexwonen in Barneveld, Ede en Wageningen

Den Haag, oktober 2018

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



1. Inleiding

Het deelonderzoek 'Doelgroepen van flexwonen' geeft een beeld van de omvang van verschillende groepen spoedzoekers in Barneveld, Ede en Wageningen en hun woningbehoefte. Daarmee is ook een indicatie gegeven van de hoeveelheid snel toegankelijke flexwoningen die nodig is om de spoedzoekers die zich jaarlijks op de woningmarkt melden te kunnen helpen.

Met de verkenning is nog niet precies vast te stellen wat er aanvullend nodig is aan flexibele voorraad. Daarvoor zouden we ook precies moeten weten ruimte er zit in de bestaande woningvoorraad en welke effecten er in optreden bij toevoeging van flexwoningen. Wat we wel weten is dat er forse knelpunten zijn bij het huisvesten van vergunninghouders, uitstromers uit maatschappelijke opvang en beschermd wonen en diverse andere spoedzoekers. Werk aan de winkel dus.

Dit deelonderzoek biedt een analyse van kansen voor flexwonen in de woningmarkt van de drie gemeenten en bevat de volgende onderdelen:

- Een verkenning van bestaande flexwonenprojecten in het land om zicht te krijgen op mogelijke combinaties van doelgroepen en de do's en don'ts daarbij.
- Een vertaling van de bevindingen daaruit naar de situatie in de gemeenten, waarbij niet uitsluitend naar de doelgroepen wordt gekeken waarvoor de nood het hoogst is, maar ook de zogenaamde 'magic mix' wordt betrokken.
- Een quick scan van een aantal mogelijke objecten en locaties aan de hand van de voorgaande bevindingen. (volgt nog)

2. Verkenning van flexwonen in Nederland

Om lessen te leren van al bestaande flexwonenprojecten in den lande hebben we een 17-tal projecten geselecteerd, die allemaal één of meer van de doelgroepen bedienen die ook in deze regio behoefte hebben aan snel toegankelijke woonvormen.

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de 17 projecten en van de doelgroepen die er in gehuisvest zijn. De selectie is zodanig gekozen dat er zowel groot- als kleinschalige projecten in voor komen. We laten ze vervolgens kort de revue passeren. De links in de tabel leiden naar uitgebreidere projectbeschrijvingen.

Woonproject	Aantal wooneenheden	Studenten	Arbeidsmigranten	Expats	Vergunninghouders	Wonen met begeleiding	Jongeren/starters	Overige (her)starters	Ouderen	Hotelgasten
Short Stay Facility Dordrecht	189	x	x	x	x	x	x	x	x	
Corporatiehotel, Utrecht	45					x		x		
Verzorgingshuis Tuindorp Oost	128	x					x		x	
De Genderhof, Eindhoven	190	x	x	x	x	x	x	x	x	
Budget Hotel, Hazerswoude	120	x	x			x		x		x
Mixx Inn, Den Haag	115		x			x				x
NEBO-klooster, Nijmegen	67	x				x				
Akker 71, Arnhem	111				x	x		x	x	
Bruishuis, Arnhem	105	x				x		x		
Sumatralaan, Leiden	16					x	x	x		
Robijnhof, Leiden	80	x			x	x				
Place2BU, Utrecht	490	x			x	x	x			
Dichterbij, Malden	40				x	x	x			
Irenehof, Panningen	20			x	x		x	x		
Lohuizen, Amsterdam	81	x			x		x			
De Molenhof, Zwolle	100	x					x		x	
Logies arbeidsmigranten, Katwijk	64		x							

Tabel 1: overzicht van geselecteerde woonprojecten



Short Stay Facility Dordrecht

Dit project van corporatie Woonbron is al in 1999 gestart in een voormalig verzorgingshuis. De 190 wooneenheden worden aan een brede doelgroep verhuurd. Deels direct aan de bewoner, deels via zorginstellingen, deels via uitzendorganisaties (voor arbeidsmigranten). De bewoners hebben allemaal een kamer met douche, toilet, kookstel en koelkast. Bovendien kunnen zij gebruikmaken van de gemeenschappelijke faciliteiten, zoals schoonmaak, receptie, een wasserette, een winkel en een eetcafé. In de plint van het gebouw bevinden zich een eetcafé, diverse zalen en gemeenschappelijke voorzieningen voor bewoners en bedrijven. De huurprijzen variëren tussen 414 en 787 euro (inclusief gas, licht, water en kabel). Er is 24/7 beheer met een receptiefunctie.



Corporatiehotel, Utrecht

Dit project is gericht op bewoners die een herstart maken vanuit de maatschappelijke opvang of GGZ of die anderszins in de knel zijn gekomen en een steuntje in de rug nodig hebben voor een herstart, maar "die redelijk zelfredzaam zijn". Het doel is om het leven weer stabiel te krijgen en daarna binnen één jaar uit te stromen naar een eigen woonruimte. Het project wordt beheerd door de Tussenvoorziening, een stichting voor opvang en begeleiding aan mensen die in een kwetsbare situatie verkeren. Het kent twee locaties, één met 20 zelfstandige eenheden en één met 25 onzelfstandige eenheden. De doelgroepen in het corporatiehotel vallen allemaal in de categorie niet-dragende bewoners. De kans op overlast en conflicten is waarschijnlijk groter dan bij andere projecten.



Verzorgingshuis Tuindorp Oost

Tuindorp Oost is een project waar jong en oud samen onder één dak wonen. Het is een woon-zorgcomplex van Careyn dat op termijn herontwikkeld wordt. Tot dan is er een opnamestop en neemt het aantal lege appartementen toe. Van de 128 appartementen heeft Socius er 65 in beheer. Dit zijn zelfstandige anderhalf-, twee- en drikamerwoningen van 45 tot 70 m². Er is een gezamenlijke tuin met trampoline, pizzaoven, en barbecues. Van bewoners wordt verwacht dat zij hun beste beentje voor zetten in contact met de oudere bewoners. Veel van de bewoners die er via Socius wonen zijn bijna- of net-afgestudeerden, starters, en werkenden; de sfeer is gezellig, maar niet studentikoos.



