



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

Aan de dames en heren,
leden van de gemeenteraad

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

ONDERWERP
raadsvoorstel programmering
studentenhuisvesting; informatie over Magic
Mix

DATUM
13 juni 2023
Verz.: 13-06-2023

BIJLAGEN
1

BEHANDELD DOOR
AR (Fred) Bunk

TELEFOONNUMMER
043 350 4450

ONZE REFERENTIE
2023.02787

E-MAILADRES
Fred.Bunk@maastricht.nl

FAXNUMMER
043 - 350 4141

UW REFERENTIE
--

Geachte raadsleden,

In de domeinvergadering fysiek van 6 juni heb ik toegezegd uw raad nader te informeren over het mengen van doelgroepen in één gebouw, ofwel de zogenaamde magic mix. Met deze brief kom ik deze toezegging na. In de bijlage vindt u algemene informatie over de magic mix.

In Maastricht doen we geleidelijk aan ervaring op met het mengen van doelgroepen in een gebouw. In het eerste project van tijdelijke studentenwoningen aan de Sorbonnelaan in Randwyck mengen we momenteel studenten met diverse sociale doelgroepen waaronder jongeren die met begeleiding (weer) zelfstandig gaan wonen (tot een maximum van 20%). De ervaringen die we daar opdoen, vormen input voor de invulling in toekomstige projecten.

Voor het tweede tijdelijke project aan de Sorbonnelaan loopt een aanvraag om studenten te mengen met jonge alleenstaande statushouders (tot een maximum van 5%). Het gaat om statushouders in de leeftijd 23-27 jaar die verspreid in het complex worden gehuisvest.

In voorbereiding is het plan aan de Adelbert van Scharnlaan waar een mix is gedacht van verschillende studio's: (kleinere) sociale huurwoningen, huisvesting van kunstenaars van de Jan Eyckacademie en studentenhuisvesting.

Bovenstaande plannen zijn voorbeelden waarbij verschillende groepen huishoudens samen worden gehuisvest. De magic mix kan op verschillende manieren worden ingevuld. In de programmering studentenhuisvesting geven wij hier ruimte voor. Daarbij wordt een maximum gesteld van maximaal 20% andere doelgroepen die gemengd kunnen worden met studenten. Het aandeel andere doelgroepen dan studenten wordt per project bepaald, afhankelijk van de te mengen doelgroepen en de aard van de locatie en het gebouw. Daarbij wordt vanzelfsprekend ook aandacht geschonken aan passende begeleiding en beheer.



DATUM
13 juni 2023

Ik ga ervanuit u hiermee in de aanloop naar de raadsvergadering over de studentenprogrammering voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Johan Pas
Wethouder Wonen, Onderwijs, Studentenstad en Welstand



De Magic Mix – de update

Een verkenning van wooncomplexen waar
verschillende doelgroepen gemengd wonen

Jeroen van der Velden (Platform31)

Pim Tiggeloven (Companen)

Sander Gelinck (id&dn)

Uitgave

Platform31

Den Haag, maart 2017

De Magic Mix – de update is een actualisatie van het rapport De Magic Mix uit februari 2016

Auteurs: Jeroen van der Velden (Platform31), Sander Gelinck (id&dn) en Pim Tiggeloven (Companen)

Redactie: Platform31

Met dank aan: Elise Bijl (ministerie van BZK) en Frank Wassenberg (Platform31)

Coverfoto: Hollandse Hoogte, Marcel van den Bergh

Platform31

Kennis- en netwerkorganisatie Platform31 ziet de **trends** in stad en regio. We **verbinden** beleid, praktijk en wetenschap rondom actuele vraagstukken en komen tot een **aanpak** waarmee bestuurders, beleidsmakers en uitvoerders direct aan de slag kunnen. De oplossingen houden we niet voor onszelf: **iedereen profiteert mee** van de resultaten.

Postbus 30833, 2500 GV Den Haag

www.platform31.nl

Hoewel grote zorgvuldigheid is betracht bij het samenstellen van dit rapport, aanvaarden Platform31 en de betrokkenen geen enkele aansprakelijkheid uit welke hoofde dan ook voor het gebruik van de in deze publicatie vermelde gegevens. Alles uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar worden gemaakt mits de bron wordt vermeld.

Voorwoord

Voor u ligt een geactualiseerde versie van het rapport De Magic Mix uit 2016. Een actualisatie na krap een jaar klinkt wat overijverig, maar er is veel gebeurd in die tijd. De druk op het Centraal Orgaan opvang asielzoekers (COA) was groot om de vluchtelingenstroom in goede banen te leiden.

Gemeenten en in hun kielzog woningcorporaties stonden voor de opgave om geschikte huisvesting te realiseren voor deze nieuwe groep Nederlanders. Flexwonen en specifiek de 'magic mix' lijken hiervoor ruimte en ook snelheid te bieden. De verhoogde instroom van vluchtelingen lijkt ook de ogen te hebben geopend voor veel andere spoedzoekende groepen in Nederland. Gemeenten als Amsterdam en Eindhoven zoeken naar manieren om de flexibele voorraad woningen te vergroten, om een divers palet aan groepen met onvoldoende 'wachtijd' en een urgente woningvraag toch te kunnen bedienen. Meer gemeenten lijken te volgen. Flexwonen voorziet in een behoefte.

Platform31 heeft het afgelopen jaar met tientallen partners gesproken en meegedacht over hun plannen voor de 'magic mix'; wooncomplexen waar doelgroepen gemengd worden gehuisvest. De woonvorm is relatief nieuw en voelt voor veel van de organisaties wat onnatuurlijk, maar toch ook wel weer vertrouwd. 'Gaat dat wel samen: ouderen en jongeren, arbeidsmigranten en studenten, reguliere huurders en ex-dak- en thuislozen [per project een andere mix]? De natuurlijke tendens is toch immers: soort zoekt soort.' Tegelijkertijd lijkt het vertrouwde mengingsideaal weer de kop op te steken. 'Mensen die hun leven op de rails hebben kunnen toch iets betekenen voor anderen die een beetje begeleiding nodig hebben?' Dit ideaal wordt vaak aangevuld met de verwachtingen die bestaan rond de participatiesamenleving. 'Bewoners willen, kunnen en moeten meer zelf oppakken.' De bestaande 'magic mix'-projecten lijken deze verwachtingen in te lossen, al zijn de meeste voorbeelden nog te nieuw om daar een afgewogen oordeel over te vellen. Meer onderzoek is daarom nodig.

Een aantal interessante nieuwe 'magic mix'-projecten uit 2016 én begin 2017 zijn in deze actualisatie opgenomen. De overige casussen in het rapport zijn geactualiseerd, zoals de verschuiving van reguliere huurcontracten naar flexcontracten in veel projecten. Verder zijn de aanpassingen in de wet uit 2016 opgenomen, zoals de Wet doorstroming huurmarkt. Ten slotte is er een financieel hoofdstuk toegevoegd: de business case van de 'magic mix'. Transformatie-expert Sander Gelinck (id&dn) nam voor Platform31 diverse projecten financieel onder de loep. Hoe is de business case van deze 'magic mix'-projecten opgebouwd? Welke keuzes maken de initiatiefnemers, en aan welke financiële knoppen draaien zij om de business case te verbeteren? Het hoofdstuk beantwoordt een belangrijke vraag rond de 'magic mix': is het rendabeler om meerdere doelgroepen te huisvesten in tegenstelling tot bijvoorbeeld alleen arbeidsmigranten? Het antwoord is... ja.

Jeroen van der Velden
Projectleider Platform31

Inhoudsopgave

Voorwoord	3
Samenvatting	7
1 Tijd voor tijdelijk wonen	11
2 Achtergronden bij de ‘magic mix’	13
2.1 Drie argumenten voor meer flexibele woonvormen	13
2.2 Brede flexibilisering van de samenleving	13
2.3 Insiders en outsiders op de huurmarkt	14
2.4 Toename leegstand	15
2.5 Aandacht politiek voor tijdelijke huisvesting	15
2.6 Nadelen van flexibilisering huurmarkt	16
2.7 Huisvesting EU-arbeidsmigranten lastig	16
2.8 De ‘magic mix’ in opkomst	17
3 Doelgroepen voor de ‘magic mix’	19
3.1 Inleiding	19
3.2 ‘Magic mix’ is (nog) geen specifieke woonwens	19
3.3 Omvang en woonwensen doelgroepen	19
3.4 Overzicht omvang doelgroepen	28
4 Voorbeelden van de ‘magic mix’	30
4.1 Inleiding	30
4.2 De ‘magic mix’ en verzorgingshuizen	32
4.3 De ‘magic mix’ en transformatie	43
4.4 De ‘magic mix’ en woonunits	52
4.5 Andere vormen van de ‘magic mix’	58
5 De business case van de ‘magic mix’	63
5.1 Inleiding	63
5.2 Overeenkomsten en verschillen tussen ‘magic mix’-projecten	63
5.3 Inkomsten en uitgaven vergeleken	65
5.4 Rendementen en financiering vergeleken	67
5.5 Afsluitend	68
6 Conclusies en aanbevelingen	70
6.1 Rode draden uit de casussen	71
6.2 Succes- en faalfactoren van gemengde complexen	72
6.3 Aanbevelingen	76
Bijlage 1: Wet- en regelgeving	79

Samenvatting

De maatschappij wordt steeds flexibeler, maar de woningmarkt niet. De reguliere huurwoningmarkt lijkt op slot te zitten. De wachtlijsten groeien en de doorstroming neemt af. Wat vrijkomt, wordt dikwijls ook nog verhoogd in huur, verkocht of gesloopt. Tegelijkertijd zal het beroep op sociale huurwoningen de komende jaren alleen maar toenemen. Steeds meer spoedzoekers, waaronder arbeidsmigranten, vergunninghouders en uitstromers uit intramurale instellingen zoeken een plek op de gereuleerde sociale huurmarkt. Ook andere groepen 'nieuwkomers' op de woningmarkt zoals studenten, werkende jongeren, expats, gescheiden mensen zullen de komende jaren niet afnemen. Mensen die geen tijd hebben om lang te wachten op een huis, of geen geld hebben voor een dure woonoplossing. Deze mensen zijn gebaat bij tijdelijke tussenoplossingen. Zo'n oplossing betekent in feite een toevoeging aan het reguliere woonsysteem, en bestaat vooral bij de gratie van het komen en gaan van bewoners met een overwegend laag inkomen die snel woonruimte nodig hebben en beperkte eisen stellen.

Er ontstaat zodoende een steeds grotere tegenstelling tussen de *insiders* en de *outsiders* op de huurwoningmarkt. Uitbreiding met een nieuw segment van tijdelijke woonruimte kan dit gat wellicht dichten. De uitbreiding van flexibele contractvormen die de Wet doorstroming huurmarkt sinds 1 juli 2016 mogelijk maakt kan hier een belangrijke bijdrage aan leveren.

Mixen van doelgroepen

Met de tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten is veel ervaring opgedaan de laatste jaren. Het blijkt dat huisvesting voor deze doelgroep moeilijk van de grond komt, ondanks alle inspanningen. De voornaamste redenen hiervoor zijn:

- Lokale weerstand tegen dergelijke wooncomplexen. Bewoners en politici zijn bang voor overlast van deze bewonersgroep en maken zich zorgen over de lokale integratie.
- Een te groot financieel risico door de wisselende bezettingsgraad. Het vloeibare karakter van deze doelgroep zorgt voor een risico op leegstand en samen met de beperkte marges tot een geringe interesse bij investeerders.

Dit soort problemen worden ook ondervonden bij het opzetten van huisvesting voor vergunninghouders. Alle kaarten inzetten op één doelgroep lijkt risico's met zich mee te brengen. Kan het mixen van doelgroepen het rendement en imago van wooncomplexen waar men tijdelijk kan verblijven, verhogen?

Platform31 verkent in dit onderzoek de 'magic mix': gemengd wonen door verschillende doelgroepen in één woongebouw. Het rapport bevat diverse praktijkvoorbeelden in Nederland van deze 'magic mix' en we onderzoeken onder welke omstandigheden het gemengd wonen van verschillende doelgroepen succesvol kan zijn. Daarnaast schetsen we de kwantitatieve en - waar mogelijk - kwalitatieve behoeften van de diverse potentiële doelgroepen van de 'magic mix'.

Praktijkvoorbeelden: verschillen en overeenkomsten

De praktijkvoorbeelden in deze verkenning verschillen sterk van elkaar qua opzet, grootte, uitwerking en de mix van groepen zelf. Overeenkomsten zijn er gelukkig ook. Bij nagenoeg alle 'magic mix'-projecten in deze verkenning is de bezettingsgraad 90 procent of hoger. In alle projecten combineert

men dragende en vragende bewoners.¹ Bewoners met te zware problemen, zoals verslavingsproblemen of complexe psychische nood, worden geweerd of ze worden geclusterd gehuisvest, inclusief professionele begeleiding op maat. Verder is het verblijf van bewoners in het complex bijna altijd tijdelijk: van een paar weken tot een paar jaar. Het verblijf is niet alleen in de meeste gevallen tijdelijk, het is ook voorwaardelijk. Bewoners hebben minder huurbescherming, waardoor degene die zich niet aan de woonregels houdt, relatief gemakkelijk de deur gewezen kan worden. Als laatste overeenkomst valt op dat alle woningen in 'magic mix'-projecten klein te noemen zijn in vergelijking met reguliere huurwoningen.

Zoeken naar juiste mengvorm

Uit het onderzoek komt niet duidelijk naar voren welke mix van doelgroepen het meest succesvol is. Wel blijkt dat het mixen van de doelgroepen studenten, GGZ-cliënten en scheidingsgevallen met diverse andere groepen, veruit het meest wordt toegepast. Uit de onderzochte combinaties blijkt echter dat er geen ideaal recept is voor de mix. In de meeste projecten blijven de partijen zoeken naar een juiste mengvorm. Om deze zoektocht op een goede manier te doorlopen zijn selectie bij de poort en een bepaalde mate van *social engineering* noodzakelijk. Het is van belang om bij de opzet van een gemengd project, rekening te houden met instrumenten en randvoorwaarden die de mix kunnen beïnvloeden, mocht dit nodig zijn.

Mogelijkheden van de wet en daarbuiten

8

In 2016 zijn de mogelijkheden rond tijdelijke huurcontracten uitgebreid (zie bijlage 1 Wet- en regelgeving). In de onderzochte casussen worden de mogelijkheden ingezet die wet- en regelgeving biedt om een tijdelijk verblijf van bewoners af te dwingen. Maar er worden ook diverse andere mogelijkheden ingezet. Zo krijgen de huurders in het complex Akker71 in Arnhem van de woningcorporatie het eerste jaar een fikse huurkorting. Soms zijn de woonomstandigheden dusdanig (zoals een kleine kamer of een intensieve manier van samenleven) dat bewoners na een bepaalde periode uit eigen beweging doorstromen.

Labeling bepaalt acceptatie

De praktijkvoorbeelden laten zien dat koudwatervrees bij omwonenden vaak wordt weggenomen als blijkt dat het gaat om een mix van dragende en vragende bewoners. Omwonenden lijken moeite te hebben met een specifieke labelling van een project, bijvoorbeeld het label vergunninghouders of arbeidsmigranten. Worden de tijdelijke woningen echter breed aangeboden ('iedereen die wil!'), dan is hier geen protest tegen. De praktijk laat zien dat vervolgens alleen de *outsiders* op de huurmarkt reageren. Ook projecten die een directe meerwaarde leveren voor de buurt, worden beter ontvangen. Bovendien wordt de wijk zo het project 'ingetrokken' en wennen de bewoners makkelijker aan het concept en haar nieuwe bewoners.

