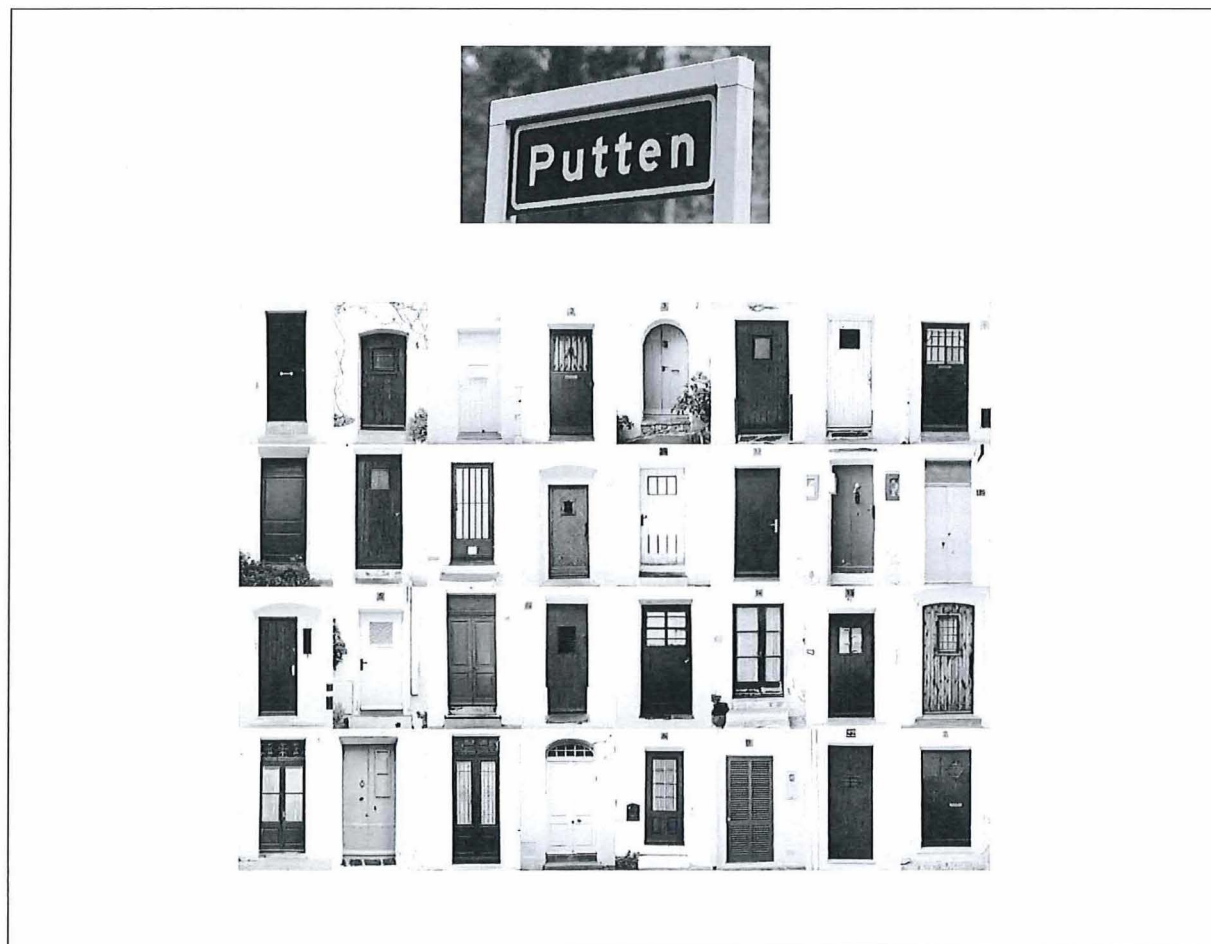


Kansenverkenning flexwonen in Putten



Expertisecentrum Flexwonen, september 2018

Auteurs:

Johan van der Craats/Wim Reedijk

Inhoudsopgave

pagina

0.	Inleiding	3
Fase 1	Quick scan 'de doelgroepen van flexwonen in Putten	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	De vraagstelling	4
2.	Ontwikkelingen in de omvang van doelgroepen	5
2.1	Vluchtelingen met een verblijfsvergunning	5
2.2	EU-arbeidsmigranten	5
2.3	Uitstroom maatschappelijke opvang en/of andere zorginstellingen	6
2.4.	Relatieverbrekingen	6
2.5	Huisuitzettingen, gedwongen verkoop	7
2.6	Overige spoedzoekers	8
2.7	Resume	
3.	Huisvestingsvraag	9
3.1	Vluchtelingen met een verblijfsvergunning	9
3.2	EU-arbeidsmigranten	9
3.3	Uitstroom maatschappelijke opvang en/of andere zorginstellingen	9
3.4	Relatieverbrekingen	10
3.5	Huisuitzettingen, gedwongen verkoop	10
3.6	Overige spoedzoekers	11
4.	Conclusies	12
Fase 2	Longlist kansrijke flexwonenobjecten en -locaties	14
Fase 3	Nadere uitwerking van geselecteerde kansrijke flexwonenprojecten	15
a.	Van long- naar shortlist	15
b.	[REDACTED]	15
Bijlage		17
Herinrichting	[REDACTED]	

0. Inleiding

Hoewel er bestuurlijk steeds meer bewustwording en erkenning ontstaat voor de toegenomen behoefte aan huisvesting voor spoedzoekers, is het aantal concrete flexwonen¹-initiatieven in de gemeente Putten zeer beperkt. Wel zijn er plannen voor zogeheten 'pauzeparken'² die tijdelijke huisvestingsmogelijkheden zouden moeten gaan bieden voor spoedzoekers. Maar zover is het nog niet. Mede daarom wil de gemeente Putten op kortere termijn dat er meer flexwonen-aanbod beschikbaar komt om aan de urgente woningvraag van onder meer starters, gescheiden mensen, mensen uit zorginstellingen, arbeidsmigranten etc. tegemoet te komen.