De Genderhof, Eindhoven

In dit project van corporatie Wooninc wonen naast de oorspronkelijke (seniore) bewoners ook diverse woonurgenten zoals starters, gescheiden mensen, EU-arbeidsmigranten en mensen die een steuntje in de rug nodig hebben. Het (voormalig) woonzorgcentrum telt 11 verdiepingen, ongeveer 190 appartementen en een plint met voorzieningen. Alle bewoners hebben een eigen keuken, doucheruimte en toilet. Daarnaast kunnen zij gebruik maken van de gemeenschappelijke voorzieningen zoals een ontmoetingsruimte met maaltijdmogelijkheden, wasserette, kapsalon, kerk en een afsluitbare fietsenstalling. De huurprijzen zijn inclusief gas, water, elektra en servicekosten. Voor een studio is dat € 413,- per maand. Een appartement met 1 slaapkamer kost € 666,75 en een appartement met 2 slaapkamers € 819,-. De door Wooninc aangestelde beheerder van het complex onderhoudt de contacten met instellingen waarmee wordt samengewerkt en voert intakegesprekken met nieuwe bewoners. Iemand moet wel passen in deze community.



Budget Hotel, Hazerswoude

The Budget Hotel is gevestigd in een gerenoveerd hotel. De voorziening richt zich op zowel groepen met een urgente woonbehoefte als toeristen. Het is mogelijk een dag of week te verblijven. Maar ook een maand of langer. The Budget Hotel biedt haar gasten de mogelijkheid zich op het hoteladres te laten registreren in de gemeentelijke BRP. De gasten die zich niet inschrijven, betalen toeristenbelasting. Er zijn diverse formaten kamers beschikbaar die allemaal voorzien zijn van een douche of bad en een eigen toilet. Daarnaast zijn er diverse gemeenschappelijke voorzieningen zoals een recreatieruimte annex restaurant, café, keuken en een fitnessruimte. The Budget Hotel beschikt 24/7 over een beheerder, die voor zowel gasten als omwonenden aanspreekbaar is. Er geldt een kamerprijs variërend van € 395,- tot € 885,- per kamer per maand, inclusief gas, water, elektriciteit en wifi.

The Budget Hotel zoekt samenwerking met diverse maatschappelijke organisaties. Zo zijn er afspraken gemaakt met een stichting die zich inzet voor de huisvesting van daklozen. De voorzieningen in het hotel staan ook open voor omwonenden; zo worden er dans- en klaverjasavonden georganiseerd.



Mixx Inn, Den Haag

Corporatie Haag Wonen ontwikkelde dit concept in het verouderde verzorgingshuis Vijverzicht, dat geschikt werd gemaakt voor verschillende groepen die kortdurend woonruimte nodig hebben. De Mixx Inn bevat naast short-stay-kamers een kinderdagverblijf, een bewegingscentrum voor ouderen, een hotel en een restaurant. De helft van de 115 zelfstandige woonunits wordt verhuurd aan sociaal maatschappelijke partijen en de andere helft aan commerciële partijen als uitzendbureau's. De woonunits zijn 22 vierkante meter, gestoffeerd en gemeubileerd en voorzien van een woon/slaapkamer, keuken en douche/toiletruimte met wastafel. Daarnaast zit in de Mixx Inn een hotel met 20 kamers en een restaurant. De huurprijs bedraagt 361,94 euro per maand en de servicekosten 140 euro per maand.

Haag Wonen hecht er belang aan dat de woonvoorziening iets toevoegt voor buurtbewoners. Daarom zijn zij ook welkom in het restaurant. Een 24-uurs receptie functioneert goed als direct aanspreekpunt en zorgt bovendien voor toezicht op bewoners en bezoekers.



NEBO-klooster, Nijmegen

In dit voormalige klooster aan de rand van Nijmegen zijn door een ontwikkelaar 67 appartementen gerealiseerd, die door het RIBW worden gehuurd. Deze instelling verhuurt de appartementen aan kwetsbare mensen, die toe zijn aan zelfstandige woonruimte. Een aantal studenten die voor de verbouwing hier antikraak woonde hebben ook een plekje gekregen in het project. Het doel is dat mensen leren om samen te leven, zonder dat er veel wordt gestuurd vanuit een professionele organisatie. Ongeveer de helft van de bewoners ontvangt ambulante begeleiding.

Het complex beschikt over een gemeenschappelijke ruimte, waar bewoners wat kunnen drinken of films kunnen kijken. Daarnaast beschikt elke verdieping over een gemeenschappelijke keuken en wasruimte. Bij het klooster bevindt zich een kloostertuin waar bewoners groente en fruit kunnen verbouwen. De huur van de appartementen ligt tussen 430 en 520 euro. De bewoners hebben een huurcontract voor onbepaalde tijd



Akker 71, Arnhem

Ook Akker 71 is een voormalig verzorgingshuis van corporatie Volkshuisvesting dat nu op de begane grond en eerste etage ruimte biedt aan diverse op de buurt gerichte bedrijven. Daaronder zijn een restaurant, een sportschool, bewegingstherapie, een kapper, taalhulp en een drukkerij. Daarboven wonen geclusterd cliënten van verschillende zorgorganisatie en het RIBW en zijn er zogenaamde pauzewoningen.

De bewoners krijgen óf een huurcontract voor beschermd wonen of een normaal huurcontract voor onbepaalde tijd. De bewoners met een normaal huurcontract kunnen het eerste jaar relatief goedkoop wonen in Akker71 door een fikse huurkorting van ongeveer € 170 op een huur van € 420. Besluit men na een jaar te blijven, dan vervalt deze korting. In de praktijk kiezen bewoners ervoor om niet langer dan een jaar in het complex te blijven.



Bruishuis, Arnhem

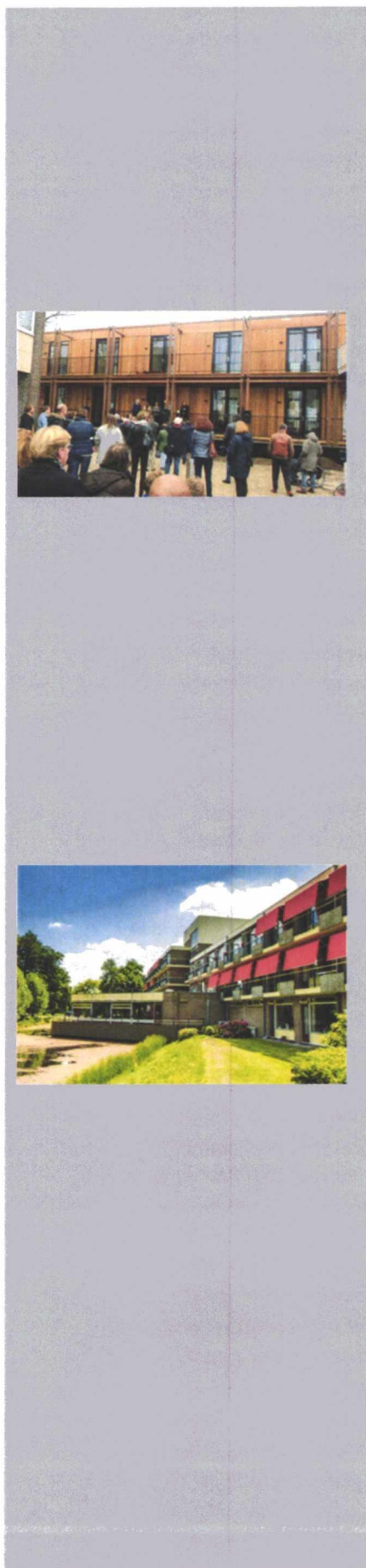
Dit project is vergelijkbaar met Akker 71, maar het beheer er van is door corporatie Volkshuisvesting overdragen aan Bewonersbedrijf Malburgen.