Beheer

Complexen met verschillende mensen uit kwetsbare groepen, die ook nog eens door elkaar wonen, hebben een stevig beheer nodig. Dat blijkt uit alle onderzochte voorbeelden. Dit beheer moet goed worden geregeld, en van meet af aan. Een voorwaarde daarvoor is een centraal punt waar bewoners en omwonenden terecht kunnen voor vragen en die nodig is om overlast snel en kordaat aan te pakken. Verder is bij grotere complexen toezicht bij de deur noodzakelijk, zodat niet iedereen zomaar naar

¹ Met dit onderscheid bedoelen we hier bewoners die hun leven op de rails hebben en bewoners die meer begeleiding nodig hebben (of een ongunstig imago hebben).

binnen kan. Beheer kan uitgevoerd worden door een betaalde kracht vanuit de verhuurorganisatie, eventueel aangevuld met bewoners, buurtbewoners en/ of andere vrijwilligers. Een combinatie van professioneel beheer en andere vormen lijkt in verschillende projecten goed te werken en blijkt ook kostenefficiënt te zijn.

De business case

De projecten laten zien dat een mix van doelgroepen de bezettingsgraad aanzienlijk kan verbeteren. Dat maakt een project bedrijfsmatig gezien minder kwetsbaar. De initiatiefnemers kiezen bewust voor een beheerformule en die keuze volgt uit de mix van doelgroepen. Opvallend is dat de beheerkosten van alle projecten lager zijn dan gebruikelijk (volgens Aedex-normen). Dat is des te opvallender omdat de projecten intensiever beheerd worden dan reguliere projecten. Het laat zien dat de initiatiefnemers bewust sturen in de beheerkosten en dat ze daarin nieuwe, slimme beheerformules toepassen. In de meeste projecten is dat een professioneel (betaalde) beheerder die vrijwilligers en bewoners aanstuurt (zelfbeheer).

Aanbeveling voor het Rijk

Bevorder nieuwe 'magic mix'-projecten, bijvoorbeeld door een prijsvraag of ander stimuleringsprogramma. De 'magic mix' is een nieuw instrument met potentie, en kan een deeloplossing bieden voor diverse maatschappelijke problemen. Daar zijn echter meer experimenten en onderzoek voor nodig. Een prijsvraag of ander stimuleringsprogramma is een van de middelen om experimenten en onderzoek te bevorderen en meer bekendheid te geven aan goede voorbeelden van gemengde wooncomplexen.

Aanbevelingen voor het Rijk en gemeenten

9

De leefomstandigheden in veel van de onderzochte 'magic mix'-projecten is niet dusdanig dat bewoners hier permanent moeten blijven wonen. In de praktijk willen ze dat ook niet. Een 'magic mix' is een tussenoplossing naar een permanente woning. Daarom moeten richtlijnen worden ontwikkeld voor de duur van bewoning. We moeten niet vergeten dat deze projecten kwetsbaar zijn omdat ze vaak lastige doelgroepen combineren met andere spoedzoekers. Betrokken partijen kunnen enthousiast zijn over het concept en de functie die het complex vormt binnen de lokale - vaak overspannen - huurwoningmarkt. Maar het 'magic mix'-project moet geen afvoerputje worden om lastige klanten te huisvesten.

Aan de andere kant is het van belang dat de tijdelijkheid in woonprojecten een positieve bijdrage blijft leveren aan maatschappelijke opgaven voor onder andere spoedzoekers. En niet misbruikt wordt om bepaalde groepen af te schepen met een blijvend onzekere woonsituatie. Daarom is het nodig om verhuisbewegingen te monitoren om te voorkomen dat er flexnomaden ontstaan: burgers die noodgedwongen van flexwoning naar flexwoning verhuizen. De maatschappelijke onrust rond de flexibilisering van de arbeidsmarkt moet niet overslaan op de woningmarkt. Flexwonen en daarbinnen de 'magic mix' is altijd een tussenoplossing. Tijdelijk voor een bewoner, terwijl het project vaak een veel langere duur kent. Lokale partijen moeten leren omgaan met 'permanente tijdelijkheid'.

Aanbeveling voor gemeenten

Breng potentiële behoeften van spoedzoekers en het aanbod van vastgoed in kaart. Veel spoedzoekers zijn nu niet in beeld, maar wonen vermoedelijk onder suboptimale omstandigheden. Pak als gemeente daarom de rol op van matchmaker. Diverse partijen zitten met bepaalde doelgroepen of juist met leeg

vastgoed in hun maag. Gemeenten in met name overdrukgebieden zouden deze handschoen op moeten pakken.

Aanbeveling voor eigenaren van verzorgingshuizen

De 'magic mix' kan een oplossing zijn voor leegstand. Uit de verkenning blijkt dat verzorgingshuizen uitermate geschikt zijn voor het mengen van diverse doelgroepen. Juist zorghuizen zijn al geschikt voor tijdelijke bewoning, met hun kamers of aparte eenheden, soms met de bedden er nog in. Verhuur aan andere groepen kan ook een tijdelijke oplossing zijn als er plannen bestaan om het gebouw op een later moment voor de oorspronkelijk doelgroep te bestemmen.

1 Tijd voor tijdelijk wonen

Het Nederlandse woonstelsel is voor de meeste bewoners een zegen. Huurders weten zich in hun huis letterlijk en figuurlijk beschermd, want ze hebben een hoge mate van huurbescherming. Zolang de huurder zich netjes gedraagt en de huur op tijd betaalt, kan de verhuurder het lopende huurcontract in principe niet zomaar opzeggen. Maar voor anderen is dit systeem een vloek: diezelfde regels belemmeren dat ze terecht kunnen op de reguliere huurmarkt.

De woningmarkt volgt niet de veranderende maatschappij

De maatschappij wordt steeds flexibeler, maar de woningmarkt niet. De reguliere huurwoningmarkt lijkt op slot te zitten. De wachtlijsten groeien en de doorstroming neemt af. Wat vrijkomt, wordt dikwijls ook nog verhoogd in huur, verkocht of gesloopt. Tegelijkertijd zal het beroep op sociale huurwoningen de komende jaren alleen maar toenemen. Steeds meer arbeidsmigranten en vergunninghouders zoeken een plek op de gereguleerde sociale huurmarkt. Andere groepen 'nieuwkomers' op de woningmarkt zijn onder meer studenten, werkende jongeren, expats, gescheiden mensen, ex-dak- en thuislozen, ex-gedetineerden en kopers-in-spé die langer moeten sparen dan voorheen.

Bovendien wordt de aanwas op de huurmarkt versterkt door de groep mensen die geen tijd hebben om lang te wachten op een huis, of geen geld hebben voor een dure woonoplossing. Deze mensen zijn gebaat bij tijdelijke tussenoplossingen. Zo'n oplossing betekent in feite een toevoeging aan het reguliere woonsysteem, en bestaat vooral bij de gratie van het komen en gaan van bewoners met een overwegend laag inkomen. Groepen die snel woonruimte nodig hebben, daarvoor weinig kunnen betalen en beperkte eisen stellen. Deze instromers moeten vaak achteraan sluiten op de wachtlijst. Kan men niet wachten op een woning, dan is men vaak aangewezen op de formele particuliere huurmarkt. Maar vermoedelijk zijn deze huurders vaker aangewezen op de informele huurmarkt, waarin een redelijke prijs-kwaliteit verhouding ver te zoeken is.

11

Huisvesten urgente doelgroepen prioriteit rijksbeleid

Het Rijk erkent de problemen van het beperkte aanbod voor nieuwe instromers op de woningmarkt aan de ene kant, en aan de andere kant de beperkte wettelijke mogelijkheden voor potentiële aanbieders. Het sneller huisvesten van urgente doelgroepen is daarom als een van de vier prioriteiten benoemd in het volkshuisvestelijk beleid van minister Blok (Wonen) voor de periode 2016 tot 2019. 'Hoewel het niet uitsluitend een opgave voor de corporaties is, zijn vele van deze urgenten primair aangewezen op een woning in de sociale huursector. Bij deze doelgroepen concurreert 'urgentie' met permanente (sociale) huisvesting. Permanente huisvesting betekent doorgaans dat men moet wachten, terwijl men urgent gehuisvest moet worden. Door oog te hebben voor onconventionele oplossingen, naast het huisvesten in de reguliere voorraad met reguliere contracten, zou ook een grotere groep 'spoedzoekers', die niet formeel tot de categorie urgenten behoren, geholpen kunnen worden aan een (tijdelijke) woning'.²

Tijd voor tijdelijke huisvesting

Het meest bekende voorbeeld van een wooncomplex waar nieuwkomers op de woningmarkt snel en tijdelijk gehuisvest kunnen worden is de Short Stay Facility (SSF) in Dordrecht. Veel gesprekspartners en ervaringsdeskundigen noemen dit voorbeeld. Het was de eerste locatie in Nederland waar diverse urgente groepen gemengd werden gehuisvest in één gebouw. Woningcorporatie Woonbron nam in de

² Kamerbrief Prioriteiten volkshuisvesting, Ministerie van Binnenlandse Zaken & Koninkrijksrelaties (juni 2015).

jaren negentig dit initiatief, het eerste voorbeeld van de 'magic mix'. Opmerkelijk is dat dit voorbeeld als succesvol wordt bestempeld, maar lange tijd weinig navolging kreeg. Wel stonden er geregeld exploitanten op die zich richtten op de tijdelijke huisvesting van één specifieke doelgroep, zoals studenten of expats. Veel andere doelgroepen vielen en vallen echter buiten de boot.

Op dit moment zorgt de huisvesting van grote groepen vluchtelingen en vergunninghouders voor veel debat en hoofdbreken, en heeft dit prioriteit gekregen. Ruim twee derde van de vluchtelingen krijgt een verblijfsvergunning. Extra woonruimte voor deze vergunninghouders wordt niet alleen in de bestaande voorraad (veelal sociale huurwoningen) gezocht, maar ook in meer onorthodoxe maatregelen, zoals permanente of tijdelijke herbestemming van lege gebouwen, prefab- of tijdelijke woonruimten of woningdelen. Ook de huisvesting van een andere groep migranten zorgt voor de nodige hoofdbreken, namelijk de arbeidsmigranten uit EU-landen als Polen en Bulgarije. Deze groep doet een groot beroep op tijdelijke huisvesting (die seizoens- en locatiegebonden is) en kampt bovendien met imago problemen. Evaluatie wijst uit dat een menging van verschillende Nederlandse en buitenlandse doelgroepen in een complex waarschijnlijk rendabeler uitpakt voor huisvesters, en bovendien een beter imago oplevert.³

Opzet verkenning en leeswijzer

De ruime ervaring in de SSF Dordrecht leert dat het samenwonen van verschillende doelgroepen in de praktijk mogelijk is. Obstakels in het wonen, de regelgeving en het beheer kunnen blijkbaar met maatwerk overwonnen worden. De ervaring van Woonbron (SSF) toont aan dat diverse doelgroepen te combineren zijn, en dit combineren een bijdrage levert aan individuele woonbehoeftes, een hoger rendement, een lager risicoprofiel en betere beeldvorming van het project.

12

We onderzoeken in deze verkenning de behoefte van diverse doelgroepen naar tijdelijke huisvesting en de ervaringen van 'magic mix'-complexen in Nederland die doelgroepen tijdelijk gemengd huisvesten.

De centrale vragen van deze verkenning zijn:

- Welke kwantitatieve en kwalitatieve behoefte hebben de diverse doelgroepen die voor gemengde projecten in Nederland in aanmerking komen?
- Welke ervaringen zijn er met gemengde wooncomplexen?
- Maakt het gemengd tijdelijk huisvesten van doelgroepen een project haalbaarder? En zo ja, op welke manieren en onder welke condities?

Om deze vragen te kunnen beantwoorden gaan we in hoofdstuk 2 in op de staat van de huidige huurmarkt in Nederland en op de groeiende tegenstelling tussen *insiders* en *outsiders*. Daarnaast zoeken we in dit hoofdstuk een antwoord op de toenemende vraag naar tijdelijke woonruimte in het licht van de bredere flexibilisering van de samenleving. In hoofdstuk 3 worden de kwantitatieve en kwalitatieve behoeften per potentiële doelgroep van de 'magic mix' uiteengezet. Hoofdstuk 4 is gewijd aan vijftien bestaande voorbeelden van de 'magic mix' in Nederland. In hoofdstuk 5 worden de business cases van diverse 'magic mix'-projecten vergeleken. We eindigen in hoofdstuk 5 met conclusies en aanbevelingen.

³ Huisvesting arbeidsmigranten een zorg van iedereen, Platform31 (Lupi, september 2015).

2 Achtergronden bij de ‘magic mix’

De woningmarkt in Nederland staat op ‘standje permanent’, terwijl de vraag naar een dynamischer woningmarkt groeit. De groeiende behoefte aan woningen voor tijdelijk verblijf, is onderdeel van de bredere tendens van flexibilisering van de samenleving. Bovendien groeit het aantal spoedzoekers. Niet alleen statushouders en arbeidsmigranten, maar ook veel andere groepen staan te dringen om een plekje te verwerven op de woningmarkt. Hoe gaan we deze diverse groepen de komende jaren huisvesten? Zij krijgen namelijk moeilijk toegang tot de reguliere huurmarkt.

2.1 Drie argumenten voor meer flexibele woonvormen

Het Nederlandse woonstelsel is het resultaat van een ruime eeuw wetgeving, gericht op een formeel huur- en koopsysteem. Je koopt een huis (meestal met een hypotheek) of je schrijft je in, wacht en huurt een huis. Dat ging decennialang goed. Maar op dit moment zit de woningmarkt letterlijk en figuurlijk ‘zo vast als een huis’. Bewoners (de *insiders*) verhuizen nauwelijks naar een andere huurwoning, en nieuwkomers (de *outsiders*) komen nauwelijks in aanmerking.

Drie groepen van argumenten te onderscheiden voor een meer flexibele woningmarkt:

- Brede flexibilisering - De samenleving wordt steeds flexibeler, maar de woningmarkt speelt daar niet op in;
- Toename *outsiders* - Er komen steeds meer nieuwkomers op de woningmarkt die niet (lang) kunnen of willen wachten op een woning;
- Toename leegstand - Er komen steeds meer gebouwen die vragen om een nieuwe bestemming.

13

2.2 Brede flexibilisering van de samenleving

De Nederlandse samenleving wordt steeds dynamischer. Dit is onder andere merkbaar op de arbeidsmarkt. De tijd dat werknemers hun hele leven bij hetzelfde bedrijf werkten, ligt ver achter ons. Het is gebruikelijk om regelmatig van (soms tijdelijke) baan te veranderen. Werkgevers in vrijwel alle sectoren bieden (naast vaste overeenkomsten) tijdelijke contracten aan en huren freelancers in. Op dit moment is 10 procent van de werkenden zzp’er, een aandeel dat verder zal stijgen. Persoonlijke carrièremogelijkheden en collectieve bedrijfsstrategieën spelen daarbij een rol. Sinds de Europese grenzen zijn geopend voor vrij verkeer van personen, is een nieuwe vorm van arbeidsmigratie op gang gekomen. Volgens het CBS woont en werkt een half miljoen Nederlanders voor een bepaalde periode elders in Europa. Omgekeerd maken Nederlandse bedrijven toenemend gebruik van buitenlandse werknemers. Werk is, aldus onderzoek van het Wetenschappelijk Onderzoek- en Documentatiecentrum (WODC), sinds 2007 het belangrijkste motief voor (tijdelijke) vestiging in Nederland.⁴

Dat de Nederlandse samenleving steeds flexibeler wordt, komt niet alleen tot uiting in meer tijdelijke en kortdurende arbeidscontracten. Mensen hebben minder vaste relaties, er zijn meer kleine huishoudens en over het algemeen bestaat er in een mensenleven meer onzekerheid dan voorheen. Dat steeds meer mensen snel tijdelijke en flexibele woonruimte nodig hebben, is dan ook niet verwonderlijk.

⁴ Nicolaas e.a. in: De Nederlandse migratiekaart - achtergronden en ontwikkelingen van verschillende internationale migratietypen – Het Wetenschappelijk Onderzoek- en Documentatiecentrum (2011).