De gemeente Putten trekt hierbij samen op met de gemeente Nunspeet en Elburg, die een vergelijkbare flexwonen-behoefte hebben. Ook het SNV en de provincie Gelderland zijn betrokken bij het aanjagen van deze initiatieven, die mogelijk als regionale katalysator kunnen fungeren. De gemeente Putten (en andere genoemde partijen) heeft het Expertisecentrum Flexwonen support gevraagd om het proces te ondersteunen.

De rapportage is opgebouwd aan de hand van de drie fasen die zijn doorlopen te weten:

- **Fase 1: Quick scan 'de doelgroepen van flexwonen in Putten.** De basis voor het vinden van goede flexwonenoplossingen ligt in goed zicht op de aard en omvang van de huisvestingsvraag van spoedzoekers. Voor welke doelgroep of combinaties van doelgroepen is de woonurgentie het grootst?
- **Fase 2: Longlist kansrijke flexwonenobjecten en -locaties.** In deze fase zijn zoveel mogelijk objecten en locaties in de gemeente Putten verzameld en gedocumenteerd, die kansrijk zijn om -op redelijk korte termijn- te worden ingezet voor de doelgroepen van flexwonen.
- **Fase 3: Nadere uitwerking van geselecteerde kansrijke flexwonenprojecten.** In deze fase wordt een keuze gemaakt uit de longlist. De meest kansrijke projecten worden nader uitgewerkt en voorbereid.

¹ Onder flexwonen verstaan we allerhande vormen van snel beschikbare en betaalbare huisvesting.

² Zie bericht 8 juli 2018: [Plan voor pauzeparken in Putten](#)

Fase 1: Quick scan ‘de doelgroepen van flexwonen in Putten’

1.1 Aanleiding

Deze quick scan maakt onderdeel uit van het project ‘Kansenverkenning flexwonen in Putten’. De basis voor het vinden van goede flexwonenoplossingen ligt in goed zicht op de aard en omvang van de vraag. Voor welke doelgroep of combinaties ervan is de woonurgentie het grootst?

1.2 De vraagstelling

Het doel van dit deel van de verkenning is daarom primair om de behoefte aan flexwonen in beeld te krijgen door de omvang en ontwikkeling van de doelgroepen vast te stellen, alsook de daarmee samenhangende vraag naar snel toegankelijke woonruimte. De vraag naar woonruimte van spoedzoekers is vaak niet goed in beeld. Dat komt omdat spoedzoekers zich niet of 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 meest gangbare bevolkingsprognoses en de daarvan afgeleide woningbehoefteramingen hebben juist de hier behandelde doelgroepen niet specifiek 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 valt op basis van een doelgroepenanalyse hier wel een globale schatting van te maken. Dat kan door middel van een scan gebaseerd op bestaande informatie, die op verschillende plekken moet worden opgehaald. Daarin de actuele situatie en prognoses van aantallen:

1. Vluchtelingen met verblijfsvergunning conform taakstelling
2. EU-arbeidsmigranten
3. Uitstroom maatschappelijke opvang en/of andere zorginstellingen
4. Relatieverbrekingen
5. Huisuitzettingen, gedwongen verkoop
6. Overige spoedzoekers

Het Expertisecentrum Flexwonen voerde een quick scan uit die per (sub)doelgroep een bandbreedte oplevert van de huidige omvang van die groep in de gemeente Putten, van de verwachte ontwikkeling in de omvang van die (sub)doelgroep en van de huisvestingsvraag die met die omvang samenhangt.

Het in kaart brengen van de huisvestingsvraag van spoedzoekers is de eerste opgave. Een lastiger vervolgvraag is in hoeverre die huisvestingsvraag geacommodeerd 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. Ontwikkelingen in de omvang van doelgroepen

2.1 Vluchtelingen met een verblijfsvergunning

Het niet mogelijk met zekerheid te zeggen hoe de aantallen door de gemeente te huisvesten vergunninghouders zich zullen ontwikkelen. Dat is immers afhankelijk van het nationale en Europese asielbeleid en de internationale ontwikkelingen die daarop van invloed zijn. Het lijkt realistisch om in ieder geval rekening te houden met een instroom van het niveau van 2017: ca. 30-35 personen per jaar.