In het pand wonen ongeveer 105 eenpersoons-huishoudens. De huurcontracten zijn niet tijdelijk, maar mensen wonen hier toch niet langer dan 2 jaar. Dit heeft met name te maken met het onzelfstandige karakter van de woningen en het intensieve samenleven. Per verdieping (vijftien woningen) is een keuken, badkamer en toiletten. Bovendien wordt er samen schoongemaakt.

Ook hier een grote verscheidenheid aan bedrijvigheid in de plint en op de tweede verdieping. Er zijn grote zorgorganisaties gevestigd, een kickboxschool en een weggeefhoek. Het wijkteam heeft er gratis dependance. Daarnaast zijn er vergaderzalen en een restaurant waar goedkoop gegeten kan worden. Door grote inzet van vrijwilligers uit de wijk en functies gericht op de wijk, wordt Malburgen het complex ingetrokken.

In de startfase is de mix van dragende en niet-dragende bewoners uit balans geraakt. De mogelijke probleemgevallen worden nu beter gedoseerd. Ook zijn er nu voorwaarden waar een potentiële bewoner aan moet voldoen: men moet werk hebben of studeren. Tijdens een intakegesprek wordt gevraagd naar drank- en drugsgebruik. Men mag geen schulden hebben.

De bewoners met een psychiatrische achtergrond zijn geclusterd gehuisvest op drie verdiepingen, die zijn



afgesloten voor de andere bewoners. Deze bewoners krijgen 24-uursbegeleiding. De overige groepen bewoners zijn gespikkeld gehuisvest. Het licht fysieke- en het sociale beheer zijn in handen van het bewonersbedrijf. De stichting stuurt vijf huismeesters aan die in het complex wonen. Op elke verdieping één, plus één extra. Er zijn camera's geplaatst op kwetsbare punten

Sumatralaan, Leiden

Woningstichting Ons Doel heeft 16 tijdelijke woningen geplaatst. Deze Finch woningen zijn energiezuinig, verplaatsbaar en hebben een lange levensduur en zullen na 3 jaar op een andere locatie komen. De gemeente Leiden heeft vervangende locaties voor 25 jaar gegarandeerd. Dit zijn de eerste van de circa 150 tijdelijke woningen die in Leiden op drie verschillende locaties geplaatst zullen worden. Deze zijn alle bedoeld voor cliënten van De Binnenvest, de maatschappelijke opvang, vergunninghouders en andere starters.

Het complex aan de Sumatralaan bestaat uit 16 zelfstandige eenheden, voor een huurprijs van €450. Er is geen gemeenschappelijke ruimte. Ons Doel heeft daarom ook geen speciale voorziening voor beheer getroffen.

Robijnhof, Leiden

Naast de verplaatsbare woningen kent Leiden ook een project in een voormalig verzorgingshuis. In de Robijnhof die gedeeltelijk leeg stond verhuurt zorginstelling Libertas tachtig wooneenheden aan specifieke doelgroepen: studenten (20 stuks), statushouders (30) en mensen met een lichte begeleidingsvraag (30). Zij huren zelfstandige woonruimte van ca. 20 m², met eigen huisnummer en recht op huurtoeslag.

De huurders verplichten zich tot 'maatschappelijke inzet', binnen het huis of in de buurt. Zo'n twee uur per week. Verder is er veel aandacht voor het voorkomen van overlast, gezien de roerige totstandkoming van het project. Het beheer van het project, inclusief het organiseren van de maatschappelijke inzet, is in handen van 'de Huischmeesters', een jonge onderneming die zich toelegt op sociaal beheer in dit soort woonprojecten.

Place2BU, Utrecht

Woningcorporaties Mitros en Portaal hebben samen dit project opgezet, waarvan de kracht is dat jongeren, statushouders en mensen uit de maatschappelijke opvang naast elkaar komen te wonen en elkaar verder brengen. Place2BU bestaat uit vier woongebouwen met in totaal 490 zelfstandige, mooi afgewerkte studio's van 21 m². Iedere gang van 18 tot 30 studio's heeft een eigen



gemeenschappelijke ruimte om samen te koken, te eten of bijvoorbeeld samen te gamen.

De huur bedraagt € 451 exclusief servicekosten. Alleen bewoners van 23 jaar en ouder kunnen huurtoeslag krijgen. De huurtoeslag hangt af van de persoonlijke situatie. Bij maximale huurtoeslag bedraagt de huur € 218 exclusief servicekosten.

De bewonersvereniging speelt een belangrijke rol in het zelfbeheer van het complex. Per pand zijn er een aantal 'gangmakers' aangesteld, waarvan wordt verwacht een aanspreekpunt te zijn voor eventuele problemen en activiteiten te organiseren. Het project heeft een eigen website: www.place2bu.nl. Op het terrein bevinden zich ook zeven wooneenheden voor mensen die elders te veel overlast geven, de zogenoemde 'skaeve huse'.



Dichterbij, Malden

De gemeente Heumen verhuurt sinds maart 2016 het voormalig pand van Dichterbij aan de Broeksingel in Malden aan een gemengde groep huurders. De gemeente Heumen liet het kantoorpand ombouwen tot veertig appartementen. Er zijn 4 één-, 28 twee- en 8 driekamerappartementen. Twintig appartementen gaan naar statushouders, tien naar mensen die zelfstandig kunnen wonen en begeleid worden door Pluryn of Dichterbij en tien naar jongeren met een lokale binding. Op verzoek van de gemeente beheert Woningcorporatie Oosterpoort het complex. Er is een huismeester in het complex die ook de begeleiding verzorgt van de bewoners die dat nodig hebben.



