

Resultaten werkconferentie ‘Quick wins sociale huur’

Deze druk bezochte werkconferentie op 10 mei in Breukelen was vooral gericht op bestuurders en professionals van gemeenten, woningcorporaties en maatschappelijke instellingen. Met als doel een inspiratiesessie om met elkaar te zoeken naar concrete mogelijkheden om, liefst binnen een jaar, extra sociale voorraad in onze regio te realiseren. Tegen de achtergrond van de nog steeds groeiende druk op het sociale huursegment richt deze bijeenkomst zich vooral op het huisvesten van een ‘*magic mix van doelgroepen*’ bestaande uit vergunninghouders, urgenten, studenten en andere woningzoekenden.

De conferentie werd geopend door Annette van Hussen (secretaris gemeente Stichtse Vecht) die in ging op de mooie potenties van deze historische locatie (voormalig gemeentehuis Breukelen ‘Boom en Bosch’). De thematische workshops werden ingeleid met een boeiende presentatie door Frank Wassenberg (Platform 31 / Platform Opnieuw Thuis) over de nieuwe vraag naar een groter flexibel woningsegment met veel voorbeelden van flexibele woonvormen.

Samenvatting inleiding Frank Wassenberg

De woningmarkt zit muurvast. Veel potentiële huurders en kopers moeten lang wachten en spoedzoekers krijgen moeilijk toegang. Er is een flexibilisering van de huurmarkt nodig, omdat de dynamiek in de maatschappij toeneemt, er meer en meer leegstaand vastgoed is, en de groep ‘outsiders’ groter wordt. ‘Outsiders’ vallen tussen wal en schip en kunnen niet lang wachten op een woning. Deze spoedzoekers kunnen uit zeer verschillende groepen bestaan die continu veranderen, zoals arbeidsmigranten, vergunninghouders, GGZ-cliënten, (ex-)studenten etc. die bij elkaar meer dan 10% van de huishoudens in Nederland zijn. Tijdelijk wonen moet een oplossing bieden voor deze groepen, maar belangrijk om te benadrukken is dat ‘tijdelijk’ niet het eindstation is en 90% dus niet tijdelijk wil wonen.

Verschillende typen woonunits moeten huisvesting bieden aan verschillende typen spoedzoekers. Snelle realisatie van huisvesting kan via transformatie van bestaande panden, of nieuwbouw en in verschillende vormen zoals in een magic mix van doelgroepen of met woningdelers. In de nieuwe plannen worden oplossingen gezocht voor het aantrekken van beleggers en draagvlak voor tijdelijk wonen, waarin vooral ook de samenwerking tussen de verschillende partijen van groot belang is. Juist in de regio Utrecht is er grote behoefte aan de toevoeging van flexibele woonvormen. In zijn presentatie ging hij nader in op tien flexibele en betaalbare woonvormen.

Bestuurders en raadsleden aan zet

In de workshops ging het vooral om de vraag naar de belangrijkste succesfactoren om deze aanpak te laten slagen. Deze informatie is niet alleen van groot belang voor de betrokken experts maar vooral ook voor alle hierbij betrokken bestuurders en raadsleden. Zij zijn het immers die als eerste aan zet zijn om een dergelijke aanpak te initiëren en vervolgens ook regie te voeren op een succesvolle uitvoering. In dit verslag worden per workshop de belangrijkste resultaten samengevat.

Belangrijkste resultaten per workshop

A. Gemengd wonen met begeleiding in tijdelijke units voor jongeren

Mede op basis van de *cases Riekerhaven in Amsterdam en Place2BU in Utrecht* zijn voor dit type projecten belangrijke conclusies te trekken. Om dit soort grote projecten met gemengde doelgroepen te laten slagen is het essentieel om op tijd te investeren in voldoende politiek en maatschappelijk draagvlak. Benadruk dat die menging betekent dat er tegelijk iets wordt gedaan voor reguliere woningzoekenden. Beschouw het project ook als een impuls voor andere voorzieningen. Ga in zee met een ontwikkelaar met ervaring in tijdelijke huisvesting en zorg voor extra expertise voor de procesbegeleiding. Let vooral op een goede balans tussen de verschillende doelgroepen en nationaliteiten en selecteer bewoners zorgvuldig op geschiktheid en motivatie. Richt een woonvereniging op en investeer in bewoners die rolmodel kunnen en willen zijn. Maak de prijs-kwaliteitverhouding aantrekkelijk voor huurders via een zo lang mogelijke exploitatietermijn. Verklein het exploitatierisico voor exploitanten door een toekomstbestendige business case voor de lange termijn.