Het eerste argument voor méér flexibele woonvormen is dus dat een steeds flexibelere samenleving gebaat is bij een dynamischer woningmarkt. Alleen dan kunnen veranderende woonwensen worden vervuld, en krijgen mensen de kans te verhuizen naar een beter passende woning. En kan aan mensen aan de andere kant van het land en aan arbeidsmigranten niet alleen een nieuwe baan, maar ook een nieuwe woning worden aangeboden. En hoeven economische perspectieven niet meer gefrustreerd te worden. Een flexibeler woningmarkt vangt ook beter maatschappelijke veranderingen op, zoals de extramuralisering en de toename van het aantal scheidingen. Meer flexibiliteit is geen doel op zich, maar een middel. Het doel is: meer passende woningen beschikbaar, op elk moment, voor iedereen.

2.3 *Insiders en outsiders op de huurmarkt*

Ondanks de toenemende flexibiliteit en onzekerheid in de samenleving, zit de woningmarkt in Nederland vaster dan ooit. Er komen steeds minder betaalbare huurwoningen beschikbaar, zeker in gebieden waar de woningmarkt krap is. Zittende huurders verhuizen niet, waardoor de doorstroming stagneert. Nieuwbouw blijft achterwege en door liberalisatie en verkoop krimpt de sociale huursector. Uit de Verantwoordingsinformatie (dVi) van de woningcorporaties blijkt dat de mutatiegraad binnen de sociale huurvoorraad sinds 2007 daalt. In Nederland duurt het ruim 12,5 jaar voordat een huurwoning vrijkomt voor verhuur.⁵ Ondertussen loopt de wachttijd op een sociale huurwoning verder op. Vooral in Amsterdam en Utrecht en de omliggende regio's liggen de wachttijden hoog. Woningzoekenden die in 2012 een woning vonden, hadden gemiddeld negen jaar inschrijftijd in Amsterdam⁶ en acht jaar in Utrecht.⁷ In een stad als Eindhoven is de gemiddelde wachttijd momenteel zes jaar.⁸

14

Door de lange wachttijden voor sociale huurwoningen, maken alleen woningzoekenden die voldoende woonduur hebben gespaard, kans op een sociale huurwoning. Dat is vooral lastig voor woningzoekenden die niet in de gelegenheid zijn om woonduur op te bouwen. Daarbij gaat het om nieuwkomers op de woningmarkt, zoals statushouders, arbeidsmigranten, studenten en starters. Maar ook GGZ-cliënten die uitstromen uit intramurale instellingen, kunnen vaak onvoldoende woonduur opbouwen. Het aantal nieuwkomers op de woningmarkt dat op zoek is naar een betaalbare huurwoning neemt dus snel toe en blijft de komende jaren stijgen (zie hoofdstuk 3). Een 'urgente' status verlenen aan bepaalde groepen kan voor hen een oplossing bieden, maar betekent automatisch dat anderen dan nog langer moeten wachten.

Door groeiende wachtlijsten en de toenemende vraag naar huurwoningen botsen *insiders* (zittende bewoners) en *outsiders* (nieuwkomers) op de gereguleerde woningmarkt steeds vaker met elkaar. De grote instroom van statushouders (of vergunninghouders) zet het woonsysteem verder onder druk. Gezien inkomen en achtergrond doet deze groep een groot beroep op de bestaande sociale huisvesting. Het Kabinet zoekt vooral oplossingen in het toevoegen van extra woonruimte, om zo de totale voorraad te vergroten. Daarbij hoeft er niet altijd sprake te zijn van een zelfstandige woning. Geschikte huisvesting kan ook de vorm hebben van demontabele bouw op braakliggende grond, leegstaande kantoren en ander vastgoed, of andere innovatieve concepten.⁹

⁵ Woningcorporaties. Volkshuisvestelijke prestaties verslagjaar 2012, Companen (2013).

⁶ Rapportage woonruimteverdeling Stadsregio Amsterdam 2014.

⁷ Utrecht Monitor 2015.

⁸ Woonvisie Eindhoven (2015).

⁹ Kamerbrief Huisvesting van vergunninghouders, Ministerie van Binnenlandse Zaken & koninkrijksrelaties (oktober 2015).

Veel van de nieuwkomers op de woningmarkt zoeken betaalbare woonruimte die snel beschikbaar is. Een tijdelijk huurcontract is voor veel nieuwe huishoudens geen bezwaar. Het kent meerdere voordelen. Ten eerste hoeft men vaak niet lang te wachten op een dergelijke woning. Ten tweede past een tijdelijke, vaak kleine en soms gemeubileerde woning waar men snel in kan, goed bij de (tussen)fase waarin diverse huishoudens zich bevinden. Tijdelijke huurcontracten kennen natuurlijk ook nadelen. Later in dit hoofdstuk komen we hierop terug.

2.4 Toename leegstand

Een derde argument voor méér tijdelijke woonruimte is het toenemend aantal bestaande gebouwen zonder programma, terwijl de vraag naar woonruimte toeneemt. Elke week komen er wel lege winkels, zorghuizen, kantoren, bedrijfshallen, kerken, en kloosters bij. Een aantal cijfers ter illustratie: ruim 8 miljoen vierkante meter kantoor staat leeg, circa zeventien procent van alle kantoren.¹⁰ Er staan 15.000 winkelpanden leeg, negen procent van het aanbod.¹¹ Twee miljoen m² aan monumenten. Meer dan duizend kerken komen binnen tien jaar tijd leeg te staan¹², evenals een kwart van het maatschappelijk vastgoed¹³. Een van de weinige functies waar wél vraag naar is, is wonen. En die vraag wordt alleen maar groter. Recente bevolkingsprognoses van het CBS¹⁴ duiden op een toenemende bevolkingsomvang, met als hoofdoorzaak de instroom van vluchtelingen. De woningvoorraad houdt deze toestroom niet bij, met als gevolg dat het woningtekort verder zal oplopen.

Alle typen leegstaande gebouwen die we hierboven hebben genoemd, zijn niet gebouwd om in te wonen. Herbestemming - zowel permanent als tijdelijk - houdt in dat een bestaand gebouw een woonfunctie krijgt, hoewel het gebouw meestal groter is dan een woonhuis en een andere indeling kent. Een uitdaging bij herbestemming is dan ook om creatief gebruik te maken van de kansen en mogelijkheden van het gebouw, want juist in deze gebouwen komt huisvesting van gemengde groepen vaker voor.

15

2.5 Aandacht politiek voor tijdelijke huisvesting

Verruiming van het aanbod van tijdelijke woonruimte wordt door diverse experts al langer bepleit. Het is pas sinds kort dat het Rijk hier wettelijk meer werk van maakt. Zo schreef minister Blok (Wonen) in april 2014 in een brief naar de Tweede Kamer: 'Voor huurders kan een toename van de mogelijkheden voor tijdelijk huren een vergroting van het aanbod aan huurwoningen opleveren, omdat woningen voor bepaalde doelgroepen sneller beschikbaar komen of doordat verhuurders woningen voor de verhuur aanbieden die anders leeg zouden staan'.¹⁵ De Eerste Kamer heeft in juli 2016 een wetvoorstel aangenomen dat de mogelijkheden voor tijdelijke huurcontracten verruimt (zie bijlage Wet- en regelgeving).

¹⁰ www.pbl.nl/infographic/leegstand-van-kantoren-2000-2015#gemnr=0&year=2015&type=kantoren

¹¹ www.pbl.nl/infographic/leegstand-van-winkels-2005-2015#gemnr=0&year=2015&type=winkels

¹² Hoe verder met 'onze' kerken en erfgoederen? MV Vastgoedadvies (april 2013).

¹³ Reisgids maatschappelijke voorzieningen, Bouwstenen voor Sociaal (december 2013).

¹⁴ Kernprognose 2015–2060: Hoge bevolkingsgroei op korte termijn, CBS (januari 2016).

¹⁵ Kamerbrief Tijdelijk huren, Ministerie van Binnenlandse Zaken & koninkrijksrelaties (april 2014).

2.6 Nadelen van flexibilisering huurmarkt

Tijdelijke huurcontracten waren ongeveer een eeuw geleden aan de orde van de dag in steden met opkomende industrie. Door allerlei wetten en sancties is dit uitgebannen. Het Nederlandse woonstelsel wordt inmiddels met strenge regels, instituties en arrangementen omgeven. Huurcontracten voor onbepaalde tijd zijn gemeengoed geworden. Huurders genieten een hoge mate van huurbescherming. Zolang de huurder zich netjes gedraagt en de huur op tijd betaalt, kan de verhuurder het lopende huurcontract in principe niet zomaar opzeggen.

Hier lijkt in 2016 door de nieuwe Wet doorstroming huurmarkt 2015 verandering in gekomen. Het zal in de nabije toekomst makkelijker zijn voor verhuurders om woningen met tijdelijke contracten te verhuren. Ondanks de voordelen die eerder aangestipt zijn, moeten we ook niet de risico's uit het oog verliezen:

- Huurregelgeving beschermt huurders, en aanpassingen in regelgeving kunnen verworven rechten aantasten.
- Een tijdelijk huurcontract geeft onzekerheid over de periode daarna.
- De onderhandelingspositie tussen huurder en verhuurder is bij een tijdelijk contract slechter dan bij een permanent huurcontract. Zo zal de huurder mogelijk minder snel klagen bij de verhuurder als hij bang is na afloop van het contract geen verlenging te krijgen.
- Zou de verhuurder alle huren vrijelijk bepalen, dan zou dat tot ongebreidelde prijsstijgingen kunnen leiden in woningmarktgebieden met schaarste.
- Erg veel dynamiek leidt tot hoge mutatiekosten, en dat is een nadeel voor verhuurders. Anderzijds biedt het hen vaker een mogelijkheid om huren aan te kunnen passen.
- Het steunen van bepaalde bewoners of eigenaren impliceert het niet steunen van anderen.
- Sommige groepen zullen meer profiteren van verandering (in beleid, activiteiten, handelingen of wetgeving) dan andere.
- Standvastigheid bevordert doorgaans de onderlinge band tussen bewoners.

16

In het algemeen kunnen we stellen dat als de baten van meer flexibiliteit op de woningmarkt voornamelijk neerslaan bij de verhuurders en de positie van oude en nieuwe huurders wordt ondergraven, flexibilisering een bron kan worden van verhoogd maatschappelijk wantrouwen vergelijkbaar met de recente reacties op de flexibilisering van de arbeidsmarkt.

2.7 Huisvesting EU-arbeidsmigranten lastig

Nederland kent in dit tijdsgewricht dus nog nauwelijks flexibele huisvesting waar makkelijk en snel voor korte of iets langere tijd kan worden verbleven. Gevolg is dat de huisvesting van een aantal doelgroepen lastig van de grond komt. Laat staan dat er massa gemaakt kan worden. In deze verkenning komen diverse groepen aan bod. De lastigste doelgroepen om te huisvesten op dit moment zijn vergunninghouders (ook wel statushouders genoemd) en de EU-migranten.

Platform31 heeft sinds 2011 meerdere experimenten opgezet en onderzoek gedaan naar huisvesting voor arbeidsmigranten. De eindevaluatie van dit traject werd in 2015 gepubliceerd onder de naam 'Huisvesting arbeidsmigranten: een zorg van iedereen?!'.¹⁶ De hoofdconclusie van deze evaluatie was dat huisvesting voor arbeidsmigranten nog steeds moeilijk van de grond komt. Dat heeft drie redenen:

¹⁶ Lupi, T. (2015).

- Het sluitend maken van de business case voor flexibele huisvesting louter gericht op arbeidsmigranten is lastig. Rendement is er meestal wel, maar dit staat niet in verhouding tot het hoge risicoprofiel van deze projecten. Vooral het vloeibare karakter van de doelgroep en daarmee mogelijk lage bezettingsgraad, wordt gezien als risicovol.
- Banken en andere financiers zijn niet bekend genoeg met de markt voor flexibele huisvesting. Werkgevers en huisvesters van arbeidsmigranten blijven liever buiten de publiciteit.
- Het negatieve imago van de doelgroep. 'De komst van een mogelijk 'Polenhotel' ontlokt niet altijd positieve reacties uit de omgeving en de politiek. Bewoners en politici zijn bang voor overlast van deze bewonersgroep en maken zich zorgen over de lokale integratie'.¹⁷

Een van de aanbevelingen uit de eindevaluatie luidt: 'het rendement en imago van huisvesting van EU-arbeidsmigranten kan verhoogd worden door een mix van doelgroepen. Wanneer verschillende groepen spoedzoekers (EU-arbeidsmigranten, vergunninghouders, zorgcliënten, gescheiden mensen, studenten, expats) worden gemengd, is het vermoeden dat het risico van tijdelijke leegstand omlaag gaat en het rendement stijgt. Ook is de verwachting dat de huisvesting van een mix van doelgroepen minder weerstand in omgeving oplevert. De connotatie van een 'Polenhotel' verdwijnt hiermee. Daarvoor in de plaats ontstaat er een beeld van een nieuwe woonplek voor kortdurend verblijf, waarvan ook de lokale bevolking bij urgente woonsituaties kan profiteren. Verder wordt verwacht dat menging van doelgroepen voor bepaalde zorgbehoevende groepen positief uitpakt'.¹⁸

2.8 De 'magic mix' in opkomst

De laatste jaren lijken diverse partijen de voordelen van gemengde complexen in te zien en in de praktijk te willen brengen. In deze verkenning worden diverse 'magic mix'-projecten beschreven en met elkaar vergeleken. Ondanks dat de meeste projecten jong zijn, is de 'magic mix' niet helemaal nieuw. 'In elke middelgrote stad een woonhotel' was het optimistische motto waarmee de SEV eind jaren negentig het experiment met de Short Stay Facility (SSF) in Dordrecht omzette in een definitief concept. Het experiment in dit voormalige verzorgingstehuis was zeer succesvol gebleken. In de SSF is iedereen (nog steeds) welkom die snel een betaalbare woning nodig heeft. Men verblijft voor een periode van maximaal een jaar in de SSF. In de praktijk wonen hier al bijna twintig jaar diverse doelgroepen gemengd door elkaar.

Opvallend is dat het concept van de SSF aanvankelijk nauwelijks navolging kreeg, ondanks het succes. In een SEV-evaluatie van Woonhotels uit 2011 wordt de volgende conclusie getrokken: 'De 'magic mix' die zo kenmerkend was voor de SSF in Dordrecht blijkt niet vol te houden; in plaats daarvan ontstaan 'ontvlochten' woonhotels met voorzieningen voor diverse afzonderlijke doelgroepen, ieder met hun eigen prijs- en kwaliteitsniveau.'

Vanaf 2015 schoten de 'magic mix'-projecten plotseling als paddenstoelen uit de grond. Blijkbaar was er iets aan het veranderen op de woningmarkt. De behoefte aan, en het aanbod van, 'magic mix'-projecten met (meestal) tijdelijke verblijfsmogelijkheid nam toe, zo toont deze verkenning aan. Verwachtingen zijn bij initiatiefnemers soms hooggespannen: gemengde woonvormen zouden professionele ondersteuning doen verminderen, integratie bevorderen, beheerkosten doen dalen,

¹⁷ Lupi, T. (2015).

¹⁸ Huisvesting arbeidsmigranten: een zorg van iedereen, Platform31 (september 2015).

eenzaamheid bestrijden, et cetera. De projecten zijn vaak nog te jong om concreet aan te tonen of deze beoogde effecten behaald worden. De eerste bevindingen in deze verkenning zijn echter veelbelovend.

Soort zoekt toch soort?

De 'magic mix' lijkt in te druisen tegen de wetmatigheid van 'soort zoekt soort'. Wanneer mensen de vrijheid krijgen hun eigen woonmilieu te kiezen, kiezen ze vaak voor een woning tussen gelijkgestemden. Wetenschappers van naam en faam zeggen elkaar dat sinds jaar en dag na. En in veel landen is dat ook zo. In Nederland wonen we echter redelijk gemengd en beschouwen dat ook als vanzelfsprekend. Vooral de concentratie van kwetsbare groepen in een buurt of wijk vinden we in Nederland onwenselijk. Door herstructurering van oude wijken sinds de Tweede Wereldoorlog en de vanzelfsprekende norm van 30 procent sociale huur in nieuwbouwwijken, is de woningvoorraad in Nederland redelijk gemengd te noemen.