Irenehof, Panningen

Een project van Wonen Limburg samen met Neptunus en gemeente Peel en Maas. In een sterk veranderende markt (krimp) is het project een duurzaam en flexibel alternatief voor vaste bouw. De in 2014 geopende accommodatie zal voor ongeveer 10 jaar blijven staan. Door het demontabele karakter kan het gebouw bij veranderende behoefte in de toekomst aangepast en gedemonteerd worden. Het bevat 20 appartementen: 16 voor maximaal 2 personen en 4 voor maximaal 4 personen. Het is bedoeld voor diverse groepen woonurgenten zoals gescheiden mensen, starters, vergunninghouders en EU-arbeidsmigranten.

Bewoners krijgen een tijdelijk huurcontract voor maximaal twee jaar. Zij worden actief gestimuleerd om snel op zoek te gaan naar reguliere huisvesting. De huurprijs voor een tweekamerappartement bedraagt € 443 per maand en voor een driekamerappartement € 570.



Lohuizen, Amsterdam

Na het succesvolle project Startblok Riekerhaven van woningcorporatie De Key en Socius zijn in Amsterdam meerdere van zulke projecten gerealiseerd. Een ervan is Lohuizen dat Socius voor De Alliantie beheert. Ook hier is de formule 50/50 Nederlandse jongeren en jonge vergunninghouders. Ze bouwen samen aan een bruisende community waar de jongeren zelf hun woningen beheren, een netwerk opbouwen en elkaar helpen en inspireren in hun persoonlijke ontwikkeling.

Lohuizen heeft een veel kleinere schaal dan het grote Riekerhaven; hier wonen 80 bewoners. Het complex bevat kleine zelfstandige studio's met eigen keuken, badkamer en toilet, met een oppervlakte 14, 24 en 36 m².

Huurprijzen variëren tussen €500 en €746, inclusief gas, water, elektra, internet & wasmachinegebruik.

Naast wonen is er ook ruimte voor werken en leren.

Bewoners spelen zelf een grote rol in het sociale en technische beheer. Community building staat daarbij centraal. Verschillende bewoners hebben daar een actieve rol in, waarvan een aantal met een betaalde baan.

In de algemene ruimte van het pand worden ook diverse activiteiten met en voor de buurt georganiseerd.

Verschillende buurtbewoners geven er ook taalles aan de vergunninghouders.

De Molenhof, Zwolle

Voormalig verzorgingshuis De Molenhof in Zwolle is de afgelopen jaren door woningcorporatie Habion omgetoverd tot een plek waar je echt midden in het leven staat. Een plaats waar oudere én jonge bewoners en bezoekers elkaar ontmoeten. Waar altijd bedrijvigheid is, met zorg van PGVZ dichtbij voor mensen die dat nodig hebben.

De woningen in De Molenhof hebben een oppervlakte van 30 m² tot 45 m² en zijn alle gelijkvloers. Elke woning heeft een woonkamer met een inbouwkeuken, een slaapkamer en aparte badkamer. De keuken is voorzien van een inductiekookplaat, afzuigkap en koelkast. Huurprijzen variëren van € 395 tot € 545 per maand (prijsspeil 2017) + ca € 150 servicekosten.

10% van de woningen wordt toegewezen aan jongeren of andere personen die niet tot de doelgroep ouderen behoren, maar in de woongemeenschap passen en buurman/-vrouwtaken op zich nemen van een aantal uur per week. Op elke verdieping in De Molenhof zijn ontmoetingsruimtes ingericht, ideale plekken voor een gezellig praatje of kopje koffie met de burens.





Logiesgebouw arbeidsmigranten, Katwijk

Op het bedrijventerrein Katwijkerbroek heeft HomeFlex een logiesgebouw gerealiseerd dat 16 appartementen bevat voor elk 4 bewoners. Ieder appartement bevat een ruime woonkamer met open keuken, een badkamer, een toilet en vier slaapkamers. De appartementen zijn compleet ingericht. De huisvesting voldoet ruimschoots aan de normen van SNF.

Tegen het plan was aanvankelijk veel weerstand van omwonenden. In een klankbordgroep zijn goede afspraken gemaakt over de bouw en het beheer. Dat heeft veel kou uit de lucht genomen. De klankbordgroep bestond uit vertegenwoordigers van de gemeente, de wijkagent, de wijkregisseur, omwonenden en ondernemersleden van de wijkraden Katwijk aan den Rijn en Valkenburg.

Er is vanuit de gemeente een beheerder aangesteld voor 20 uur per week. Die extra beheersmaatregel is inmiddels afgebouwd omdat alle betrokkenen zagen dat er geen aanleiding toe was.

3. Lessen uit de verkenning

Uit de projecten die hiervoor zijn beschreven zijn veel lessen te leren. Alvorens op de situatie in Barneveld, Ede en Wageningen in te zoomen zullen we die hier eerst in algemene zin doornemen op een aantal belangrijke aspecten en de aandachtspunten daarbij benoemen.

Welke mix van bewoners

Er kan heel veel, laten deze projecten zien. Van ex-daklozen tot expats, van studenten tot senioren, van vergunninghouders tot toeristen, het komt allemaal voor. Maar er is in bijna alle gevallen goed nagedacht over de condities waaronder combinaties kunnen werken. En er zijn ook projecten waar dat niet voldoende gebeurd is en waar men na verloop van tijd zwaar moest gaan bijsturen om het evenwicht hersteld te krijgen.

In het algemeen geldt dat het aantal 'vragende' bewoners niet te groot moet zijn ten opzichte van het aantal 'dragende' bewoners. Er zijn wel projecten waar een relatief groot aantal mensen woont die een steuntje in de rug nodig hebben, maar daar functioneert de mix alleen goed als de andere bewoners er uitdrukkelijk voor gekozen hebben om een bijdrage te leveren. In die gevallen wordt aan twee kanten geselecteerd: de 'vragende' bewoners moeten redelijk zelfredzaam zijn en de 'dragende' bewoners moeten die rol leuk vinden. In diverse projecten waar gekozen is voor een 50/50 mix van jonge vergunninghouders en studenten/lokale jongeren en ook nog zelfbeheer wordt toegepast, worden de bewoners streng geselecteerd op hun motivatie om bij te dragen aan de community-vorming.