De vraag die aandient bij de doelgroep vergunninghouders is: vormen zij ook een doelgroep van flexwonen? Asielzoekers die een verblijfsvergunning hebben gekregen, moeten op korte termijn de centrale opvang verlaten. Daarmee zijn ze 'technisch dakloos' en tevens spoedzoeker op de woningmarkt. In de meeste gemeenten, waaronder ook in Putten, krijgen vergunninghouders een urgentie en worden daarmee bij voorrang gehuisvest. Ook de gemeente en woningstichting Putten hebben met elkaar (prestatie)afspraken gemaakt. Als gevolg van deze (beleids)keuze is het beroep door vergunninghouders op flexwonen nihil of afwezig. Het is echter ook denkbaar dat beleidskeuzes voor b.v. jonge alleenstaande of alleengaande vergunninghouders anders worden gemaakt. In dat geval kan er een behoefte aan flexwonen ontstaan.

2.2 EU-arbeidsmigranten

Voor dit onderzoek is gezocht naar een betrouwbare schatting van het aantal in Putten verblijvende arbeidsmigranten. Daartoe zijn enkele bronnen gecombineerd om te komen tot onderbouwde schatting. Allereerst is gekeken naar het aantal inwoners dat in de BRP is geregistreerd met een herkomst uit landen van de EU (Zuid- en Oost-Europa).

De inschrijvingen in de BRP

Het CBS kon gegevens verstrekken van de belangrijkste herkomstlanden van arbeidsmigranten. Het gaat hier over de registraties van arbeidsmigranten in de BRP:

Tabel 1: Aantal arbeidsmigranten ingeschreven in de BRP in Putten 2010 - 2017, afkomstig uit geselecteerde EU-landen

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Hongarije	31	20	21	37	6	10	8	10
Polen	70	80	110	123	105	376	396	246
Griekenland	0	1	1	1	1	1	2	2
Italië	6	6	6	7	8	7	8	9
Portugal	16	29	22	20	17	23	23	17
Spanje	1	3	3	3	4	3	3	3
Overig Europa 1)	18	27	23	20	19	21	18	16
Totaal	142	166	186	211	160	441	458	303

1) Overig Europa: Totaal Europa (exclusief Nederlandse achtergrond) minus de eerder genoemde migratieachtergronden en België, Duitsland, Frankrijk, Oostenrijk, Turkije en het Verenigd Koninkrijk

2) Bron: CBS-Statline

In januari 2014 is de gemeente Putten gestart met actief handhaven en inschrijven van mensen op recreatieparken. Dit is terug te zien in de cijfers vanaf 2015. Polen vormen veruit de grootste subgroep arbeidsmigranten binnen de totale populatie. Inmiddels wordt het effect van het structureel handhaven ook zichtbaar, doordat veel mensen weer vertrekken. Dit verklaart het gedaalde cijfer in 2017.

Vanuit handhaving is een goed beeld van het aantal arbeidsmigranten dat op recreatieparken gehuisvest is. Op dit moment gaat het om ongeveer 130 personen. Daarnaast zijn er nog 150 personen gehuisvest op De Kolthoorn, waar het wonen tijdelijk is toegestaan. In totaal verblijven dus zo'n 280 arbeidsmigranten in Putten.

De economie trekt aan. Ook in Putten. Zowel uitzendbureaus als marktpartijen laten doorschemeren dat het aantal in Putten werkzame arbeidsmigranten de komende tijd toeneemt door de grotere behoefte van inlenende Puttense bedrijven.

2.3 Uitstroom maatschappelijke opvang en/of andere zorginstellingen

Op veel plekken in het land is er aandacht voor de stagnerende uitstroom uit de instellingen voor maatschappelijke opvang en Beschermd Wonen GGZ naar zelfstandig wonen, al dan niet met begeleiding.

Weer Thuis

Het Actieprogramma 'Weer thuis' is tot stand gekomen in samenwerking tussen Aedes, VNG, Federatie Opvang, mede namens RIBW Alliantie, GGZ Nederland en Leger des Heils. Op dit moment verblijven ruim 16.000 mensen in opvang/beschermd wonen, die kunnen uitstromen zodra er woningen beschikbaar zijn. Het stagneren van die uitstroom leidt er nu toe dat opvang- en GGZ-instellingen te weinig ruimte hebben om nieuwe cliënten op te vangen. Een belangrijke randvoorwaarde om (begeleid) zelfstandig thuis te kunnen wonen is de beschikbaarheid en toegankelijkheid van de dienstverlening (bijvoorbeeld hulp bij financiën, schuldhulpverlening, arbeidsmatige dagbesteding en dergelijke).

Situatieschets

In de regio Noord-Veluwe zijn verschillende organisaties actief op het terrein van Beschermd Wonen GGZ en de maatschappelijke opvang. Eenduidige uitstroombcijfers over de afgelopen jaren zijn niet beschikbaar en door diverse omstandigheden moeilijk te genereren.

Structureel is de schatting dat er per gemeente in de regio- dus ook voor Putten - de komende drie jaar 5-10 personen uitstromen uit Beschermd Wonen GGZ en maatschappelijke opvang. Over drie jaar zal de situatie opnieuw beoordeeld moeten worden. De condities worden mede bepaald wordt door andere parameters zoals, voortgang visie Dannenberg, beleid rond huisuitzettingen etc.