Het 'mengen' van wijken staat echter al een aantal jaren onder druk. Aan de ene kant omdat de wetenschap naïeve idealen over gemengde wijken voor een deel onderuit heeft gehaald. Maar belangrijker is dat deze idealen de laatste jaren noodgedwongen lijken te worden losgelaten. De voornaamste en meest effectieve interventie om concentratie van kwetsbare groepen tegen te gaan, namelijk grootschalige herstructurering (sloop-nieuwbouw), lijkt in Nederland te zijn stilgevallen. Corporaties geven aan dat ze veel minder in staat zijn dan in het recente verleden om deze kapitaalintensieve interventie toe te passen. Gemeenten hebben ook de slagkracht niet meer om corporaties hierin te ondersteunen. De economische crisis, de veranderende focus van Rijk en gemeenten en de beperking van het werkdomein van de woningcorporaties lijken hier debet aan.

18

De 'magic mix' laat daarom ook zien dat het mengingsideaal nog volop leeft. Het schaalniveau is echter niet de wijk of buurt, maar het wooncomplex.

3 Doelgroepen voor de ‘magic mix’

3.1 Inleiding

Nieuwe instromers, outsiders, urgenten, spoedzoekers, starters. Benamingen voor woningzoekenden die snel een woning nodig hebben: omdat ze willen verhuizen naar een andere woningmarktregio, nieuw in Nederland aankomen of omdat hun persoonlijke omstandigheden veranderd zijn. Vaak gaat het om huishoudens met een smalle beurs, maar ook om mensen die net te veel verdienen om voor een sociale huurwoning in aanmerking te komen. Omdat de gereguleerde huurmarkt krap is en de doorstroming laag, zijn deze groepen vaak genoodzaakt om een andere oplossing voor hun huisvestingsprobleem te vinden. Veel huishoudens zouden gebaat zijn bij tijdelijke betaalbare woonruimte waar ze snel terecht kunnen, liefst zonder dat ze hun woonduur voor de reguliere huurmarkt op het spel zetten. ‘Wonen terwijl je wacht’, noemden Schreuders en Wassenberg dit in 2015.¹⁹ De huishoudens die vaak genoemd worden als mogelijke doelgroepen voor tijdelijke huisvesting, zijn vermoedelijk deels de woningzoekenden die interesse hebben in een woning in een gemengd complex, de ‘magic mix’ dus.

3.2 ‘Magic mix’ is (nog) geen specifieke woonwens

In dit hoofdstuk geven we een overzicht van de belangrijkste doelgroepen die snel woonruimte zoeken en mogelijk interesse hebben in samenwonen met meerdere doelgroepen. De beschreven doelgroepen zijn geselecteerd op basis van bestaande voorbeelden van de ‘magic mix’, aangevuld met andere doelgroepen die met spoed woonruimte zoeken en die, gezien hun voorkeuren, mogelijk interesse in deze woonvorm hebben.

19

Mensen hebben vermoedelijk vooral interesse in een complex met meerdere doelgroepen als ze met spoed woonruimte zoeken en niet te veel eisen hebben rond de woonruimte. Als men snel aan woonruimte kan komen, is men bereid om een mix van doelgroepen te accepteren. Pas als men enige tijd in het complex woont, gaat men de voordelen van de mix inzien. Hoewel hier nog weinig gericht onderzoek naar is gedaan, lijkt wonen in een complex met meerdere doelgroepen dus niet zozeer een specifieke woonwens te zijn, maar veel meer iets wat geaccepteerd wordt. Wellicht wordt een mix in de toekomst een wens van sommige doelgroepen als het concept op steeds meer plekken van de grond komt en meer bekendheid krijgt.

3.3 Omvang en woonwensen doelgroepen

We geven in dit hoofdstuk inzicht in de huidige omvang en toekomstige kwantitatieve ontwikkeling per potentiële doelgroep. We geven aan welke partijen (wettelijk) verantwoordelijk zijn voor de huisvesting per groep, of wie hier een belangrijke aanvullende rol in spelen. Per doelgroep brengen we ook de woonwensen in beeld, voor zover informatie beschikbaar is.

¹⁹ Zo flexibel als een huis - Oplossingsrichtingen voor meer dynamiek op de woningmarkt, Platform31 (2015).

Studenten

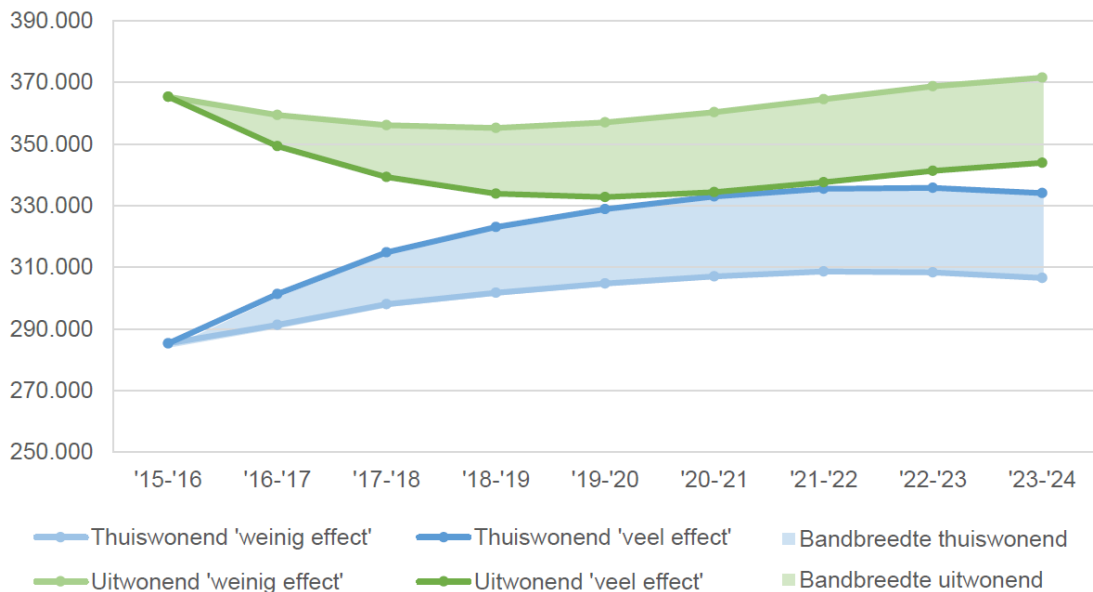
Studenten worden vaak als een van de dragende doelgroepen voor een gemengd complex gezien. Niettemin zijn er locaties waar de komst van studenten tot weerstand heeft geleid. Die hangt sterk af van de locatiemarken (zoals bevolkingssamenstelling van de buurt en het beheer van het complex).

Op dit moment zijn er ongeveer 650.000 studenten in Nederland.²⁰ Dit aantal is de laatste jaren flink gestegen (+30 procent in de afgelopen acht jaar). De verwachting is dat deze groei de komende jaren minder sterk zal zijn als gevolg van de demografische krimp en de wijzigingen in de studiefinanciering. Voor de komende acht jaar wordt een toename van ongeveer 3.500 studenten per jaar verwacht. Deze groei wordt volledig ingevuld door de groei van het aantal universitaire studenten. Het aantal hbo-studenten zal vermoedelijk licht afnemen. Verwacht wordt dat na deze periode het totaal aantal studenten zal dalen.²¹

Ruim de helft van de studenten (ongeveer 360.000) is uitwonend. Het nieuwe leenstelsel heeft ertoe geleid dat het aantal ingeschreven studenten is afgenomen, met name het aantal uit de lagere-inkomensgroepen. Dit heeft ook gevolgen voor hun woningbehoefte. Studenten blijven vaker thuis wonen, waardoor het aantal uitwonende studenten afneemt.

Figuur 3.1: Ontwikkeling aantal thuiswonende en uitwonende studenten (in twee scenario's)

20



Bron: Apollo, Landelijke monitor studentenhuysvesting (2016)

Woonwensen

Van alle studenten heeft 64 procent verhuisplannen waarvan 40 procent binnen een jaar. Ongeveer de helft van hen zoekt een zelfstandige woonruimte. Ongeveer een kwart wenst een kamer met gedeelde voorzieningen en een kwart wenst een studio (eenkamerwoning).²² Wensen zijn natuurlijk afhankelijk

²⁰ CBS (2016).

²¹ Landelijke monitor Studentenhuisvesting, ABF (2016).

²² Landelijke monitor Studentenhuisvesting ABF (2016).

van het beschikbare budget. Zoekt men een kamer, dan volstaat een woonoppervlak van gemiddeld 18 m². Studenten die een studio zoeken, wensen een groter woonoppervlak.

De woonlasten die men bereid is te betalen, hangen samen met de gewenste woonruimte. Voor éénkamerwoningen of zelfstandige woonruimte willen studenten meer betalen dan voor kamers met gedeelde voorzieningen. Hoeveel men wil betalen, verschilt ook erg per stad.

De woonvraag van studenten is tijdelijk, naar gelang de lengte van hun studie. Na afronding van hun studie gaan veel studenten op zoek naar zelfstandige woonruimte. De snelheid waarmee dat gebeurt, hangt af van een aantal zaken, zoals de aanwezigheid van een campuscontract, de toekomstige werkplek, een (vaste) baan en/of een relatie.

Wie is verantwoordelijk?

Studenten moeten zelf voor hun woonruimte zorgen. Een groot deel van hen vindt woonruimte via het aanbod van particuliere verhuurders (vaak via bemiddelingsbureaus). Daarnaast vindt een deel van de studenten woonruimte via het aanbod van de woningcorporatie.

Expats

Expats zoeken vaak tijdelijk woonruimte omdat zij zich vanwege werk in Nederland vestigen. Na acht jaar is ruim de helft van hen weer vertrokken. Expats zijn doorgaans hoog opgeleid en hebben een hoog inkomen. Ze zijn vaak werkzaam in de zakelijke dienstverlening, handel of in de gezondheidszorg. De meeste expats zijn alleenstaand (ruim 50 procent). Ongeveer een derde van hen komt met partner naar Nederland. De schattingen over het aantal expats lopen uiteen van 100.000 tot 200.000 werknemers. Ten opzichte van andere Europese landen is het aantal expats dat werkzaam is in Nederland relatief beperkt. Wel zien betrokken organisaties de laatste jaren een groei in het aantal expats dat naar Nederland komt. Dit komt ook omdat het beleid van de rijksoverheid erop gericht is de kenniseconomie te versterken.

21

De meeste expats wonen en werken in de regio Amsterdam (50.000 tot 100.000), gevolgd door Den Haag (50.000). De locatie van veel grote internationale bedrijven en (in Den Haag) de aanwezigheid van internationale organisaties, maakt dat deze steden gewild zijn als woonplaats. De nabijheid van internationaal opererende organisaties is dus belangrijk bij de keuze voor een woonplaats.

Woonwensen

Expats stellen gemiddeld genomen wat hogere eisen aan hun toekomstige woonruimte dan andere potentiële doelgroepen voor de 'magic mix'. Vooral de locatie van de woning is voor expats belangrijk: dichtbij internationaal opererende bedrijven of organisaties, dichtbij universiteiten en in de buurt van centrum-stedelijke voorzieningen, zoals horeca, musea en bioscoop. De meeste expats wensen een huurwoning, omdat ze vaak tijdelijk in Nederland werken. Hun voorkeur gaat uit naar een zelfstandige en gemeubileerde woning. In de grote steden komt de huurprijs dan al snel uit op 1.700 euro per maand. In de rest van Nederland ligt de prijs tussen de 800 en 1.400 euro voor een gemeubileerd appartement. Dit zijn woonwensen van voornamelijk alleenstaande expats. De expats die met hun gezin naar Nederland komen, geven de voorkeur aan een ruime koopwoning.

Wie is verantwoordelijk?

Meestal worden expats uitgezonden door hun werkgever. Sommigen solliciteren zelf bij een buitenlandse werkgever. In de praktijk zorgt de Nederlandse werkgever voor passende huisvesting.

Starters

Starters staan aan het begin van hun wooncarrière, hebben vaak nog beperkte hypotheekmogelijkheden en vormen meestal een klein huishouden (twee personen of alleenstaand). Een deel van deze groep zoekt daarom op korte termijn een kleine, betaalbare woonruimte, voor enkele maanden (als tussenstap naar een meer permanente woonsituatie - hetzij huur, hetzij koop) tot meerdere jaren.

Ondanks de economische crisis in de afgelopen jaren, bleef het aantal starters dat de woningmarkt betrad, ongeveer gelijk (ongeveer 100.000 huishoudens per jaar). Wel blijven veel potentiële starters langer thuis of op kamers wonen. Daardoor lijkt de doelgroep die nu alsnog een zelfstandig woning wil betrekken, zeker in de eerstkomende jaren behoefte te hebben aan extra woonruimte. Op de langere termijn leidt de vergrijzing en bevolkingsstagnatie tot een afname van de jongste huishoudens. Overigens speelt dit in de (studenten)steden aanzienlijk minder dan in de rest van Nederland.

Woonwensen

De woonwensen van starters zijn in de afgelopen jaren veranderd. Meer dan in het verleden zoeken starters nu een huurwoning, vooral in het sociale segment. Ze zoeken dan vaak een appartement tussen 50 tot 100 m². Met name de middelbaar opgeleide en hoogopgeleide starters willen uiteindelijk een koopwoning, maar moeten door de aangescherpte hypotheekvoorwaarden en het wegvallen van financiële regelingen voor starters deze koopwens uitstellen. Hierdoor zullen starters ook in de toekomst een sterke vraag naar huurwoningen behouden. Dat zal deels een vraag naar een sociale huur zijn, maar deels ook naar vrije sector huur. Daarom kan tijdelijke woonruimte in de sociale of vrije sector huur een manier zijn om een eerste start op de woningmarkt te maken, zeker voor starters die een woning zoeken in een regio met veel druk op de woningmarkt. Voor alleenstaande starters geldt dat nog sterker, omdat hun financiële mogelijkheden doorgaans minder groot zijn dan van startende tweeverdieners.

22

Mensen in scheiding

In een scheiding komen mensen in een situatie waarin zij met spoed aan (al dan niet tijdelijke) woonruimte geholpen moeten worden. Het aantal echtscheidingen in Nederland groeide tussen 2009 en 2014.²³ In 2009 waren er ruim 30.000 echtscheidingen, in 2014 steeg dit naar ruim 35.000. Een mogelijke reden van deze stijging is de opleving van de economie en daarmee de woningmarkt. Hierdoor wordt het makkelijker om een woning te verkopen of een andere woning te vinden, en daarmee een scheiding door te zetten. Dit geldt vooral voor scheidingen waarbij een (middel) dure koopwoning betrokken is, waarvan de woonlasten niet altijd door een eenverdiener opgebracht kunnen worden. Het aantal scheidingen daalde overigens licht in 2015.

Woonwensen

Mensen in scheiding hebben vooral behoefte om met spoed een andere woonruimte te vinden tegen een lage (huur)prijs. Vanuit de nieuwe - vaak tijdelijke - woonruimte gaat men vaak op zoek naar een meer permanente invulling van hun woningvraag. Van de mensen die in de afgelopen jaren zijn verhuisd vanwege een echtscheiding, heeft bijna de helft een huurappartement betrokken, voornamelijk in de sociale huur. Zij zoeken vaak een woning met een oppervlak van 50 tot 100 m². Daarnaast trekt een deel van de mensen (tijdelijk) in bij vrienden of familie.

²³ CBS (2016).

Wie is verantwoordelijk?

In de basis is de persoon die de woning verlaat zelf verantwoordelijk om voor nieuwe woonruimte te zorgen. In een aantal gevallen kan men wel in aanmerking komen voor een urgentieregeling bij de woningcorporatie.

EU-arbeidsmigranten

Sinds de Europese toetreding van nieuwe EU-lidstaten in 2004 en 2007 is het aantal arbeidsmigranten uit Midden- en Oost-Europa toegenomen. De huidige schatting is dat er ongeveer 340.000 arbeidsmigranten in Nederland wonen.²⁴ De afgelopen vijf jaar hebben ruim 180.000 Midden- en Oost-Europeanen zich in Nederland gevestigd. Een deel van hen keerde ook weer terug. Per saldo vestigden ruim 124.000 Midden- en Oost-Europeanen zich in Nederland.