Bij de meest succesvolle projecten is er in voorzien dat 'vragers' zo nodig kunnen terugvallen op professionele begeleiding en dat 'dragers' op enige coaching kunnen rekenen. Opvallend is dat studenten in veel gevallen de belangrijkste dragende groep vormen. Dat werkt zeker bij studenten die blijken hun opleiding affiniteit hebben met sociale processen of zorg.

Er wordt vrijwel nergens gekozen voor een mix van alléén mensen die hun weg in de Nederlandse samenleving nog moeten vinden, zoals arbeidsmigranten, expats, internationale studenten en vergunninghouders. Elk van deze doelgroepen kan op zich prima samen wonen met b.v. studenten, jongeren of andere starters. Maar als er alléén andere nieuwkomers zijn heeft een mix geen meerwaarde. Alleen voor de short-stay van arbeidsmigranten kan het goed werken om huisvesting specifiek voor die doelgroep te hebben. Die heeft dan het karakter van logies, zolang mensen nog geen idee hebben óf en voor hoe lang ze hier willen blijven. Het logiesgebouw in Katwijk is daarvan een goed voorbeeld.

Welke locaties

Ook hier komen we een diversiteit aan keuzes tegen die blijken te werken. Natuurlijk zullen veel jongeren en studenten een voorkeur voor een binnenstedelijke locatie hebben, maar gezien de beperkte beschikbaarheid en hoge kosten daarvan bevinden veel projecten zich in minder centraal gelegen delen van de gemeente. Locaties in uitleggebieden liggen minder voor de hand. Een goede bereikbaarheid van (centrum)voorzieningen per fiets of openbaar vervoer is van groot belang.

Opvallend is het aantal voormalige verzorgingshuizen dat voor dit doel wordt gebruikt. Logisch, omdat daar vaak al woonfuncties aanwezig zijn die goed aansluiten bij de vraag en er vaak

interessante combinaties met bedrijvigheid en recreatieve functies mogelijk zijn in de plint van zo'n gebouw. Vaak leidt dat tot een win-win situatie voor de buurt. Overigens kan dat laatste ook goed in nieuwbouwprojecten voor starters, zoals Lohuizen in Amsterdam laat zien.

Meer recent komen er projecten tot stand op locaties die tijdelijk beschikbaar zijn, b.v. vanwege een (her)ontwikkeling die nog jaren op zich laat wachten. De kwaliteit van de moderne modulaire verplaatsbare woningen en de verkorte procedure voor tijdelijke afwijking van een bestemmingsplan, maakt op die plekken zeer snelle bouw mogelijk. In Amsterdam worden op deze wijze enkele duizenden eenheden gerealiseerd, steden als Utrecht en Leiden maken er dankbaar gebruik van, maar ook in Weert en Peel en Maas zijn ze te vinden.

Welke woonkwaliteit

Woningen of wooneenheden die bedoeld zijn voor tijdelijk gebruik hebben doorgaans niet de hoogst mogelijke kwaliteit. Als dat wél zo was, zou er geen sprake zijn van doorstroming of zou die altijd moeten worden afgedwongen door middel van tijdelijke huurcontracten. Dat laatste is in lang niet alle hiervoor besproken projecten het geval. Door de woningen sober en soms met gemeenschappelijke voorzieningen uit te rusten ontstaat een woonklimaat waar mensen blij mee zijn als ze snel onderdak nodig hebben, maar dat ze na verloop van tijd willen inruilen voor een meer permanente oplossing.

Zelfstandige eenheden hebben meestal de voorkeur. Daarin kunnen bewoners in aanmerking komen voor huurtoeslag en ze vergen minder aandacht in het beheer. In projecten waarin community building belangrijk is bevinden zich meestal ook gezamenlijke ruimten, ook als de woningen op zich zelfstandig zijn. Soms op gang- of afdelingsniveau, zoals een gezamenlijke huiskamer of keuken, soms op complexniveau in een café, restaurant of andere recreatieve voorzieningen.

Welk prijsniveau

De draagkracht van de groepen voor wie dit soort woonvoorzieningen bedoeld zijn, is over het algemeen beperkt. Dat betekent dat het huurniveau laag is en de bewoners vaak huurtoeslag nodig hebben om het wonen betaalbaar te maken. Dat geldt in ieder geval voor de mensen die er na een verblijf in de maatschappelijke opvang of GGZ-instelling een nieuwe start maken, voor vrijwel alle vergunninghouders, mensen met schulden en de meeste studenten en andere jonge starters. Bij sommige (her)starters kan wat meer draagkracht zitten. Dat geldt bij voorbeeld voor expats, internationale shortstay studenten en toeristen. Ook sommige spoedzoekers a.g.v. een scheiding en sommige arbeidsmigranten kunnen zich meer dan het minimum veroorloven. Er zijn dan zeker ook flexwonenprojecten gewenst en mogelijk in het middenhuursegment.

Het verdient daarom aanbeveling om flexibel met de huurprijzen om te gaan en in elk project te kijken welke doelgroepen er mee bediend worden en het huurniveau daar op aan te passen. Dat kan betekenen dat huren voor vergelijkbare wooneenheden, binnen de marges van het puntenstelsel in prijs kunnen variëren. Maar ook dat verschillende kwaliteitsniveau's met bijpassende huren voor verschillende doelgroepen worden aangeboden.

Om voor huurtoeslag in aanmerking te kunnen komen mag de huur voor jongeren tussen 18 en 23 niet hoger zijn dan € 414,02 en voor mensen van 23 jaar of ouder € 710,68. Corporaties hebben daarin nog te maken met passend toewijzen, waardoor de huur voor een- of

tweepersoonshuishoudens maximaal € 592,55 mag zijn. Voor onzelfstandige wooneenheden is sowieso geen huurtoeslag mogelijk. Prijs technisch zijn die daarom minder geschikt, tenzij de bouw- of verwervingskosten zodanig laag zijn, dat de huur ook zonder huurtoeslag op een aanvaardbaar niveau ligt.

Als we uitgaan van een kostendekkende exploitatie (dus zonder onrendabele top) is bij een huur van € 414 het maximale investeringsniveau ca. € 70.000. Bij een huur van €592 ligt dat op ca. € 100.000. Let op dat bij een korte exploitatieduur van b.v. tijdelijke projecten dat maximale investeringsniveau een stuk lager ligt.