Beleidsregisseur Bert van Putten (Maatschappelijke Zorg en Beschermd Wonen) schat dat er bij de gezamenlijke GGZ- en MO-organisaties in de regio ook eenmalig zo'n 150 mensen zouden kunnen uitstromen. Dat zou gecompenseerd moeten worden door meer mogelijkheden voor reguliere (flex)woonvormen met ambulante (woon)begeleiding. Hiermee krijgt Beschermd Wonen GGZ een forse doorstroming/veranderingsimpuls en verandert daarmee ook de intramurale opvangcapaciteit. Diverse zorgorganisaties hebben te kennen gegeven een grote behoefte te hebben aan substantieel meer van dergelijke uitstroommogelijkheden. Deze 'systeemwijziging' betekent in dat geval dat er per gemeente eenmalig ruim 20 mensen extra uitstromen. Dus ook voor de gemeente Putten.

2.4. Relatieverbrekingen

Nederland kent jaarlijks een kleine 35.000 echtscheidingen. 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 daar ook huishoudensvorming door trouwen of samenwonen tegenover. 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. Het aantal echtscheidingen in Putten ligt iets onder het landelijk gemiddelde en schommelt rond de 47 per jaar.

Tabel: 2 Aantal echtscheidingen in Putten uitgesplitst naar sexe, 2010-2015

jaar	mannen + vrouwen	mannen	vrouwen
2010	88	42	46
2011	75	41	34
2012	106	52	54
2013	99	52	47
2014	98	48	50
2015	103	49	54

Bron: CBS statline

Behalve door echtscheiding kunnen huishoudens ook op andere manieren uiteen gaan. Zo kan ook de beëindiging van een samenlevingsrelatie eenzelfde acute vraag naar extra huisvesting opleveren. Uit de CBS-cijfers³ blijkt dat van 76,5% van alle samenwonende personen in relaties gehuwd is en 23,5% niet gehuwd. Als dat voor Putten ook het geval is, kan het totaal aantal relatieverbrekingen op zo'n $(47/0,765) \approx 61$ per jaar worden geschat.

2.5 Huisuitzettingen, gedwongen verkoop

Woningcorporaties zagen zich in 2016 in heel Nederland genoodzaakt tot huisuitzetting van 4.800 huishoudens. Het aantal huisuitzettingen bij corporaties is al een aantal jaren achtereen dalend. In 84% is huisuitzetting het gevolg van een huurachterstand. In Putten is in zowel 2016 en 2017 1 woning ontruimd door woningstichting Putten.

Ook bij de gedwongen verkoop van eigen woningen is een dalende trend zichtbaar, nadat gedurende de crisisjaren het aantal gedwongen verkopen snel opliep. Het aantal verliesdeclaraties van de Nationale Hypotheekgarantie is daarvoor de belangrijkste indicator. Er zullen echter ook gedwongen verkopen plaats vinden die niet onder die NHG vallen. Ook geven deze landelijke cijfers geen zicht op huisuitzettingen in de particuliere huursector.

Tabel 3: Huisuitzettingen en gedwongen verkoop in Nederland, 2016-2017

jaar	Huisuitzettingen corporaties	Verliesdeclaraties WEW a.g.v. gedwongen verkoop
2016	4.800	3.117
2017	Onbekend	1.870

Tabel .. Bron: Corporatiemonitor Schulden & Huisuitzetting van Aedes en kwartaalcijfers, 4^e kwartaal 2017, Waarborgfonds eigen woningen.

Als rekening wordt gehouden met een relatief groot aandeel koopwoningen in Putten en gedwongen verkopen van eigen woningen zonder NHG is het aannemelijk dat het totale aantal gedwongen ontruiming in Putten hooguit 3-4 gevallen bedraagt.

³ Bron: CBS-Statline>

2.6 Overige spoedzoekers

Verder is flexwonen soms een oplossing voor een bont gezelschap van bij voorbeeld jongeren die zelfstandig willen wonen maar nog niet in aanmerking komen voor een huurwoning, personen die een tijdelijke oplossing nodig hebben ter overbrugging naar een (andere) reguliere woning etc., mensen die na detentie hun woning zijn kwijtgeraakt, mensen die binnen Nederland tijdelijk elders werk hebben, mensen die als mantelzorger in de nabijheid van hun familie of vrienden willen wonen, etc. We treffen al deze groepen -naast de al eerder genoemde- aan op vakantieparken of in andere noodoplossingen. De gemeente Putten heeft haar 61 parken goed in het vizier. Een deel van de parken functioneert zoals bedoeld, namelijk voor recreatie. Over een ander deel van de parken bestaan twijfels of zijn inmiddels specifieke maatregelen getroffen. In het rapport 'uitgerekend recreatief' zijn de statistieken rondom de handhaving in beeld gebracht. In de jaren 2015 en 2016 zijn 1.348 unieke personen aangetroffen. Hiervan had zo'n 5% binding met de gemeente Putten. Op dit moment is de inschatting dat zo'n 40 personen tot de doelgroep van flexwonen behoort.

2.7 Resume

De voorgaande inventarisatie leidt tot het volgende beeld van de omvang van de diverse doelgroepen van flexwonen in Putten.