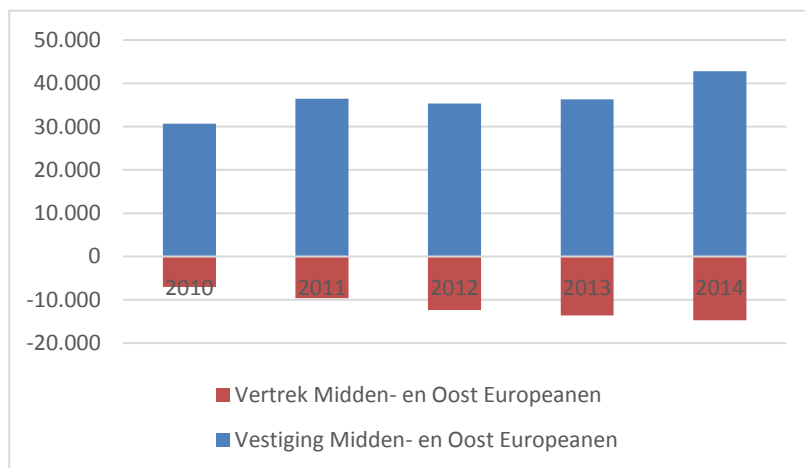
Woonwensen

Het merendeel van de arbeidsmigranten is op zoek naar een tijdelijke woonruimte, variërend van enkele weken tot maanden (*shortstay* arbeidsmigranten). Zij zoeken een snel toegankelijke, goedkope en veilige woonruimte. De inrichting mag sober zijn, als er maar ruimte is voor ontspanningsmogelijkheden. Een lage prijs is belangrijker dan de woonkwaliteit. Het delen van voorzieningen of kamers met andere personen is vaak geen probleem, als daar een lagere huurprijs tegenover staat.

De groep arbeidsmigranten die zich voor meerdere jaren in Nederland vestigt (of zelfs permanent) is nog bescheiden in omvang, maar neemt de laatste jaren wel toe (*midstay* arbeidsmigranten). Het verschil met de *shortstay* arbeidsmigranten is dat zij iets meer behoefte hebben aan eigen voorzieningen, zoals een eigen slaapruijme. Ook voor deze groep is het delen van voorzieningen geen probleem, maar ze delen liever met landgenoten en gelijkgestemden (qua levensfase en huishoudenssamenstelling).

23

Figuur 3.2: Vestiging en vertrek Midden- en Oost-Europeanen in Nederland (2010-2014)



Zowel de *shortstay* als *midstay* arbeidsmigranten werken vooral in regio's waar sectoren als land- en tuinbouw, techniek en productie sterk vertegenwoordigd zijn. Voorbeelden hiervan zijn de Bollenstreek, West-Friesland en Limburg. In een aantal van deze regio's is sprake van een ontspannen

²⁴ Migratiepatronen in dynamisch perspectief, Erasmus Universiteit Rotterdam (2014).

woningmarkt.²⁵ Dit biedt ruimte om bestaande woonruimte in te zetten om deze groep te huisvesten, ook in de sociale huur.

Wie is verantwoordelijk?

Meerdere partijen zijn betrokken bij de zorg voor passende huisvesting voor arbeidsmigranten. In eerste instantie is dat de werkgever van de arbeidsmigrant. Daarnaast zijn ook uitzendbureaus, huisvesters en gemeenten bij de huisvesting betrokken. Samenwerking is belangrijk om tot een goede huisvesting en een prettige woonomgeving voor de arbeidsmigranten te komen, zonder overlast voor omwonenden.

Vergunninghouders

In 2015 bestond de totale taakstelling vanuit het Rijk richting gemeenten uit circa 43.000 vergunninghouders (ook wel statushouders of verblijfsgechtigden genoemd) die gehuisvest moesten worden. Sinds 2016 is de asielstroom afgenomen. Gezien de huidige internationale spanningen is er veel onzekerheid over de huisvestingsopgave voor de komende jaren.

Op dit moment is er nog steeds sprake van een groot woningtekort voor vergunninghouders. Het duurt lang voordat sociale huurwoningen vrijkomen, waardoor vergunninghouders langer in asielzoekerscentra (azc's) wonen. Wel kunnen woningcorporaties sinds 2016 subsidie aanvragen voor de bouw of transformatie van woonruimte voor vergunninghouders.

Woonwensen

De meeste vergunninghouders zijn (zeker in het begin) alleenstaand. Velen van hen wensen een woning in de buurt van hun azc, of een woning in de buurt van familie die al in Nederland woont. Het merendeel van de vergunninghouders komt in een sociale huurwoning terecht via de urgentieregeling. Zij zoeken woonruimte waar men permanent kan verblijven. Alleenstaande vergunninghouders komen meestal terecht in een appartement, soms delen ze met meerderen een woning. Zodra gezinshereniging aan de orde komt, willen de meeste statushouders snel verhuizen naar een eengezinswoning.

24

Wie is verantwoordelijk?

Het is de verantwoordelijkheid van gemeenten dat ze voldoen aan de halfjaarlijkse taakstelling voor de huisvesting van verblijfsgechtigden. Het COA wijst verblijfsgechtigden toe aan alle gemeenten. Dat gebeurt via een aantal regievoerders die per regio zorgen voor een goede afstemming op basis van de kennis die zij hebben van de verblijfsgechtigde en de regio. Vervolgens zorgt de gemeente meestal in samenwerking met de lokale woningcorporaties voor de huisvesting van de verblijfsgechtigden.

Ex-dak en thuislozen

In 2016 kende Nederland ruim 30.000 dak- en thuislozen.²⁶ Ruim veertig procent van hen verblijft in Amsterdam, Rotterdam, Den Haag of Utrecht. De groep dak- en thuislozen is heel divers van samenstelling, vooral als het gaat om de achterliggende problematiek. Het gaat onder andere om dakloze jongeren, drank- en drugsverslaafden, daklozen met een detentieverleden en daklozen met een psychiatrische stoornis.

²⁵ CBS (2016).

²⁶ CBS (2016).

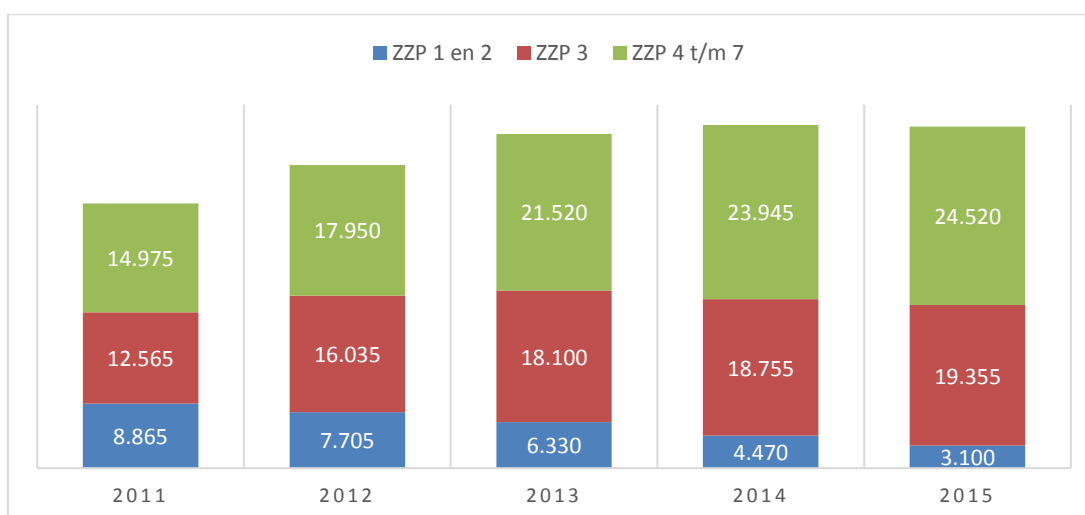
Woonwensen

Veel dak- en thuislozen komen, nadat ze van de straat komen, eerst in een (maatschappelijke) opvang terecht. De hulp en begeleiding op deze locaties zijn erop gericht de crisis op te lossen en een nieuwe woonsituatie te regelen. Soms is er na de opvang nog aanvullende hulp, zoals schuldhulp of woonbegeleiding. Crisisopvang duurt meestal enkele maanden, maar soms langer. Een vervolgstap is doorstromen naar een vorm van begeleid wonen. Dit is een woonvorm voor mensen die redelijk voor zichzelf kunnen zorgen, maar voor wie volledig zelfstandig wonen nog net iets te lastig is. De begeleiding kan bestaan uit orde scheppen in de (financiële) administratie, hulp bij de organisatie van het huishouden, bij het vinden van werk of dagbesteding en het stimuleren van contacten in de buurt. Begeleid wonen komt zowel voor korte als lange duur voor.

GGZ-cliënten

Onder mensen met een psychische problematiek zal het aantal mensen dat zelfstandig woont toenemen als gevolg van de extramuralisering. Psychiatrische patiënten met een lichte zorgwaarde (ZZP 1 en 2) komen hierdoor niet meer in aanmerking voor verpleeghuiszorg.

Figuur 3.3: Ontwikkeling indicaties in de geestelijke gezondheidszorg naar zorgwaarde (2011-2015)



Bron: CIZ (2015)

Daar staat tegenover dat het aantal indicaties voor ZZP 3 (zorg met verblijf) juist sterk is gestegen. Mogelijk dat een deel van de cliënten met een lichte zorgwaarde nu anders geïndiceerd wordt dan voor de extramuralisering. Het is lastig te kwantificeren welk deel van de cliënten met voorheen ZZP 1 of 2, nu zelfstandig blijft wonen en welk deel nu een hogere indicatie krijgt toegewezen, zodat ze alsnog intramuraal kunnen wonen. Duidelijk is wel dat door de afname van de indicaties ZZP 1 en 2 de behoefte aan zelfstandige woonvormen voor mensen met een psychische problematiek is toegenomen. Dat terwijl de maatschappij steeds complexer wordt, waardoor zelfstandig wonen juist moeilijker bereikbaar wordt voor deze groep.

Woonwensen

De behoefte aan zelfstandige woonruimte met enige vorm van begeleiding neemt dus duidelijk toe. Daarbij gaat het om begeleiding bij het beheer van financiën, omgang met de burens, dagbesteding en het handhaven van een gezonde dag- en nachtstructuur. Rust en regelmaat zijn andere belangrijke aspecten waaraan de woning- en woonomgeving moet voldoen. Mensen met psychische problemen

zoeken daarom vaak naar een permanente woonplek. Daarnaast zoekt een deel van de cliënten een tijdelijke oplossing op weg naar een volledig zelfstandige woonsituatie. Echter: op dit moment ervaren zorginstaties een groot tekort aan passende (zelfstandige) woonruimte voor mensen met psychiatrische problematiek. Het aanbod aan een- en tweekamerappartementen is zeer beperkt. Bovendien moet ook de locatie geschikt zijn voor het op eigen benen leren staan, zonder dat dat tot overlast voor omwonenden leidt.

Wie is verantwoordelijk?

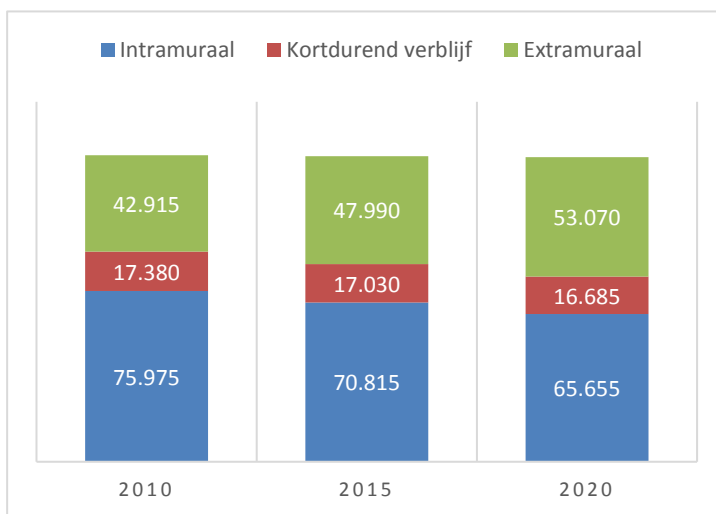
In de praktijk verhuizen veel cliënten vanuit een reguliere zelfstandige woning naar een vorm van begeleid wonen door tussenkomst van een maatschappelijk werker of de familie. Gezamenlijk wordt besloten om iemand aan te melden bij een enigszins geclusterde woonvorm, met in meer of mindere mate begeleiding. Een andere mogelijkheid is dat cliënten vanuit de maatschappelijke opvang doorstromen naar een vorm van zelfstandig begeleid wonen. Dit gaat vaak na overleg tussen zorginstelling, familie en de cliënt zelf. Vaak legt de zorginstelling het eerste contact met de aanbieder van een zelfstandig begeleide woonvorm.

Mensen met een verstandelijke beperking

Net als bij GGZ-cliënten zal, van de mensen met een verstandelijke beperking, de groep met een lichte zorgvraag langer zelfstandig blijven wonen. TNO heeft in 2011 onderzocht welke invloed de extramuralisering heeft op de woonbehoefte van mensen met een verstandelijke beperking.²⁷

Figuur 3.4: Behoefte aan wonen met zorg onder mensen met een verstandelijke beperking (naar woonvorm) 2010-2020²⁸

26



De totale behoefte aan wonen met zorg onder deze doelgroep zal licht afnemen. De vraag naar extramuraal huisvesting neemt wel toe. Deels gaat het daarbij om reguliere woonruimte (ook omdat mensen met een verstandelijke beperking langer bij de ouders blijven wonen), deels in een woning met begeleiding.

²⁷ TNO, Trendanalyse verstandelijke gehandicaptenzorg (2011).

²⁸ Bron: TNO (2011).

Wie is verantwoordelijk?

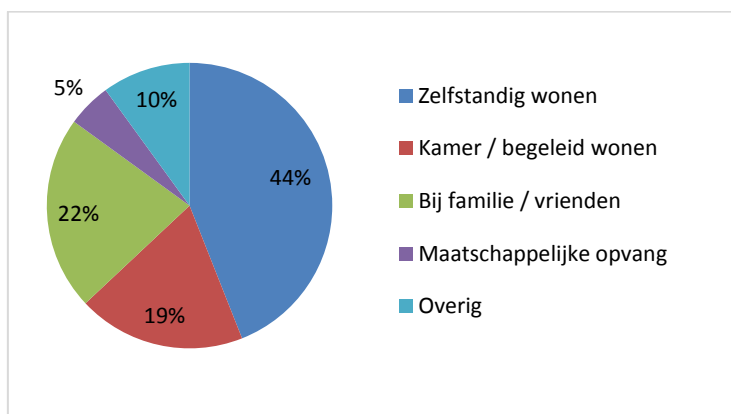
Meestal neemt de persoon zelf, vaak in overleg met familie het besluit om naar een andere, zelfstandige woning (al dan niet met begeleiding) te verhuizen. Gaat het om een verhuizing vanuit een intramurale setting naar een zelfstandige woonvorm met begeleiding, dan speelt ook de zorginstelling hierin een rol.

Zorgaanbieders gaan op zoek naar constructies waarbij wonen en zorg administratief gescheiden wordt, zodat deze mensen in de intramurale setting kunnen blijven. De groep mensen met een verstandelijke beperking gaat de komende jaren vergrijzing. De gemiddelde levensverwachting neemt toe, wat gevolgen zal hebben voor de woningbehoefte, zowel in aantal als kwaliteit.

Ex-gedetineerden

Per jaar keren ongeveer 33.000 ex-gedetineerden terug in de maatschappij. Professionals schatten dat een groot deel van hen geen onderdak heeft als ze vrijkomen. De etnische afkomst heeft hiermee te maken: allochtonen vinden minder vaak huisvesting dan autochtonen. Ook de strafduur speelt een rol: hoe langer men vast heeft gezeten, hoe kleiner de kans is om huisvesting te vinden. Zes maanden na detentie wonen de meeste ex-gedetineerden zelfstandig (44 procent).²⁹ Daarnaast zoekt een deel van deze doelgroep naar een tijdelijke tussenstap. Ongeveer een op de vijf woont op een kamer, deels met begeleiding.