Welke contracten

Sturen op de tijdelijkheid van flexwonen kan op twee manieren. Naast de kwaliteit van de woning, die hiervoor al aan de orde kwam, kan de contractduur worden beperkt. Dat laatste zien we vooral in woningmarkten waar een zodanige krapte heerst, dat een matige of zelfs slechte kwaliteit (die we niet aanbevelen!) geen prikkel voor doorstroming is. De mogelijkheid om huurcontracten voor bepaalde duur af te sluiten zijn sinds enkele jaren aanzienlijk verruimd en contracten voor 5 jaar worden nu regelmatig toegepast in flexwonen. Andere vormen zijn verhuur op basis van de Leegstandswet (dit vergt een vergunning van de gemeente) of verhuur naar zijn aard van korte duur (toegepast in logiesvoorzieningen voor arbeidsmigranten).

Belangrijk bij het hanteren van tijdelijke huurcontracten is het perspectief dat de bewoners hebben op vervangende woonruimte na afloop van die periode. In de meeste woningmarktgebieden is het geen probleem om na vijf jaar voor reguliere woonruimte in aanmerking te komen. Het is wel van belang dat de betreffende huurder zich dan direct inschrijft en met name mensen van buiten moeten daar wel tijdig op geattendeerd worden. Veel gemeenten besluiten ook om de al opgebouwde wachttijd niet te laten vervallen bij het aanvaarden van een flexoplossing met een tijdelijk contract. Zeker in kraptegebieden is dat een zeer belangrijke maatregel. Dit vergt vaak aanpassing van de woonruimteverordening.

Welk beheer

Met uitzondering van enkele kleinschalige projecten met alleen zelfstandige woningen, is overal veel aandacht voor het (sociaal) beheer nodig. In woonprojecten waar vogels van diverse pluimage samen wonen, voorzieningen delen en dat ook nog eens relatief kort doen, is altijd enige vorm van regulering en toezicht nodig. De mate waarin en de professionaliteit waarmee dat gebeurt kan per project verschillen. Daarvoor is de totale omvang en de compartimentering van belang, maar ook de diversiteit aan bewoners, de verhouding tussen 'dragende' en 'vragende' bewoners, de betrokkenheid van eventuele begeleiders en de mate waarin bewoners zijn geselecteerd op 'geschiktheid' voor het betreffende project.

Een goed en doortastend beheer is niet alleen nodig om het leefklimaat in het woongebouw voor iedereen prettig te houden, maar ook om de relatie met de omgeving goed te houden. Projecten als deze liggen al snel onder een vergrootglas en incidenten waar niet goed op gereageerd wordt kunnen snel tot relatie- en imagoschade leiden. Bij de start van dergelijke projecten kan al veel verzet ontstaan en een goed beheerplan waarbij omwonenden desgewenst worden betrokken kan veel problemen voorkomen.

Beheer is zeker niet alleen repressief. In verschillende van de bekeken projecten wordt actief gewerkt aan community building, b.v. om vluchtelingen sneller te laten integreren, om mensen die een steuntje in de rug nodig hebben mee te nemen, om ondernemerschap te stimuleren en om voor iedereen een bruisende leefomgeving te creëren. Vaak bieden deze projecten ook nieuwe energie voor de omgeving. Het beheer is dan niet alleen intern gericht, maar werkt dan ook aan placemaking en stelt het gebouw open voor initiatieven in de buurt. Interessant zijn daarbij ook de vormen van zelfbeheer door bewoners, in sommige gevallen ondersteund door daarin gespecialiseerde bedrijven als Socius, Livable of De Huischmeesters.

Los van de exacte keuzes die voor de vorm van beheer worden gemaakt, is het van belang om de kosten er van direct een serieuze plek te geven in de businesscase.

Welke spelers

De exploitatie van flexwonenprojecten ligt in de meeste gevallen bij corporaties, maar zeker niet alleen. Er zijn ook particuliere initiatiefnemers en er zijn zorginstellingen die zelf een alternatieve invulling van hun vastgoed realiseren. Naast de eigenaar/exploitant zijn er veel verschillende partijen bij betrokken:

- Zorg- of opvanginstellingen die 'leverancier' zijn van een deel van de bewoners. Soms is dat in de vorm van ambulante begeleiding, soms huurt de instelling een deel van de woningen en huisvest daar zelf de cliënten in.
- Werkgevers of uitzendbureau's die woonruimte willen regelen voor hun werknemers. Ook hier kan dat in de rol van bemiddelaar zijn of als huurder van woonruimte die vervolgens aan werknemers beschikbaar wordt gesteld.
- Onderwijsinstellingen, met name Hogescholen of Universiteiten die woonruimte willen realiseren voor hun (internationale) studenten en/of medewerkers en daar soms ook met eigen vastgoed aan kunnen bijdragen.
- Schuldhulpverlening als begeleider van mensen die eerder a.g.v. financiële problemen op straat zijn gekomen. Soms is inzet van schuldhulpverlening voorwaarde voor een nieuwe kans.
- Welzijns- of andere organisaties die een rol spelen bij de buurtgerichte functies van een complex
- Diverse ondernemers die bedrijfsruimten gebruiken
- Beheerorganisaties die namens de exploitant het (zelf)beheer organiseren.

4. Lessen voor de aanpak in Barneveld, Ede en Wageningen

In dit hoofdstuk zullen we de voorgaande lessen betrekken op de situatie in Barneveld, Ede en Wageningen en proberen daar aanbevelingen uit voort te laten komen voor de aanpak.

Omvang en samenstelling doelgroep

Allereerst is van belang dat de doelgroepen van flexwonen in de drie gemeenten sterk verschillen. In Wageningen is volgens de landelijke monitor studentenhuisvesting 2017 sprake van een tekort aan huisvesting en een oplopende druk, terwijl in Ede sprake was van een zeer ontspannen woningmarkt voor studenten en deze in Barneveld helemaal geen rol van betekenis speelt. Gezien de bevindingen in de doelgroepenverkenning lijkt in Wageningen een jaarlijkse groei van ca. 250-300 eenheden wenselijk. Een belangrijke notie daarbij is dat er sprake is van een relatief groot aandeel internationale studenten.

Voor Wageningen zijn ook de expats/kenniswerkers een belangrijke doelgroep, terwijl dat in Ede en Barneveld veel minder het geval zal zijn. We vermoeden dat aan de onderkant van het loongebouw van de kenniswerkers een vraag naar snel beschikbare huisvesting bestaat in een wat hoger prijssegment van ca. 25 per jaar.

In Ede en Barneveld staat daarentegen de huisvesting van arbeidsmigranten veel centraler. Uit doelgroepenverkenning blijkt dat er in deze gemeenten al substantiële aantallen arbeidsmigranten verblijven en er bij werkgevers een grote behoefte bestaat om oplossingen te vinden voor de nog verwachte groei.