Tabel 4: Omvang en ontwikkeling van doelgroepen

Doelgroep	Actuele omvang	Actuele (jaarlijkse) instroom	trend	prognose
Vergunninghouders		n.v.t	-/+	
Arbeidsmigranten	280		+	>280
Clënten MO/GGZ		5-10	-/+	5-10 + eenmalig 20
Relatieverbrekingen		61	-/+	61
Gedwongen vertrek uit woning		3-4	-	2-3
Overige spoedzoekers	40		-/+	40

Daarbij moet bedacht worden dat het voor zowel de diverse categorieën arbeidsmigranten als 'overige spoedzoekers' om (geschatte) standgegevens gaat. De jaarlijkse instroom en uitstroom van die groepen is niet precies bekend, maar we kennen wel de actuele omvang van de totale groep en de prognoses van groei dan wel krimp. Voor de huisvestingsopgave is van belang te weten dat er dus een voorraad woningen/wooneenheden beschikbaar moet zijn ter grootte van de omvang van de doelgroepen.

Bij de overige groepen gaat het om de jaarlijkse instroom. Dat gegeven is van belang om te weten hoeveel woningen/wooneenheden jaarlijks beschikbaar moeten zijn om die doelgroepen onder dak te brengen. We weten daarmee nog niet in hoeverre er in die flexwoningen doorstroming plaatsvindt en hoe groot dus de totale voorraad moet zijn om ieder jaar opnieuw die capaciteit beschikbaar te hebben.

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 Vluchtelingen met een verblijfsvergunning

Alle vergunninghouders vinden nu via woningstichting Putten hun weg naar betaalbare huurwoningen⁴.

3.2 EU-arbeidsmigranten

Het aantal arbeidsmigranten in Putten bedraagt naar schatting 280. Aangezien de economie verder aantrekt, neemt de behoefte van Puttense bedrijven aan hun inzet verder toe. Het huisvestingsaanbod loopt momenteel achter bij de vraag. De wijze waarop passend aanbod kan worden geformuleerd, is inzet van een maatschappelijk debat dat de komende tijd wordt gevoerd. Om deze reden houden we het hier bij de constatering dat er substantiële behoefte is aan huisvesting voor arbeidsmigranten in Putten.

3.3 Uitstroom maatschappelijke opvang en/of andere zorginstellingen

Herijken afspraken centrale uitgang

In de afgelopen periode zijn de afspraken tussen gemeenten, woningcorporaties en zorginstellingen in het kader van het project 'Centrale uitgang' herijkt. Aanleiding was dat de gemaakte afspraken niet toereikend waren om het huisvestingsprobleem van de uitstromers op te lossen. Belangrijk element is om de 'prop' bij de zorginstellingen weg te werken door het eenmalig beschikbaar stellen van 35 extra woningen. Deze woningen zouden voor 01-01-2019 toegewezen moeten zijn. 14 van de 35 woningen zijn reeds gerealiseerd in het regionale project de 'proeftuin Eperweg'. In overleg met de woningcorporaties is de afspraak gemaakt dat de andere 21 woningen worden verdeeld over de regio. In de gemeente Elburg, Oldebroek, Nunspeet, Ermelo en Putten drie woningen en in gemeente Harderwijk zes woningen. Daarnaast is een afspraak gemaakt waarbij het de inzet is 2%⁵ van de mutaties in de sociale huursector in te zetten voor beschermd wonen en de maatschappelijke opvang.

Bert van Putten, beleidsregisseur MZ/BW, vindt de schatting over de benodigde inzet van woningcorporaties aan de lage kant. Hij schat dat er per gemeente in de regio- dus ook voor Putten - de komende 3 jaar 5-10 personen uitstromen uit Beschermd Wonen GGZ en maatschappelijke opvang. Daarmee zijn dus per gemeente ook een even groot aantal huisvestingsplaatsen noodzakelijk.

Daarnaast gelooft Bert van Putten dat het transformeren van een deel van de centrale opvangcapaciteit in meer zelfstandige (flex)woonvormen met ambulante (woon)begeleiding heel veel kan opleveren voor zowel cliënt als portemonnee. 'Dat vraagt wel gemeentete overstijgend denken en (samen)werken'. Van Putten schat dat van het totaal aantal van ongeveer 450 BW-plekken in de regio, er zo'n 30% zou moeten kunnen uitstromen. Als deze 150 plekken evenredig over de regio worden verdeeld, heeft iedere gemeente een opgave van ruim 20 plekken. 'Bedenk dat één BW-plek

⁴ Voor de jonge alleenstaanden/-gaanden kan een start in vormen van jongerenhuisvesting aantrekkelijk zijn, zeker als daar aandacht is voor community-building en integratie door b.v. een 'maatjes-aanpak' gestimuleerd wordt. Naar verwachting zal na afloop van de huidige golf van gezinshereniging, de normale instroom weer voor zeker 50% uit jonge alleenstaanden gaan bestaan, zo'n 15-18 per jaar in Putten dus.

⁵ Genoemde 2% is geen vaststaand percentage. Jaarlijks stellen de betrokken gemeenten, corporaties en instellingen de benodigde behoefte vast. Zo wordt voor komend jaar ingezet op het verhogen van het percentage naar 5%.

per jaar zo'n 50.000 euro kost'. Maar dat vraagt wel om anders durven en willen denken'. In dat kader is in de verkenning door m.n. zorgorganisaties -maar ook gemeenten en marktpartijen- proeftuin Eperweg vaak aangehaald als 'inspirerend'.