Figuur 4.5: Woonsituatie van ex-gedetineerden, zes maanden na detentie



27

Bron: Ministerie van Veiligheid en Justitie (2012)

Wie is verantwoordelijk?

Het gevangeniswezen wijst de gedetineerde erop dat hij/zij zich tijdig inschrijft bij de gemeente waar men wil wonen. Vervolgens spant de gemeente zich in om – wanneer noodzakelijk - tijdig voor passende woonruimte te zorgen.

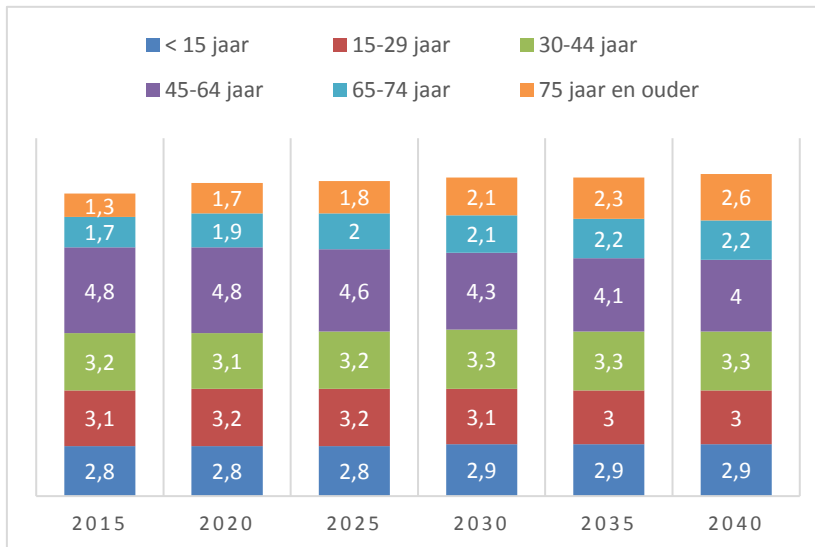
Ouderen

Ouderen nemen een aparte plek in als potentiële doelgroep voor de ‘magic mix’. Bij bestaande voorbeelden van ‘magic mix’ verhuisden ouderen niet naar een gemengd complex: hun wooncomplex werd gemixt nadat men er al woonde. Het gaat dan vaak om verzorgingshuizen die vanwege beleid van de Rijksoverheid (langer zelfstandig wonen) langzaam leeglopen, en waar andere groepen de

²⁹ Ministerie van Veiligheid en Justitie. Derde meting van de monitor nazorg ex-gedetineerden (2012-13).

leegstaande woonruimten betrekken. De vraag naar verzorgings- en verpleeghuisplaatsen is als gevolg van deze extramuralisering afgenomen. De totale intramurale capaciteit bedroeg in 2005 170.000 plaatsen, in 2013 was dat afgenomen naar 144.800 plaatsen.³⁰ Ouderen met een zwaardere zorgvraag (ZZP 4 (deels) en hoger) blijven echter behoefte houden aan woonruimte in een verzorgings- of verpleeghuis. Op dit moment hebben ongeveer 152.000 ouderen een indicatie voor zorg met verblijf. Ongeveer 37.500 ouderen komen vanwege de extramuralisering niet meer in aanmerking voor een verzorgings- of verpleeghuisplaats.

Figuur 3.2: Bevolkingsontwikkeling naar leeftijdsklasse 2015-2040 (x 1.000.000)



28

Bron: Primos 2015

Kanttekening hierbij is dat de huidige leegstand bij verzorgings- en verpleeghuizen (deels) tijdelijk zal zijn. Door de vergrijzing neemt het aantal ouderen met een zware zorgvraag (en dus recht op zorg met verblijf toe).

De verwachting is dat vanaf 2020 de vraag naar intramurale huisvesting weer zal toenemen³¹ en de leegstand op termijn weer ingevuld kan worden door de groei van ouderen met een zware zorgvraag. De vraag is wat dit op langere termijn betekent voor verzorgingshuizen waar momenteel naast ouderen andere doelgroepen gehuisvest worden. Op kortere termijn betekent het dat invulling met andere doelgroepen een mooie tijdelijke oplossing kan zijn.

3.4 Overzicht omvang doelgroepen

Meer dan 10 procent van de huishoudens in Nederland zoekt snel woonruimte. Het potentieel aan mensen dat mogelijk interesse heeft in kleine woonruimte met een mix van doelgroepen, is dan ook zeer groot. De beschreven doelgroepen hebben als overeenkomst dat ze op korte termijn op zoek zijn naar een vaak tijdelijke woonruimte, waar beheer is georganiseerd. In onderstaande tabel zijn de belangrijkste doelgroepen, inclusief huidige omvang en een globale inschatting van de toekomstige vraagontwikkeling weergegeven:

³⁰ Platform31. Transformatie Zorgvastgoed, 10 praktijkvoorbeelden (2015).

³¹ Planbureau voor de Leefomgeving, Vergrijzing en Ruimte (2013).

Doelgroep	Huidige omvang	Vraagontwikkeling korte termijn (< 5 jaar)	Vraagontwikkeling lange termijn (> 5 jaar)
Arbeidsmigranten	340.000	++	+
Uitwonende studenten	360.000	+	-
Mensen met verstandelijke beperking	136.000	+	+/-
Expats	100.000 – 200.000	+	+
Psychiatrische patiënten	47.000	+	+/-
Dak- en thuislozen	30.000	+/-	+/-
Starters	100.000 per jaar	++	+
Mensen in scheiding	35.000 per jaar	+	+
Ex-gedetineerden	33.000 per jaar	+/-	+/-
Statushouders	35.000 per jaar	+/-	+/-

In omvang zijn vooral de doelgroepen arbeidsmigranten, starters, uitwonende studenten en expats groot. De komende jaren wordt vooral groei verwacht bij arbeidsmigranten en starters. De hoge druk vanuit de toestroom van vluchtelingen neemt af, maar is uiterst onzeker. Voor een goed beeld van de meest kansrijke doelgroepen voor de 'magic mix', spelen meerdere factoren mee. Ook de kwalitatieve woonwensen en het huidige woningaanbod (zowel in kwantiteit als kwaliteit) spelen een rol.

4 Voorbeelden van de ‘magic mix’

4.1 Inleiding

De ‘magic mix’ bestaat al in Nederland. Wooncomplexen waar diverse groepen gemengd wonen, lijken als paddenstoelen uit de grond te schieten. Met name in de laatste jaren zien we een flinke toename van ‘magic mix’-projecten. En dat is niet verwonderlijk, gezien de veranderingen in de samenleving en de woningmarkt (zie hoofdstuk 2) en de groeiende behoefte aan flexibele, tijdelijke woonruimte (zie hoofdstuk 3).

We nemen een deel van deze projecten onder de loep. De projecten zijn het initiatief van diverse partijen: overheden, corporaties, maatschappelijke organisaties én marktpartijen. Deze partijen kennen elkaar vaak niet en hebben geen ervaring in het gemengd huisvesten van doelgroepen. In de gesprekken die we voor deze verkenning voerden, viel daarom de term ‘sociaal experiment’. De zoektocht naar de meest succesvolle mix – waarbij de definitie van succes afhankelijk is van de gestelde doelstellingen - is continue. Bijna alle onderzochte projecten zoeken nog naar de meest passende verhouding van doelgroepen, manieren van mixen, inrichting van het beheer en de invulling van de nodige voorzieningen.

30 Een standaard ‘magic mix’-project bestaat dan ook niet. Veel projecten zijn relatief grootschalig (meer dan honderd woningen), maar zeker niet allemaal. De meeste projecten zijn tijdelijk, maar veel ook niet. De meeste zijn transformatieprojecten, maar er zijn ook enkele nieuwbouwcomplexen neergezet. Er zijn complexen die inzetten op veel contact tussen bewoners, maar andere doen dit juist expliciet niet.

In dit hoofdstuk beschrijven we vijftien projecten die de diversiteit in de opzet van de complexen laten zien. Ze illustreren de zoektocht naar een ‘magic mix’ die de initiatiefnemers bindt (zie schema op de volgende pagina). Via interviews proberen we een beeld te krijgen van de aard van de projecten, de werking van de mix en andere aspecten die bijdragen aan het succes (en soms aan het mislukken van een ‘magic mix’-project).

Hoofdstuk 5 en 6 bevatten rode draden, conclusies en randvoorwaarden en aanbevelingen.

Casussen De Magic Mix		Aantal woningen	Soort groep																Tijdelijk complex?	Flex- contract?
Naam project																				
Short Stay Facility, Dordrecht	187 x	(Ex-)student	X																nee	ja
Genderhof, Eindhoven	190 x		X																ja	ja
Bruishuis, Arnhem	105 x																		ja	ja
Zandewierde, Hummelo	20																		ja	ja
Akker71, Amhem	111																		nee	ja
De Sterren, Utrecht	9 x																		ja	ja
De Saffier Utrecht	428 x																		ja	ja
De Studio, Amsterdam	650 x																		nee	ja
NEBO Klooster, Nijmegen	61 x																		nee	nee
Starblok Riekerhaven Amsterdam	560 x																		ja	ja
Irenehof, Peel en Maas	15 x																		ja	ja
Sumatrastraat, Leiden	20 x																		ja	ja
Majella Wonen Utrecht	67																		nee	nee/ja
The Budget Hotel Hazerswoude-Rijndijk	56 x																		nee	ja
Stichting Jongerenhuis Eindhoven	13 x																		nee	nee

4.2 De 'magic mix' en verzorgingshuizen

Short Stay Facility Dordrecht

Start:	1997
Aantal woningen:	180
Huur:	450 – 800 euro
Duur verblijf:	zes maanden tot maximaal twee jaar
Huurcontract:	tijdelijke huurovereenkomst van maximaal twee jaar
Doelgroepen:	arbeidsmigranten, studenten, statushouders, scheidingsgevallen, GGZ-clients
Eigenaar:	Woonbron
Interview:	Gert Nobel, manager tijdelijk wonen, Woonbron



32

Projectbeschrijving

Short Stay Facility (SSF) Dordrecht in de wijk Wielwijk, is een van de eerste voorbeelden van een 'woonhotel' in Nederland. In 1997 opende dit voormalige verzorgingstehuis na een grondige verbouwing haar deuren. Het complex De SSF Dordrecht huisvestte direct een mix van groepen, met name arbeidsmigranten, scheidingsgevallen en expats. Woonbron is eigenaar, beheert en exploiteert het complex met meer dan 180 woningen. Woonbron verhuurt een deel van de woningen voor commerciële tarieven. De overige woningen zijn sociale huur. Alle woningen zijn zelfstandig, en ongeveer 15 m² groot. De woningen kunnen gemeubileerd of ongemeubileerd gehuurd worden. De meubels in de commercieel verhuurde woningen zijn iets luxer. De plint is gevuld met zowel commerciële als maatschappelijke organisaties gericht op de wijk.

Het verzorgingshuis kwam begin jaren negentig leeg te staan. Woonbron nam het pand voor een gulden over. Aangezien het gebouw langs de snelweg (A16) ligt aan de rand van de stad, was het lastig om op deze locatie te slopen en weer iets moois te bouwen. In de planfase beoogde men een complex

voor snelle en tijdelijke huisvesting van scheidingsgevallen. Door contacten tussen Woonbron en diverse zorgorganisaties ontstond extra vraag en ontstond een gemengd complex. Door iedereen toe te laten werkt SSF Dordrecht als smeermiddel voor de lokale woningmarkt, aldus Gert Nobel van Woonbron.

De mix

SSF Dordrecht biedt huisvesting voor diverse groepen. Deze worden zowel geclusterd per verdieping, als gespikkeld door elkaar gehuisvest. Dit ziet er als volgt uit:

- Tweede etage: Blijf-van-mijn-lijf huis voor alleenstaande vrouwen;
- Derde etage: Begeleid wonen van mensen met een psychiatrische achtergrond door Yulius;
- Vijfde etage: Langdurige zorg van mensen met een psychiatrische achtergrond door Bouwman;
- Elfde etage: Studenten en binnenkort statushouders;
- Twaalfde etage: Expats, maar deze groep daalt langzaam;
- Vierde, zesde, zevende, achtste, negende en tiende etage: Scheidingsgevallen, arbeidsmigranten, andere urgenten gespikkeld.

In de plint worden door Gemiva dagelijks mensen met een verstandelijke beperking begeleid.

In tegenstelling tot andere onderzochte gemengde complexen wordt onderling contact door in de SSF Dordrecht beheerder Woonbron niet gestimuleerd. Een aantal gezamenlijke voorzieningen zijn aanwezig, maar door het aanbieden van zelfstandige woningen is onderling contact niet vanzelfsprekend. Woonbron heeft hier bewust voor gekozen omdat deze vorm van samen wonen (in tegenstelling tot samen leven) minder sociaal beheer vergt van de organisatie, aldus Nobel. Woonbron kiest hier ook voor omdat bewoners maar kort verblijven in het complex, gemiddeld ongeveer zeven tot acht maanden (maximaal twee jaar). De mutatie is daarom hoog. Opbouwen van sociale cohesie heeft dan weinig zin.

33

De mix in één complex van 'kansrijk' en 'kansarm' is wel als een van de doelstellingen benoemd bij de start van het project, al waren er ook kosten kostentechnische motieven. Een corporatie mikt natuurlijk op de doelgroep met de smalle beurs. Echter "het mengen van commerciële en sociale prijzen maakt het haalbaarder". "Verdiene waar het kan om uit te geven waar het moet". Het is door de inperking van de taken van de corporatie echter lastiger geworden dit vol te houden. Op de afgesloten verdiepingen waar groepen geclusterd wonen zijn overigens wel gezamenlijke voorzieningen als keuken en woonkamer aanwezig.

"Door uit zeer veel verschillende vaatjes te tappen wordt het exploitatierisico gespreid", volgens Nobel. "We zitten altijd bijna vol." Bovendien heeft de mix van lastige groepen met studenten en andere dragende groepen het project een positiever imago gegeven. Voor een mooi onbedoeld effect zorgt de dagelijkse aanwezigheid van geestelijke gehandicapten van Gemiva in het complex. Zij bevorderen een ontspannen sfeer in het complex. Het is meerdere malen voorgekomen dat de aanwezigheid van de cliënten van Gemiva lucht konden brengen in de gespannen sfeer.

Beheer

Woonbron heeft het beheer van het complex volledig in handen. De corporatie werkt in SSF Dordrecht met gele en rode kaarten. De huisregels worden stevig nageleefd. Na twee waarschuwingen en een rode kaart vindt snel huisuitzetting plaats. De huurcontracten van de sociale woningen zijn gewone

huurcontracten waardoor huursubsidie mogelijk is. Het zijn echter ook tijdelijke contracten en bewoners hebben geen recht op huurbescherming. Deze contractvorm is waarschijnlijk juridisch niet helemaal waterdicht. Er is echter voldoende aanbod elders, aldus Nobel, waardoor overlastgevers op andere plekken in de wijk of stad een woning naar wens kan worden aangeboden.

De complexbeheerder heeft na drie maanden verblijf een evaluatiegesprek met de bewoner. Hierbij wordt onder andere gekeken of de bewoner voldoende reageert op andere woonruimte. Er is een 24-uurs receptie, die op dit moment nog door stagiairs, vrijwilligers en re-integratiebanen wordt ingevuld. Woonbron is van plan om binnenkort een aantal van hen in dienst te nemen. Verder zijn er camera's opgehangen op kwetsbare plekken in het gebouw.

Rol

Veel voorzieningen in de plint zijn in 2009 ondergebracht in Stichting de Plint (met als bestuur Woonbron). Deze stichting wordt nu langzaam op afstand geplaatst, mede door de versmalling van het takenpakket van de corporatie in de nieuwe Woningwet. Er worden andere partijen gezocht om de voorzieningen over te nemen. Het restaurant is al overgegaan naar een andere uitbater. Uiteindelijk blijven in de plint alleen de receptie en de schoonmaak in handen van Woonbron.