Van enkele groepen is de jaarlijkse instroom enigszins planbaar. Dat geldt voor de vergunninghouders, die conform de taakstelling moeten worden gehuisvest en voor de uitstroom vanuit maatschappelijke opvang en beschermd wonen, omdat daarover afspraken met de betreffende instellingen worden gemaakt. Die groepen hebben nu in de drie gemeenten samen een omvang van ca. 140 voor de vergunninghouders en 105 - 140 voor de uitstroom per jaar. De verdeling over de gemeenten is in principe naar rato van de bevolkingsomvang. Wij schatten dat de helft van beide groepen goed geholpen zou zijn met vormen van flexwonen, als overbrugging naar een meer permanente woonsituatie. Bij de vergunninghouders zijn dat vooral de alleengaande jongeren. Bij de uitstroom vanuit MO en beschermd wonen zijn dat degenen met een beperkte zorgwaarde. Deze groepen hebben als kenmerk dat er enige vorm van begeleiding nodig is bij het wonen en integreren.

Van andere spoedzoekers is de vraag naar woonruimte op huishoudensniveau veel grilliger, maar kunnen we wel redelijke schattingen van het totaal maken. De relatieverbrekingen, huisuitzettingen, terugkeer na langdurige detentie leveren een vraag van 140 tot 200 woonruimten per jaar op. Daarnaast weten we dat er ook nog andere groepen woningzoekers zijn waarvan geen ramingen te maken zijn, maar die altijd opduiken als er aanbod is: mensen die vanwege het geven van mantelzorg tijdelijk huisvesting nodig hebben, starters die ter overbrugging naar een eigen woning tijdelijk iets zoeken, etc. Welk deel van deze groepen uiteindelijk in de bestaande woningvoorraad of in een grijs circuit onderdak vindt kunnen we in het kader van deze verkenning niet vaststellen.

Wel of niet gemengd wonen

De gedachte achter een flexibele schil in de woningvoorraad is dat daarmee pieken en dalen in de vraag kunnen worden opgevangen. Dat kan het meest effectief als huisvesting van meerdere doelgroepen gecombineerd kan worden. Zoals we in de lessen van de al bestaande flexwonenprojecten al zagen is het bij de vraag welke doelgroepen gecombineerd kunnen wonen, van belang om te kijken naar 'dragende' en 'vragende' bewoners.

Studenten vormen vaak een belangrijke groep 'dragende bewoners' in gemengde woonprojecten. Maar ook andere starters of spoedzoekers kunnen in die rol zitten en een bijdrage leveren aan community-building. Mensen die uit de maatschappelijke opvang of beschermd wonen komen en (weer) zelfstandig gaan wonen hebben juist vaak nog een steuntje in de rug nodig. Dat geldt ook voor vergunninghouders die hulp kunnen gebruiken bij hun integratie en het leren van de taal en waar ook vaak traumatische ervaringen nog wel een rol kunnen spelen. Doorgaans heeft het combineren van alleen nieuwkomers, of dat nu internationale studenten, expats, arbeidsmigranten of vergunninghouders zijn, weinig of geen meerwaarde buiten het sec bieden van huisvesting. Zij hebben geen begeleiding bij het wonen nodig, maar hebben meestal ook niet veel te bieden voor mensen die wel een steuntje in de rug nodig hebben.

De ervaring leert dat woonprojecten waar te veel 'vragende' bewoners wonen, gemakkelijk in een neergaande spiraal kunnen komen. Andere bewoners die vinden dat er teveel een beroep op hen wordt gedaan zullen dan afhaken, zeker als ze er niet bewust voor hebben gekozen. Als er weinig mogelijkheden zijn om tot een ideale mix van 'dragende' en 'vragende' doelgroepen te komen is het verstandiger om te kiezen voor relatief kleinschalige vormen van flexwonen, soms zelfs specifiek voor een bepaalde doelgroep.

In Wageningen vormen studenten een groot aandeel in de doelgroep. Daarbij geldt wel de nuance dat er relatief veel internationale studenten zijn. Het is daar zeker te overwegen om projecten te starten zoals Riekerhaven of Lohuizen (studenten, jongeren, jonge vergunninghouders) of Place2BU of Bruishuis (zelfde groepen + begeleid wonen).

In Ede is dat wellicht op kleine schaal ook mogelijk. Hoewel er vanuit de woningmarkt geen druk op studenten ligt om hier voor te kiezen, zou het misschien mogelijk zijn om een verbinding met de Hogeschool te zoeken om in de sociale- of zorgrichtingen studie-elementen aan zo'n woonvorm te koppelen. Dan is b.v. een combinatie met startende jongeren en vergunninghouders goed mogelijk.

Verder is het gezien de samenstelling van de doelgroepen voor Ede en Barneveld mogelijk om op kleinschalige projecten in te zetten, zoals Dichterbij in Malden en de Irenehof in Panningen of het corporatiehotel in Utrecht. Bij de laatste staat de mix niet centraal, maar de (professionele) begeleiding van de herstart van de bewoners.

Arbeidsmigranten die hier langer verblijven kunnen prima in gemengde projecten onderdak vinden, dat bewijzen projecten als de Genderhof in Eindhoven of de Short Stay Facility in Dordrecht. Voor de grote groep arbeidsmigranten die hier kortdurend is (tot één jaar) is het veel verstandiger om te kiezen voor logiesaccommodaties die alleen op die groep zijn gericht.

Financiële draagkracht van de doelgroep

Wat draagkracht betreft zijn er geen belangrijke verschillen met wat we elders in het land tegenkomen. Enkele groepen die in belangrijke mate van een uitkering afhankelijk zijn, of op zijn best

van laagbetaalde arbeid, komen hier in de zelfde mate voor als elders: de vluchtelingen, herstarters uit MO of GGZ, mensen die met schulden hun woning zijn uitgezet en waarschijnlijk ook een groot deel van de toekomstige studenten. Groepen die iets meer draagkracht hebben zijn er ook: een deel van de buitenlandse studenten, tijdelijke werknemers en expats en een deel van de mensen die door een relatiebreuk op straat staan. Zoals gezegd zou met name in Wageningen ook een flexibel aanbod in het middenhuur-segment kansrijk zijn.