B. Tijdelijk wonen in nieuwe units voor gezinnen/alleenstaanden

Mede op basis van de *cases Wassenaarseweg in Leiden en De Hoge Schaft in Houten* zijn voor dit type projecten belangrijke conclusies te trekken. Ook wanneer het project is bedoeld voor een specifieke doelgroep (bijvoorbeeld vergunninghouders) is het essentieel om op tijd te investeren in voldoende politiek en maatschappelijk draagvlak. Benadruk dat met de toevoeging van deze tijdelijke units tegelijk meer woningen in de gemeente beschikbaar komen voor reguliere woningzoekenden. Een goede samenwerking tussen de gemeente en alle partners is essentieel. Maak tijdig afspraken op bestuurlijk niveau met betrokken corporaties en ontwikkelaars. Stel een eenvoudig en flexibel programma van eisen op. Maak afspraken over verplaatsing van de units naar een andere locatie na het aflopen van de tijdelijke exploitatietermijn. Maak de prijs-kwaliteitverhouding aantrekkelijk voor huurders en verklein het risico voor exploitanten via een zo lang mogelijke exploitatietermijn.

C. Tijdelijke huisvesting in voormalig zorgvastgoed en kantoren

Mede op basis van de *cases ziekenhuis in Woerden en zorgcentrum en kantoor in Utrecht* zijn voor dit type projecten belangrijke conclusies te trekken. Zorg voor een goede mix van de populatie en selecteer hiervoor een passende locatie die op voldoende politiek en maatschappelijk draagvlak kan rekenen. Zorg in een vroeg stadium voor een haalbaarheidsonderzoek en zoek daarbij naar alternatieve financieringsbronnen. Kijk daarbij naar de optimale verhouding tussen prijs-kwaliteitsverhouding en exploitatietermijn. Organiseer tijdig het communicatieproces met alle betrokkenen. Maak goede afspraken over de vervolghuisvesting na beëindiging tijdelijke bewoning.

D. Kamergewijze verhuur met sociale begeleiding

Mede op basis van de *case Stichtse Vecht* zijn over deze aanpak de volgende conclusies te trekken. Voorkom politieke en maatschappelijke weerstand voor deze aanpak door duidelijk te maken dat op deze manier maximaal gebruik gemaakt wordt van de schaarse sociale woonruimte. Zorg vanaf het begin voor een intensieve begeleiding van de kamerbewoners (hier: vergunninghouders) en investeer in goede relaties met de burens en de directe omgeving. Maak aan de bewoners vooraf helder wat kamerbewoning met anderen in een woning betekent en welk perspectief er is op vervolghuisvesting. Voordeel van deze vorm is dat bewoners zo steun aan elkaar kunnen hebben. Deze vorm is vooral geschikt voor alleengaanden die nog wachten op hun gezin, omdat ze dan het perspectief hebben op een zelfstandige woning na aankomst van hun gezin. Betrek de bewoners bij de selectie van nieuwe huurders (hospiteren). Wat hier goed heeft gewerkt is dat een externe sociale begeleider (hier: Leger des Heils) de woning huurt van

de corporatie en onderverhuurt aan de kamerbewoner. De corporatie zorgt daarbij voor de verplichte passendheidstoets. Beschouw deze aanpak ook als een aantrekkelijk alternatief voor de huisvesting van andere urgente doelgroepen dan alleen vergunninghouders.

E. Procesinnovatie: Realisatie van tijdelijke woningen.

Mede op basis van de *cases inventarisatie locaties in De Bilt en onderzoek naar bestaande gebouwen Nieuwegein* zijn voor dit type projecten belangrijke conclusies te trekken.

Procesinnovatie begint altijd met degelijk vooronderzoek. Maak vooraf duidelijk wat de maatschappelijke opgave is en welk doel je wilt bereiken. Zoek hiervoor eerst politiek draagvlak en ga pas daarna op zoek naar geschikte locaties of gebouwen. Leg goed uit dat je met extra tijdelijke woningen voorkomt dat urgente doelgroepen zoals vergunninghouders gaan zorgen voor verdringing van reguliere woningzoekenden uit de sociale huurvoorraad. Maak duidelijk dat gemengde bewoning een goed alternatief is, ook om angstgevoelens voor bepaalde doelgroepen weg te nemen. Als een gemeente snel (bijv. binnen een jaar) sociale voorraad wil toevoegen zijn tijdelijke woningen een goede optie. Voor het realiseren van reguliere sociale woningen ben je al gauw 5 a 10 jaar verder. Het een hoeft het ander niet uit te sluiten maar voor tijdelijke woningen dient tenminste sprake te zijn van een bestuurlijke 'sense of urgency'. Zoek tijdens dit proces actief de samenwerking op met alle betrokken partners. Opstellen van een convenant met de betrokken corporaties kan hierbij goed helpen. Als er vooraf voldoende politiek en maatschappelijk draagvlak voor een bepaalde aanpak bereikt is, hou deze lijn dan ook vast in het vervolgproces, ook bij nieuwe maatschappelijke of politieke weerstand.