Financiën

De SSF is inmiddels na bijna twintig jaar rendabel. 'De miljoeneninvestering zou in de huidige tijd niet meer op te hoesten zijn', aldus Nobel. Hij heeft het project wel een permanent karakter gegeven en goed exploitabel gemaakt. Als een partij een mogelijkheid heeft om een investering te doen en de tijd te nemen om de bezettingsgraad duurzaam op orde te krijgen, dan kan een aanvankelijk forse investering op den duur terugverdiend worden, aldus Nobel.

34

Succesfactoren

- Commercieel en sociaal denken combineren. "Verdiene waar het kan om uit te geven waar het moet", al is het lastiger geworden.
- De combinatie van een wooncomplex met tijdelijke woningen voor iedereen, snel beschikbare tijdelijke woningen elders in de stad én regulier bezit zorgt voor een geoliede lokale woonmachine, aldus Nobel.
- Een omvangrijk netwerk van doorverwijzende organisaties ontwikkelen voor aanvang én tijdens het project zorgt voor een constante hoge bezettingsgraad.

Genderhof Eindhoven

Start:	2014
Aantal woningen:	190
Huur:	205 – 615 euro
Duur verblijf:	nog te vroeg om te zeggen - maximaal tien jaar
Huurcontract:	tijdelijk huurovereenkomst voor maximaal twee jaar
Doelgroepen:	ouderen, studenten, arbeidsmigranten, gescheiden mensen zonder kinderen, starters, expats, GGZ-cliënten, ex-dak- en thuislozen, binnenlandse forenzen
Eigenaar:	Wooninc.
Interview:	Gabrielle van Asseldonk, programmaleider Wonen, gemeente Eindhoven en Sandra van Lierop, medewerker bijzonder vastgoed, Wooninc.

Projectbeschrijving

Genderhof in Eindhoven is een voormalig verzorgingshuis waar het aantal ouderen gestaag daalt en een diverse mix aan doelgroepen toeneemt. Het gaat om 190 zelfstandige woningen van dertig tot zestig m² groot. Het project is als tijdelijke oplossing begonnen vanwege de wijziging in de regelgeving in de zorg. Zorggroep Archipel kon bijna geen nieuwe ouderen meer huisvesten in het complex. Toen het gebouw voor een derde leegstond, besloten eigenaar Wooninc. en Archipel in 2014 om ook andere doelgroepen tijdelijk in het pand toe te laten.



35

Het complex heeft in de plint diverse voorzieningen die door alle bewoners gebruikt kunnen worden, zoals een ontmoetingsruimte en een wasserette. De instroom van nieuwe groepen heeft voor een betere benutting van bestaande voorzieningen geleid, aldus Sandra van Lierop van Wooninc. Financieel is het project zeer rendabel, aldus Van Lierop. Wooninc heeft geen extra investeringen hoeven doen in dit jaren zeventig gebouw aangezien de bestaande woningen en voorzieningen geschikt waren voor de nieuwe bewoners. De eerdere leegstand komt niet meer voor. De bezettingsgraad is nagenoeg 100 procent. Door het succes van het project staat het voorgenomen sloopbesluit op de helling, volgens Gabriëlle van Asseldonk van de gemeente Eindhoven. Genderhof heeft inmiddels de inspiratieprijs flexwonen 2015 gewonnen.³²

De mix

De doelgroepen die zich aanmelden voor de vrijgekomen woningen zijn voornamelijk studenten en arbeidsmigranten. Maar ook andere doelgroepen worden gehuisvest: gescheiden mensen zonder kinderen, starters, expats, GGZ-cliënten, ex dak- en thuislozen en mensen die huisvesting dicht bij werk zoeken. Al deze nieuwe bewoners krijgen een tijdelijk huurovereenkomst voor maximaal twee jaar

³² <https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2015/12/02/de-genderhof-wint-de-inspiratieprijs-flexwonen>

zoals in de Wet doorstroming huurmarkt mogelijk is gemaakt (zie bijlage 1). De nieuwe bewoners worden gespikkeld gehuisvest.

Er worden voorwaarden gesteld om in aanmerking te komen voor een tijdelijk verblijf in de Genderhof. De bewoners moeten op een respectvolle manier met andere bewoners omgaan, bereid zijn zich in te zetten voor anderen, ze mogen geen kinderen hebben en moeten voor een sociale woning in aanmerking komen. Verder mogen er maximaal twee mensen in een woning wonen. De nieuwe bewoners worden met name op voordracht van andere bewoners aangedragen. Er is veel contact tussen de bewoners en de groepen. "Men komt elkaar tegen in de gangen, in de lift. Men zorgt voor persoonlijk contact zoals samen koffie drinken, een potje biljarten, tafeltennissen of samen voetbal kijken. Er zijn nieuwe huurders die als vrijwilliger in de ontmoetingsruimte werken", aldus Van Lierop van Wooninc.

Ontvangst

De nieuwe invulling van Genderhof werd gepresenteerd als wonen voor iedereen die een tijdelijke woning nodig heeft. "Dit valt veel beter dan een project alleen voor arbeidsmigranten of alleen statushouders", aldus Van Asseldonk. "Er is gekozen om met stille trom de overgang van groepen te realiseren. De politie was in het begin wel sceptisch, maar dit is inmiddels bijgetrokken. De overlast valt namelijk erg mee. Aangezien het project een eigen parkeerplaats en voorzieningen heeft merkt de buurt weinig van het project", aldus Van Asseldonk. Toen het project op stoom was gekomen hebben de nieuwe bewoners een Burendag georganiseerd voor de buurt. Ook worden er informatieavonden georganiseerd voor de buurt in het complex.

36

Beheer

Het beheer van het complex heeft een overgangsfase gehad. Aanvankelijk lag de beheertaak volledig bij een huismeester in dienst van Archipel. Na een redelijk verloop van de ouderen is het beheer inmiddels volledig in handen van een huismeester en medewerker van Wooninc., aangevuld met enkele vrijwillige bewoners. De vrijwilligers richten zich op de nog aanwezige ouderen, beheren de sportlocatie en verrichten hand- en spandiensten voor bewoners. De huismeester van Wooninc is vijf dagen per week aanwezig en spreekt bewoners aan op gedrag. Bij overtreding van de huisregels volgt een persoonlijk gesprek. Na nog een overtreding krijgt de bewoner een brief en dient te verhuizen. Dit is overigens nog nauwelijks nodig geweest, aldus Van Lierop.

Succesfactoren

- Verzorgingshuizen zijn vaak zeer geschikt voor tijdelijk verblijf van nieuwe doelgroepen. Ook in de overgang van Genderhof van een verzorgingshuis naar een 'magic mix', heeft de eigenaar Wooninc. weinig investeringen hoeven doen en toch nieuwe woningen voor de sociale doelgroep gecreëerd.
- Door te selecteren aan de poort is er een nieuw elan ontstaan in het complex. De voorzieningen worden beter benut en het contact tussen de bewoners is toegenomen. Het aantal vrijwilligers is ook toegenomen.

Bruishuis Arnhem

Start:	2014
Aantal woningen:	105
Huur:	350 – 400 euro
Duur verblijf:	maximaal twee jaar
Huurcontract:	reguliere sociale huurcontracten en tijdelijke huurcontracten voor maximaal twee jaar
Doelgroepen:	mensen in scheiding, studenten en GGZ-cliënten
Eigenaar:	Volkshuisvesting Arnhem
Interview:	Walter Klein Nienhuis, directeur, Stichting Bewonersbedrijf Malburgen



37

Projectbeschrijving

Bruishuis in het hartje van Malburgen in Arnhem is een uniek project. Het verzorgingshuis dat in handen is van Volkshuisvesting Arnhem kwam een aantal jaren geleden leeg te staan. De corporatie besloot vervolgens hier gescheiden mannen te huisvesten in zogenaamde pauzewoningen. In het kader van Vogelaaraanpak namen bewoners na een aanlooptijd van een aantal jaar de verhuur, exploitatie en een deel van het beheer over van de woningcorporatie. De corporatie voert nu alleen het cascodebeheer nog uit. De rest wordt door de vrijwilligers van Stichting Bewonersbedrijf Malburgen gedaan. Het concept van pauzewoningen werd vervangen door een meer pragmatische insteek, namelijk huisvesting voor eenieder die wil, aldus Walter Klein Nienhuis van Stichting Bewonersbedrijf Malburgen. Deze insteek werd medebepaald door de leegstand die er bij aanvang was. De stichting komt hier inmiddels op terug en er wordt er meer gestuurd op wie in het Bruishuis komt wonen. In het pand wonen ongeveer 105 eenpersoonshuishoudens. De huurcontracten zijn niet tijdelijk, maar mensen wonen hier toch niet langer dan twee 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.

Het gebouw heeft naast diverse bewoners ook een grote verscheidenheid aan bedrijvigheid in de plint en op de tweede verdieping. Er zijn grote zorgorganisaties gevestigd, een kickboxschool en een weggeefhoek. Ook krijgt het wijkteam binnenkort een gratis dependance in het Bruishuis. Daarnaast zijn er vergaderzalen die soms gratis aan de buurt worden aangeboden. Belangrijk is ook het restaurant waar goedkoop gegeten kan worden, aldus Klein Nienhuis. Stichting Philadelphia heeft de voormalige eetzaal verbouwd tot een restaurant met op het menu een maaltijd voor 4,50 euro. Door grote inzet van vrijwilligers uit de wijk en functies gericht op de wijk, wordt Malburgen het complex ingetrokken, aldus Klein Nienhuis. Dit heeft ervoor gezorgd dat de aanvankelijke scepsis is overgegaan in enthousiasme, aldus de directeur van de stichting Walter Klein Nienhuis. Hij geeft aan dat ook financieel het project voor de wind gaat. Er wordt inmiddels zelfs winst gemaakt.

De mix

In de praktijk wonen er in het Bruishuis studenten en mensen in een scheiding en met een psychiatrische achtergrond. Maar de mix is nog diverser. Door de pragmatische instelling waar het bewonersbedrijf mee startte is de mix van dragende en vragende bewoners niet meer in balans. De mogelijke probleemgevallen worden nu beter gedoseerd, aldus Klein Nienhuis. Er zijn ook meer voorwaarden waar een potentiële bewoner aan moet voldoen wil hij of zij in aanmerking komen voor een woning. Men moet werk hebben of studeren. Tijdens een intakegesprek wordt gevraagd naar drank- en drugsgebruik. Men mag geen schulden hebben. Voorlopig laat de stichting alleen nog studenten toe. Het is zoeken naar een evenwicht.

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.

38

Beheer

Het licht fysieke beheer en het sociale beheer is 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. Het Bruishuis biedt bewoners met drie maanden huurachterstand aan om gratis te vertrekken. Dit gebeurt echter nauwelijks meer omdat er nu meer persoonlijk contact is tussen bewoners, en tussen bewoners, huismeesters en vrijwilligers van de stichting, aldus Klein Nienhuis.

Omwonenden

Een aantal jaren geleden was er regelmatig politie aan de deur, aldus Klein Nienhuis. Het complex was toen nog niet in handen van het bewonersbedrijf. Het project had nog niet de middelen en de bedrijvigheid om de buurt naar binnen te trekken. Door een subsidie van de Postcodeloterij kwam er ruimte voor wijkinitiatieven. Vervolgens namen bewoners uit de wijk het complex helemaal over. De komst van voorzieningen voor de buurt en het minder toelaten van 'zware gevallen' geeft het project een beter en stabielere imago, aldus Klein Nienhuis. Bovendien is de stichting altijd aanwezig in het Bruishuis en lopen er veel buurtbewoners als vrijwilliger rond. Dit geeft het project een gezicht voor de bewoners en de buurt. De wijk reageert nu nog op incidenten, maar ziet het Bruishuis over het algemeen als positieve toevoeging voor de wijk, aldus Klein Nienhuis.

Succesfactoren:

- De beheerkosten worden in het Bruishuis laag gehouden door inzet van vrijwilligers uit de wijk en bewoners in het complex. Dit is bij meerdere 'magic mix'-projecten een hoge

kostenpost die stevig kan drukken op de huurprijs. Dit beperkt het aantal doelgroepen dat in aanmerking kan komen voor een woning in een project.

- De pragmatische insteek bij de aanvang van de overname door het bewonersbedrijf heeft ervoor gezorgd dat er zowel commerciële als sociale keuzes worden gecombineerd. De meer commerciële verhuur in de plint en tweede verdieping zorgt voor een rendabel businessmodel, ondanks de verdere sociale verhuur van woningen.
- Door af te stappen van de pragmatische insteek en de toewijzing van woningen volledig in handen te houden van de stichting, kan nu stevig gestuurd worden op wie er gehuisvest wordt in het Bruishuis. Deze vorm van *social engineering* en maatwerk biedt de mogelijkheid om een balans te vinden in de mix van dragende en vragende bewoners. Dit is verstandig voor het beheer, exploitatie en imago van het project.
- De overname door met name vrijwilligers uit de wijk en de komst van voorzieningen waar Malburgen direct profijt van heeft, wordt de wijk 'het project ingetrokken'. Dit zorgt ervoor dat de wijk in aanraking komt met het project en haar bewoners. Dit zorgt ten eerste voor meer sociale controle en ten tweede voor een hogere mate van tolerantie van de wijkbewoners voor de minder aangepaste bewoners in het complex.

Zandewierde Hummelo

Start:	2017
Aantal woningen:	20
Huur:	vanaf 310 euro
Duur verblijf:	maximaal tien jaar
Huurcontract:	huurcontracten tot einde project
Doelgroepen:	statushouders, reguliere huurders uit Hummelo en omstreken
Eigenaar:	Sité Woondiensten
Interview:	Resy Rijpert, projectadviseur, Sité Woondiensten

39



Projectbeschrijving

Midden 2017 gaat woningcorporatie Sité Woondiensten woningen aan verschillende doelgroepen verhuren in een voormalig verzorgingshuis in Hummelo. In het pand gaan vergunninghouders, jongeren en woningzoekenden uit Hummelo en omstreken samenwonen. In totaal zal het pand bestaan uit twintig wooneenheden. Er komen twee driekamerappartementen (circa 73 m²) voor gezinnen, bestemd voor vergunninghouders. Een tweekamerappartement (circa 45 m²) wordt beschikbaar gesteld voor woningzoekenden uit Hummelo en omstreken. Daarnaast komen er zeventien studio's voor zowel vergunninghouders als woningzoekenden uit Hummelo en omstreken. Alle woningen beschikken over een eigen keuken, toilet en badkamer. De wasserette en ontmoetingsruimte zijn gezamenlijke voorzieningen.

De mix

Zandewierde is een 'magic mix' en biedt woonruimten aan woningzoekenden uit Hummelo en aan vergunninghouders. Hummelo kon met de bestaande woningvoorraad niet aan de taakstelling voor vergunninghouders voldoen. Er komen te weinig woningen beschikbaar via de reguliere route. Door het voormalige verzorgingshuis in te zetten kon de gemeente ruimhartig aan de taakstelling voldoen. De corporatie Sité Woondiensten streeft naar een gelijke verdeling van de verschillende doelgroepen en verhuurt tien woningen aan vergunninghouders. Het COA is geïnformeerd over het 'magic mix'-principe en zorgt voor de koppeling met vergunninghouders. De overige appartementen verhuurt de corporatie op de reguliere wijze, maar biedt voorrang aan woningzoekenden uit Hummelo en omstreken. De gedachte achter deze 'magic mix' is dat bewoners oog voor elkaar hebben, elkaar helpen en gezamenlijk activiteiten ondernemen. Dit zou integratie bevorderen van de vergunninghouders, aldus Sité Woondiensten en de gemeente.