Geschikte locaties

Wat locaties betreft kunnen de algemene lessen één op één doorvertaald worden naar de situatie in de regio. Een logische match zou kunnen liggen in enerzijds de wens van veel m.n. jongere flexwoners om op een binnenstedelijke locatie te wonen en anderzijds de aanwezigheid van leegstaand (maatschappelijk) vastgoed waarvoor een herbestemming gewenst is. Daar komt echter snel het probleem om de hoek kijken dat dergelijk vastgoed een hoge waarde heeft en de kosten van aanpassing naar woonfuncties vaak hoog zijn. Daarmee is het niet eenvoudig om in die sfeer betaalbare oplossingen te realiseren.

Misschien zijn er ook mogelijkheden om gebruik te maken van bestaande panden nabij het centrum, of van locaties die tijdelijk gebruikt kunnen worden om met verplaatsbare modulaire bouwvormen tot oplossingen te komen.

Uiteraard zou ook in deze regio overtollig zorgvastgoed een zeer interessante optie zijn, omdat daar vaak weinig aan verbouwd hoeft te worden en er mooie combinaties van wonen voor jong en oud, met buurtgerichte functies in gemaakt kunnen worden. Het is de moeite waard om te onderzoeken of dergelijk zorgvastgoed beschikbaar is of komt.

5. Strategieën

Dit alles in aanmerking nemende zijn er voor Wageningen grofweg twee strategieën denkbaar om in deze gemeente invulling te geven aan flexwonen. Eén met een afzonderlijke aanpak van de studentenhuisvesting op exclusieve locaties en één met een deels geïntegreerde huisvesting van studenten en anderen. Deze keuze ligt op kleine schaal wellicht ook in Ede voor. Het gaat om strategieën die haaks op elkaar staan en om een keuze vragen.

Voor Ede en Barneveld geldt daarnaast de aandacht voor de eerder geschetste aanpak van de huisvesting van arbeidsmigranten.

I. Kies voor segmentatie en hou het klein (Barneveld, Ede, Wageningen)

Als gekozen wordt voor segmentatie van de studentenhuisvesting is het de vraag of er interessante vormen van gemengd wonen kunnen ontstaan. In ieder geval lijkt het dan verstandig om voor niet al te grootschalige projecten te kiezen. Voor mensen die een steuntje in de rug nodig hebben om zelfstandig te kunnen wonen en/of te integreren in de samenleving is het niet wenselijk om in een anonieme omgeving te wonen, waar weinig aandacht is voor community-building. Spoedzoekers die net een verbroken relatie of een huisuitzetting achter de rug hebben zijn dan niet direct de ideale burens. Hier passen beter kleinschalige flexibele woonoplossingen. Geef daarbij alle aandacht aan de

betaalbaarheid en aan arrangementen met de instellingen die waar nodig zorg of begeleiding kunnen bieden.

Het is de vraag of een mix van bewoners met verschillende achtergrond hier veel zin heeft. Leg het accent op het leren zelfstandig wonen en het eigen leven op dit rit krijgen, met waar dat nodig is professionele ondersteuning. En biedt uitzicht op doorstroming naar een zelfstandige woning als volgende stap in de wooncarrière. Het complexbeheer, voor zover de schaal en bewonersgroep dat nodig heeft, kan hier mogelijk uitgevoerd worden door de begeleidende instelling, of in nauwe samenwerking daarmee.

Referentie: denk daarbij aan projecten zoals het Utrechtse corporatiehotel of het kleinschalige project met verplaatsbare woningen in Leiden

II. Kies voor integratie en win-win (Wageningen, Ede)

Voor de andere strategie is het van belang om met name de studentenhuisvesting mee te nemen in het proces. Ook daar is er aandacht nodig voor de betaalbaarheid. Dat zou gelegenheid kunnen bieden om tot gemengde woonprojecten te komen op een bescheiden huurniveau.

Die aanpak heeft de meeste kans van slagen als er grotere panden beschikbaar zijn, zoals een verzorgingshuis of schoolgebouw, die tegen beperkte kosten voor bewoning geschikt kunnen worden gemaakt. En bij voorkeur op locaties waar dat een positief effect op de omgeving kan hebben door er bedrijvigheid en buurtfuncties in mogelijk te maken. Zelfbeheer, ondersteund door professionals, is bij deze strategie een interessante optie, die ook direct werkgelegenheid een deel van de bewoners creëert.

Referentie: denk hierbij aan projecten zoals Akker 71 en Bruishuis in Arnhem, de SSF in Dordrecht, de Robijnhof in Leiden of Lohuizen in Amsterdam.

III. Biedt ruimte voor logiesvoorzieningen voor short-stay arbeidsmigranten (Ede, Barneveld)

Naar schatting verblijven er al ruim duizend short-stay arbeidsmigranten in de gemeenten Barneveld en Ede (naast het langduriger verblijf). Dat aantal zal de komende tijd nog toenemen, mogelijk met ca. 100 per jaar. Het zou verstandig zijn om werkgevers de ruimte te bieden om voor deze groep nette logiesvoorzieningen te realiseren. Mogelijk kan dat gekoppeld worden aan afspraken met die werkgevers om woningen die nu kamergewijs worden verhuurd aan deze doelgroep, weer op de 'normale' markt te brengen.

Referentie: denk hierbij aan het project van Homeflex in Katwijk, of grootschaliger projecten als van Otto in Waalwijk (niet in ons overzicht)

Omvang en tempo

In beide strategieën komt natuurlijk ook de vraag ter tafel welke omvang de totale voorraad flexwoningen per gemeente zou moeten omvatten. In deze verkenning hebben we een globaal beeld kunnen schetsen van de omvang van de doelgroepen, de ontwikkeling daarvan en de vraag naar snel beschikbare woonruimte die er mee samenhangt. Daarmee weten we nog niet precies in hoeverre

de niet-flexibele woningvoorraad in die vraag kan voorzien. Er is ook sprake van onderlinge afhankelijkheden. Als het bijvoorbeeld lukt om d.m.v. goede logiesvoorzieningen voor arbeidsmigranten veel woningen vrij te spelen heeft dat direct effect op de beschikbaarheid voor andere doelgroepen.

Dat er aanvulling in het flexsegment hard nodig is, is echter wel duidelijk gezien de aantallen die we boven tafel kregen. De verstandigste werkwijze lijkt te zijn om niet direct met een masterplan van start te gaan om het hele vraagstuk op te lossen, maar om gedoseerd projecten toe te voegen die passen in de gekozen strategie. Door goed te monitoren hoe die projecten in de vraag voorzien kan het realisatietempo bijgesteld worden.

6. Quick scan van kansen

P.M.