Proeftuin Eperweg

Proeftuin Eperweg is in meerdere opzichten een succes. Bewoners varen er wel bij, betrokken organisaties zijn enthousiast, er wordt zeer fors bespaard op BW/MO⁶-plekken en de praktijk heeft laten zien dat projectrealisatie zeer snel mogelijk is. Diverse betrokkenen als gemeenten en zorgorganisaties hebben gezegd dat zij het concept proeftuin Eperweg op meer plekken zouden willen toepassen in de regio.

3.4 Relatieverbrekingen

Echtscheiding of een andere vorm van relatiebeëindiging leidt weliswaar vrijwel altijd tot een nieuwe huisvestingsvraag, maar soms is daar ook al in voorzien. Bijvoorbeeld 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 wel mensen te vinden zijn die hier een noodoplossing hebben gevonden na een scheiding.

In Putten bedraagt het aantal echtscheidingen 47 per jaar. Uit paragraaf 2.4 blijkt dat het totaal aantal relatieverbrekingen op zo'n 61 per jaar per jaar kan worden geschat. Van dit aantal krijgt zo'n 4-5 huishoudens een urgentie. De rest moet eigen oplossingen zoeken. Als we er vanuit gaan dat een derde tot de helft van de mensen daar niet in slaagt, resteert een vraag naar snel beschikbare en betaalbare woonruimte van zo'n 19-28 per jaar.

3.5 Huisuitzettingen, 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 is met ca. 3-4 per jaar voor Putten redelijk goed in te schatten. 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.

⁶ Beschermd Wonen/ Maatschappelijke Opvang

Er zijn zoals gezegd jaarlijks naar schatting 3-4 gevallen van gedwongen vertrek uit de woning in Putten. 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 er een extra jaarlijkse vraag van 2-3 als gevolg van deze problematiek realistisch is.

3.6 Overige spoedzoekers

Voor de overige spoedzoekers die op de vakantieparken verblijven, geldt dat flexwonen een alternatief kan zijn, omdat permanente bewoning op de recreatieparken niet meer wordt toegestaan. Alternatieven op recreatieparken -zoals pauzewoningen elders in de regio- zijn dus ook geen optie. De vraag die zich daarbij aandient, is of de gemeente Putten zich ook verantwoordelijk voelt of moet voelen voor spoedzoekers, die van buiten een plekje op een van de parken hebben gevonden. We schatten de behoefte aan flexwonen voor de categorie 'overige spoedzoekers' op 40 plaatsen.

4. Conclusies

In onderstaande tabel zijn de conclusies uit de voorgaande paragrafen verwerkt in de twee laatste kolommen. Daarmee ontstaat een beeld van zowel de huidige omvang van de huisvesting van de verschillende doelgroepen, alsook van de verwachte ontwikkeling daarin. Van een aantal doelgroepen is niet de huidige cumulatieve omvang bekend, omdat iemand b.v. niet als vergunninghouder of als gescheiden persoon geregistreerd blijft staan. Van die doelgroepen is de actuele en de verwachte toekomstige jaarlijkse instroom weergegeven.

Dat maakt het lastig om tot een exacte planning te komen van de in totaal benodigde capaciteit om in de huisvestingsvraag te voorzien. Dat kan goed voor de doelgroepen waarvan de totale omvang en de groei of krimp van dat aantal bekend is. Van de groepen waarvan alleen een jaarlijkse instroom bekend is het moment van uit- c.q. doorstroom van belang om de benodigde voorraad te kunnen bepalen. Als de gemiddelde woonduur 1 jaar is, is de benodigde voorraad gelijk aan de jaarlijkse instroom. Als de gemiddelde woonduur 2 jaar is moet de voorraad al twee keer zo groot zijn als de jaarlijkse instroom. De praktijk van flexwonenprojecten in het land leert dat de gemiddelde woonduur wel rond die 2 jaar ligt.

Tabel 5: Omvang en ontwikkeling huisvestingsvraag

doelgroep	actuele omvang	actuele jaarlijkse instroom	trend	prognose	geschatte huisvestingsvraag per jaar
Vergunninghouders		n.v.t.	n.v.t.		n.v.t.
Arbeidsmigranten	280		+	>280	?
Clënten MO/GGZ					5-10 (+ 20 eenmalig)
Relatieverbrekingen		61	-/+		18-29
Gedwongen vertrek uit woning		3-4	-		2-3
Overige spoedzoekers	40		-/+		40

Evenwicht

De vraag is of de markt in evenwicht is. Er springen enkele doelgroepen uit waarvoor dat niet het geval lijkt te zijn:

- Bij de doelgroep arbeidsmigranten bestaat een huisvestingstekort, dat door de economische groei verder oploopt. Om huisvestingsantwoorden te vinden die passen bij de behoefte van ondernemers en inwoners van Putten, wordt de komende periode een maatschappelijk debat georganiseerd;
- Daarnaast komt het beeld naar voren dat er onvoldoende uitstroombmogelijkheden zijn vanuit de beschermd wonen en maatschappelijke opvangvoorzieningen. Vormen van flexwonen zullen zeker niet voor alle uitstromers uit deze voorzieningen wenselijk zijn. Maar voor een deel van hen kan het een interessante oplossing zijn, die kan bijdragen aan een verder herstel of resocialisatie.
- De groep mensen die een relatie heeft verbroken is substantieel. Een klein deel (3%) komt in aanmerking voor urgentie. De overige groep wordt geacht op eigen kracht huisvesting te vinden. Een aanzienlijk deel van deze groep zal sociaal-economisch verbonden zijn met Putten en daarom primair ook 'hier' (flex)wonen-oplossing wensen. Het lijkt daarom ook wenselijk woonplossingen te bieden voor deze doelgroep;

- Tenslotte hebben we de nog zeer gemêleerde groep 'overige spoedzoekers'. Voor hen die nog op de vakantieparken verblijven, geldt dat flexwonen een alternatief kan zijn, omdat permanente bewoning aldaar niet meer wordt toegestaan. De vraag die zich daarbij aandient, is of de gemeente Putten zich ook verantwoordelijk voelt of moet voelen voor spoedzoekers, die van buiten een plekje op een van de parken hebben gevonden. En anders kan een alternatief aanbod van dezelfde omvang worden geformuleerd. We schatten de behoefte aan flexwonen voor de categorie 'overige spoedzoekers' op zo'n 40 plaatsen.

Fase 2: Longlist kansrijke flexwonenobjecten en -locaties

In deze fase zijn zoveel mogelijk objecten en locaties in de gemeente Putten verzameld die kansrijk zijn om (op redelijk korte termijn) in te zetten zijn voor de doelgroepen van flexwonen. Deze zijn afkomstig van de volgende bronnen:

- De gemeente Putten
- Woningstichting Putten
- Zorgorganisatie Zorggroep Noordwest-Veluwe
- Makelaar Zielman Makelaardij O.G, Midden Nederland makelaars
- Overige partijen: Diaconie hervormd Putten

Bovenstaande partijen zijn in de periode maart-april 2018 actief benaderd met de vraag waar zij kansen en mogelijkheden zien op vrij(ge)komen(d) locaties of vastgoed vormen van flexwonen te realiseren. In bijgeleverd Excel-bestand staat een gedocumenteerd overzicht van alle aangedragen objecten en locaties. Uit de verkenning zijn in totaal 13 mogelijke objecten/locaties naar boven komen drijven. Hiervan zijn afkomstig:

- 8 van de gemeente Putten
- 2 afkomstig van (bedrijfs)makelaars
- 1 van een woningcorporatie
- 1 van een zorgorganisatie
- 1 door de kerk

Uit bovenstaande bevindingen en de gesprekken kunnen enkele lijnen worden gedestilleerd:

- Opvallend is dat zorgorganisaties nagenoeg allen aangeven problemen te ondervinden met hun 'uitstromers'. Zij zien echter geen van alle kansen voor flexwonen binnen hun eigen vastgoedportefeuille
- Makelaars lijken zijdelings bekend met het fenomeen 'flexwonen en spoedzoekers'. Uit de reacties en het aangeleverd materiaal ontstond het beeld dat makelaars deze verkenning met name als kans opvatten om eigen -minder courant- vastgoed onder de aandacht te brengen
- Woningstichting Putten staat zeer sceptisch tegenover flexwonen voor spoedzoekers. Zij ziet weinig heil in tijdelijke woonoplossingen voor spoedzoekers en opteren eerder voor het toevoegen van permanente woningen aan de bestaande voorraad
- Los van de kwaliteit van de aangeboden flexwonen-suggesties, is het opvallend dat de omvang van de groslijst ongeveer de helft is van die in Elburg (25) en Nunspeet (28). Uit de gesprekken met makelaars en huisvesters ontstond ook nadrukkelijk het beeld dat de markt in Putten 'moeilijk' is. De gemeente kent een rijke historie als het gaat om projecten voor 'andere groepen op de woningmarkt' die om politiek-maatschappelijke redenen in vroeger of later stadium zijn gestopt of 'on hold' zijn gezet

Fase 3: Nadere uitwerking van geselecteerde kansrijke flexwonenprojecten

Deze fase bestaat feitelijk uit twee stappen:

- Van long- naar shortlist: het beoordelen van projecten op hun geschiktheid voor flexwonen
- Nadere uitwerking van overgebleven projecten tot vertrekpunt voor (mogelijke) realisatie

Eerst zal worden ingegaan op welke wijze waarop de selectie van project(en) heeft plaatsgevonden.

a. Van long- naar shortlist

In overleg met de gemeente Putten zijn alle objecten doorgenomen op hun kansen voor flexwonen.

Daarbij zijn de objecten met name doorgelicht op de volgende criteria:

- ✓ inzetbaarheid korte termijn
- ✓ locatie
- ✓ geschiktheid voor (mix van) doelgroepen
- ✓ kansrijke koper
- ✓ kansrijke exploitant
- ✓ transformatiekosten
- ✓ kans op redelijke woonkwaliteit
- ✓ kans op redelijk huurprijsniveau
- ✓ bestemmingswijziging noodzakelijk
- ✓ enthousiasme betrokken partijen

Op basis van deze gesprekken zijn de objecten ingedeeld in categorieën op basis van het 'stoplichtmodel', waarbij groene objecten vooralsnog het meest kansrijk lijken. Zie daartoe ook het bijgeleverd Excel-bestand. Vervolgens zijn de meest kansrijke objecten bestuurlijk besproken. Hieruit volgden twee locaties c.q. objecten, die volgens betrokkenen het meest kansrijk lijken. Het gaat om:

De [redacted] liet weten positief te staan tegenover ons aanbod mee te denken hoe [redacted] in de nabije toekomst (ook) voor de doelgroepen van flexwonen kan worden ingericht. Bij [redacted] lag dat anders. [redacted] beraadden zich aanvankelijk nog op een nieuwe toekomst [redacted]. Eind augustus liet de [redacted]. Om deze reden hebben we ons alleen gericht op [redacted]. Voor deze locatie hebben we nader onderzoek gedaan naar de mogelijkheden en de randvoorwaarden om hier flexwonen te realiseren. Bijgaand staan de bevindingen en een advies over de te ondernemen acties.

b. [redacted]

In de periode juni-augustus 2018 hebben we uitgebreid gesproken met de [redacted]. Hij gaf aan interesse te hebben om bij [redacted] zich te richten op de doelgroepen van flexwonen. Na uitgebreid overleg, een rondleiding en het aanleveren van enkele onderleggers/plattegronden zijn we aan de slag gegaan.

[redacted] bestaat uit [redacted]. Op de [redacted] aan de weg gelegen [redacted] . Op de [redacted] stonden [redacted], die de [redacted]. [redacted] op de [redacted] kavel 10 verplaatsbare woningen neer te zetten in 5 clusters van 2. Deze 10 woningen met een oppervlakte van 50 - 75 m² zouden dan als pauzewoning gebruikt kunnen worden. De toewijzing in overleg met de gemeente en/of een betrokken corporatie.

Voor de eigenaar hebben wij een globale businesscase opgesteld om te bezien of zo'n exploitatie haalbaar is. We hebben woningen van [REDACTED] in het model opgenomen. De conclusie is dat dat wel mogelijk is, maar er zijn wel randvoorwaarden en ook dan zal het rendement beperkt zijn, terwijl de eigenaar wel risico's loopt.

De randvoorwaarden in de businesscase hebben betrekking op de te huisvesten doelgroep. Als die ook jongeren onder de 23 jaar omvat moet de huur onder de € 414 per maand blijven, om met behulp van huurtoeslag betaalbaar te blijven. Daarmee is de businesscase niet rond te krijgen. Als we alleen uitgaan van bewoners van 23 jaar en ouder is het wel mogelijk. In de meest gunstige variant is dan echter wel een exploitatieduur van 15 jaar nodig om uit de kosten te komen. In een periode van maximaal 10 jaar, die past bij een tijdelijk van de bestemming afwijkend gebruik is de investering niet terug te verdienen.

Wij zien twee opties om dit dilemma op te lossen, die beide goed in de omgeving zouden passen:

1. de gemeente kan de huidige bestemming van de gehele locatie wijzigen [REDACTED]
[REDACTED] Daarmee kan in een keer bereikt worden dat:
 - a) de [REDACTED] woning gebruikt kan worden
 - b) de 10 nieuw te bouwen verplaatsbare woningen als pauzewoning gaan functioneren
 - c) het risico voor de eigenaar beperkt wordt doordat hij de woningen op [REDACTED]
[REDACTED] inzetten, als de opbrengsten van de pauzewoningen tegen vallen.
2. de gemeente kan er voor kiezen alleen de bestemming van de [REDACTED] te wijzigen in wonen en voor [REDACTED] daarvoor toestemming te geven voor een van de bestemming afwijkend gebruik voor een periode van maximaal 10 jaar. Per saldo wordt dan hetzelfde mogelijk als in optie 1, alleen zal het gebruik als pauzewoning na 10 jaar eindigen, ook als dat zeer succesvol blijkt te verlopen.

De bestemmingswijziging hoeft niet zodanig te zijn dat in de toekomst op deze locatie elke vorm van wonen ongeclausuleerd kan plaats vinden en dat de eigenaar daardoor een onevenredig grote waardevermeerdering tegemoet kan zien. Er zijn bij voorbeeld bestemmingsplannen waarin voor bepaalde gebieden aan wonen de functieaanduiding kamerverhuur wordt meegegeven. De gemeente zou kunnen overwegen voor een functieaanduiding te kiezen waardoor huisvesting van spoedzoekers en/of tijdelijke verhuur mogelijk is. Ook los van de bestemming of functieaanduiding zelf zijn er natuurlijk nog regels te stellen aan bouwvormen, -volumes, etc.

Door te kiezen voor een specifieke vorm van wonen is het ook naar de provincie aannemelijk te maken dat deze 'toevoeging' van woningen geen gevolgen moet hebben voor de overige woningbouwprogramma's. Het gaat immers om een doelgroep die niet in eerdere behoefteramingen is meegenomen.

Aanbeveling

Vooralsnog ligt in dit project de enige kans voor de gemeente Putten om een aantal pauzewoningen te realiseren, waaraan dringend behoefte bestaat. Het is overigens nog niet zeker dat de eigenaar deze gok wil wagen. Hij beraadt zich op de businesscase die wij hebben opgesteld en onderzoekt of er binnen de investeringsruimte woningen van voldoende kwaliteit neergezet kunnen worden. Het zou goed zijn hem de positieve intenties van de gemeente t.a.v. bovenstaande opties mee te geven bij die afweging.