40

Omwonenden

Sité Woondiensten en de gemeente gaven de omwonenden en de dorpsraad een prominente rol in het planproces. In mei 2016 organiseerden zij een brainstormavond, waarin ze de wensen van omwonenden inzichtelijk maakten. De omwonenden gaven aan niet enkel alleenstaande vergunninghouders te willen huisvesten, maar ook gezinnen. Daarnaast vonden ze het belangrijk dat de overige wooneenheden met voorrang werden verhuurd aan woningzoekenden uit Hummelo. Ook pleitten ze voor het behoud van de centrale ontmoetingsruimte in het gebouw. De wensen van de omwonenden zijn gehonoreerd.

Huurcontract

De bewoners krijgen een regulier huurcontract voor onbepaalde tijd en zijn zelf verantwoordelijk voor de inrichting van hun woning. In hun contract staat de uiterlijke huurtermijn van 1 januari 2027. Dan verloopt de tijdelijke afwijking op het omgevingsplan en mogen de ruimten niet meer verhuurd worden met een woonbestemming. De bewoners betalen een kale huur van circa 310 euro voor de studio's, 465 euro voor de driekamerappartementen en 450 euro voor het tweekamerappartement.

Beheer en integratie

Om de integratie te bespoedigen en bewoners te helpen bij diverse huis-, tuin- en keukenzaken, stelt de gemeente Bronckhorst een beheerder aan. Sité Woondiensten en de gemeente vragen om een actieve bijdrage van bewoners, door gezamenlijke activiteiten te organiseren. Omwonenden verzamelen meubels en huishoudelijke benodigdheden voor de toekomstige bewoners. Vrijwilligers organiseerden voordat de vergunninghouders in Hummelo arriveerden een Syrische avond waarop inwoners van Hummelo kennis konden maken met de cultuur van de vergunninghouders, zodat de dorpsbewoners de

nieuwe inwoners een warm welkom konden bieden. Gemeente Bronckhorst biedt de vergunninghouders een uitgebreid en intensief inburgeringsprogramma aan. Dit is een extra inspanning vanuit de gemeente. De vergunninghouders krijgen vier dagen per week gedurende 26 weken intensieve begeleiding.

Akker71 Arnhem

Start:	2013
Aantal woningen:	111
Huurprijs:	420 euro met in eerste jaar 170 euro huurkorting
Duur verblijf:	gemiddeld één jaar
Huurcontract:	regulier huurcontract
Doelgroepen:	scheidingsgevallen, GGZ-cliënten, ouderen, statushouders
Eigenaar:	Volkshuisvesting Arnhem
Interview:	Gerda Koopmans, projectleider Akker 71, Volkshuisvesting Arnhem



41

Projectbeschrijving

Akker71 is een oud verzorgingshuis met 111 onzelfstandige woningen van ongeveer 25 m², in het hartje van Malburen Arnhem. Akker71 is een zusterflat van het Bruishuis dat in handen is van Stichting Bewonersbedrijf Arnhem en heeft een soortgelijke invulling. Verhuur, beheer en exploitatie zijn in tegenstelling tot het Bruishuis in handen gebleven van woningcorporatie Volkshuisvesting Arnhem. In het complex worden veel verschillende groepen gehuisvest gecombineerd met diverse bedrijfjes in de plint. 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 euro. 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.

In de plint zijn ongeveer 25 bedrijven gevestigd die vooral gericht zijn op wellness, zoals een sportschool, een gewichtsconsulent en een aanbieder van cursussen in mindfulness en yoga. Ook is er sinds kort een restaurant en een kapper gevestigd. Alle bedrijvigheid is gericht op de wijk en vormt geen concurrentie met voorzieningen in de wijk. Met name de sportschool wordt door de wijk intensief benut, aldus Gerda Koopmans van Volkshuisvesting.

Het project was samen met het Bruishuis genomineerd voor de Corporatie awards 2015.

De mix

In 2013 kwam het verzorgingstehuis leeg te staan en nam Volkshuisvesting het dagelijks beheer over. De corporatie wilde een mix van woon- en werkfuncties creëren in het gebouw. Men wilde de aanwezige 145 units niet alleen gebruiken voor woningen. Als ouderenwoningen zouden 145 units prima te beheren zijn, aldus Koopmans, maar voor woningen voor urgente doelgroepen alleen is het complex te grootschalig. In de wijk wonen veel mensen met afstand tot de arbeidsmarkt en er is nauwelijks sprake van ondernemerschap. Met het stimuleren van bedrijvigheid in de plint probeert Volkshuisvesting hier verandering in te brengen.

Er is gekozen om de diverse groepen in het complex geclusterd te huisvesten:

- Op de tweede, derde en vierde verdieping veertig bewoners met psychiatrische achtergrond die hier beschermd wonen. Het RIBW huurt en begeleidt. De bewoners delen voorzieningen en krijgen 24-uurs begeleiding. De verdiepingen zijn niet toegankelijk voor andere bewoners.
- Op de vijfde verdieping wonen twaalf ouderen van met name islamitische afkomst. De verdieping wordt gehuurd door Stichting Hayat. De bewoners delen voorzieningen en kunnen van thuiszorg en aanwezige dagopvang gebruik maken.
- Op de zesde en zevende verdieping wonen veertig bewoners met een verstandelijke beperking of psychiatrische- of gedragsproblematiek. De kleine zorgorganisatie geWOONzo.NU biedt hen 24-uurs zorg.
- Op de achtste en negende verdieping biedt Volkshuisvesting veertig pauzewoningen aan met scheidingsgevallen. Op de achtste verdieping zullen binnenkort ook statushouders worden gehuisvest.
- Op de achtste verdieping bevindt zich op een afgezonderd deel een overgangshuis van blijf-van-mijn-lijfhuis naar een eigen woning. Hier wonen vier alleenstaande vrouwen.

42

De mix van groepen is toevallig en uit behoefte van diverse partijen ontstaan. Aangezien men aan diverse doelgroepen en partijen verhuurt, wordt het exploitatierisico gespreid, aldus Volkshuisvesting Arnhem. De corporatie kiest om verschillende redenen voor een geclusterde mix en verhuur. Ten eerste zou het voor de corporatie te veel werk zijn om alleen aan particulieren huurcontracten te verstrekken, aldus Koopmans. De mutatiegraad is namelijk zeer hoog. Bovendien maakt gespikkeld huisvesten de corporatie te veel verantwoordelijk voor groepen die eigenlijk onder begeleiding staan van zorgpartijen. Dit is niet de kerntaak van de corporatie, aldus Koopmans. De zorgpartijen worden verantwoordelijk gehouden door een hele etage te huren.

Voor deze groepen die begeleid wonen is een bepaalde mate van 'anonimiteit' belangrijk, aldus Koopmans. Men wil wel onder de mensen zijn, maar ook graag eigen plek in het gebouw. Door de mix weet men niet op welke afdeling iemand woont. Daarom krijgt men niet direct een stempel. Gevolg is wel dat er tussen de groepen weinig contact is. Hier kan verandering in komen nu er sinds kort een

restaurant in de plint is geopend. Per ‘cluster’ wordt er veelal wél intensief samengeleefd door het delen van voorzieningen zoals een keuken.

Beheer

Er is op vijf ochtenden een huismeester aanwezig. Deze huismeester stuurt tien vrijwilligers aan met grote afstand tot de arbeidsmarkt. Deze vrijwilligers assisteren hem bij het technisch en sociaal beheer van Akker71. Overdag en 's avonds wordt de receptie bemand. Soms ook een periode 's nachts als er diefstal in het pand heeft plaatsgevonden. Er is nog discussie over de aanpak van overlast en de brandveiligheid 's nachts, aldus de projectleider. De bewoners moeten nu 's nachts bij overlast de politie bellen. De wijkagenten weten Akker71 goed te vinden. Ook zijn er op verschillende verdiepingen nachtzusters aanwezig. Binnenkort worden camera's en deurverklidders ingevoerd.

Omdat het beheer en de zorg voor groepen zich beperkt tot het complex zijn er in de buurt soms problemen met agressieve bewoners of bewoners die onaangepast gedrag vertonen. Dit leidt soms tot klachten. De overlastgevers zijn vaak personen die eigenlijk niet in Akker71 gehuisvest hadden moeten worden, aldus de corporatie. De selectie van bewoners is veelal in handen van zorgpartijen. Daarom is er niet altijd zicht op of iemand geschikt is om te wonen in Akker71.

Succesfactoren

- De bedrijvigheid in de plint heeft meerwaarde voor de wijk en trekt de wijk het complex binnen. Dit heeft een positief effect op het imago van het project.
- Het clusteren van doelgroepen met veelal een lastig profiel zorgt voor een makkelijker beheermodel en risicospreiding voor de verhuurder.

43

Risico

De combinatie van dragende en vragende bewoners ontbreekt in Akker71 in tegenstelling tot de meeste andere ‘magic mix’-projecten. Dit kan op den duur leiden tot een verslechterend imago van het project in de wijk en hogere beheerkosten.

4.3 De ‘magic mix’ en transformatie

De Sterren Utrecht

Start:	2014
Aantal woningen:	700
Huur:	150 euro
Duur verblijf:	eén jaar met verlenging van één jaar
Huurcontract:	tijdelijk contract
Doelgroepen:	studenten, GGZ-cliënten
Eigenaar:	De Waal
Interview:	Jeroen Harmeyer, trajectcoördinator, Leger des Heils

Projectbeschrijving

In De Sterren, het voormalige provinciehuis in Utrecht, wonen meer dan zevenhonderd studenten in elf stervormige gebouwen. Deze complexen zijn vernoemd naar verschillende sterrenbeelden. De Sterren ligt in Rijnsweerd, naast De Uithof in Utrecht. Dit project van Stichting Studenten Huisvesting (SSH) is midden 2014 in gebruik genomen. In een vleugel van één van de studentencomplexen wonen drie

studenten samen met zes jongeren die onder begeleiding staan van jeugdzorg. De jongeren zijn uitgestroomd uit de intramurale zorg, maar zijn nog niet in staat om zelfstandig te wonen. Het Leger des Heils is in dit gat gestapt en heeft dit project ontwikkeld om deze doelgroep een tussenstap naar zelfstandig wonen te bieden, aldus Jeroen Harmeijer van het Leger des Heils. Door de extramuralisering zullen steeds meer jongeren uitstromen uit instellingen zodra ze achttien jaar zijn en zelfstandig moeten gaan wonen. Voor een deel van deze groep is deze stap te groot. Deze jongeren zijn gebaat bij een zachtere landing op de woningmarkt, aldus Harmeijer.



44

De mix

Om het project te kunnen financieren en om een weg naar zelfstandigheid voor deze jongeren mogelijk te maken, is gekozen om studenten en 'jeugdzorg-jongeren' gemengd te huisvesten in een studentencolplex. Door de voorzieningen van de woning (huiskamer, keuken, badkamer, toiletten en schoonmaak) te delen, leven de bewoners intensief samen. Ook een zelf ingestelde app-groep en wekelijkse huisvergaderingen dragen hieraan bij. De mix zorgt er aan de ene kant voor dat de studenten een voorbeeldfunctie kunnen vervullen voor de jongeren. Aan de andere kant maakt de aandacht en informele zorg die de studenten leveren, het mogelijk de professionele inzet te beperken. Het bijkomend voordeel hiervan is dat de jeugdzorgjongeren soms 'professional-moe' zijn na een lang verblijf in verschillende instellingen. De jongeren nemen sneller gedrag over van de studenten waar ze mee samenleven, aldus Harmeijer. Dit neemt niet weg dat er wel professionele hulp nodig blijft, maar dat zal zo minimaal mogelijk worden ingezet. "Begeleiding van zowel de jongeren als de studenten is cruciaal". Op een vaste avond elke week is een hulpverlener aanwezig om met de jeugdzorgjongeren te spreken. En een keer per maand sluit de begeleidende student bij dit gesprek aan. Het Leger des Heils zet een coach in om de studenten te ondersteunen. Ongeveer één keer in de twee weken bespreekt deze coach verschillende thema's met de studenten, die zij zelf aandragen of door de coach worden opgemerkt. Het gaat dan om situaties waar de studenten mee worden geconfronteerd in hun woon- en begeleidingssituatie.

Voorwaarden

De studenten die in aanmerking willen komen voor dit project, moeten solliciteren bij het Leger des Heils. Zij worden geselecteerd op hun motivatie, de opleiding die ze volgen (met voorkeur richting de sociale sector), hun persoonlijke kwaliteiten en mentale stabiliteit. Als zij de sollicitatie succesvol doorlopen, krijgen zij een tijdelijk contract voor een jaar met de mogelijkheid tot verlenging van nog een jaar. Zij krijgen een ruime kamer en een huurkorting. In ruil hiervoor moeten zij vijf tot tien uur per week informele zorg leveren aan de jeugdzorgjongeren. Dit houdt in de praktijk vaak in: samen eten en samen dingen doen binnens- en buitenshuis, hulp bij het vinden van een (bij)baan, bij financiële zaken en het invullen van formulieren. Hier hoort ook een bepaalde mate van mentale bijstand bij.

De toewijzing van studenten gebeurt informeel via mond-tot-mondreclame. De jeugdzorgjongeren worden doorverwezen door wijkteams en staan op een wachtlijst. De jongeren komen in aanmerking voor het project als zij een beschikking (doorverwijzing) hebben voor 24-uurszorg, als zij een bepaalde mate van zelfstandigheid hebben, en geen verslaving of een verleden van overmatige agressie hebben. Zij stellen zichzelf leerdoelen die tijdens van het verblijf gemonitord worden.

Het Leger des Heils is zeer tevreden over het concept en is sinds januari 2016 een soortgelijk project gestart in Amersfoort.

Succesfactoren

- De inzet van studenten zorgt voor een afname van professionele begeleiding en daarmee kosten.
- Er wordt zeer gericht geworven door middel van een sollicitatieprocedure.
- Het project is onderdeel van een groter geheel, waardoor grote investeringen niet nodig zijn.

45

De Saffier Utrecht

Start:	2015
Aantal woningen:	315 totaal. Socius: 160 eenheden. Portaal 155 eenheden
Huur:	375 tot 775 euro
Duur verblijf:	vergunning voor tien jaar tijdelijke verhuur.
Huurcontract:	eenheden Socius: tijdelijke contracten Leegstandwet. Eenheden Portaal: sociale huurwoningen
Doelgroepen:	studenten, ouderen, starters, vergunninghouders, jongeren die uitstromen uit instellingen
Eigenaar:	Portaal
Interview:	Lindy van Dorst en Laury Achten, Socius Wonen

Projectbeschrijving

De Saffier in de naoorlogse wijk Hooggraven Utrecht bestond uit een verzorgingshuis en aanleunwoningen. Het complex is in handen van Portaal en bestaat uit 315 woningen. Het aantal ouderen in het verzorgingshuis neemt af. Alle ouderen die huurden van voormalig verhuurder AxionContinu zijn midden 2016 verhuisd uit dit deel van het project. In de aanleunwoningen woont nu een diverse groep bewoners bestaande uit zowel ouderen als jongeren. De woningen worden regulier toegewezen via Woningnet. Ondertussen worden leeggekomen onzelfstandige woningen in de zorgvleugel van het verzorgingshuis door Socius omgebouwd in zelfstandige woningen en verhuurd

aan startende jongeren en studenten. Beoogde doelgroepen zijn masterstudenten, werkende jongeren en in de toekomst ook vergunninghouders. Het gaat om tijdelijke woningen in een tijdelijk project van vooralsnog tien jaar.

Het project kent veel gezamenlijke voorzieningen in de plint, zoals een restaurant, kapper, huisarts en een gemeenschappelijk activiteitenzaal. Deze voorzieningen zijn nu vooral gericht op de ouderen in het complex en de buurt. De nieuwe bewoners hebben gedeeltelijk zelfstandige woningen met keukens, maar maken ook gebruik van het restaurant.

De omwonenden waren aanvankelijk sceptisch. Men dacht dat de voorzieningen in het complex, waar de buurt ook gebruik van maakt, zouden verdwijnen. Ook was men bang voor volle parkeerplaatsen rond het complex. Tijdens een informatiebijeenkomst konden de partijen de kou uit de lucht halen, aldus Van Dorst. Daar is afgesproken dat de buurt gebruik kan blijven maken van de voorzieningen. Bovendien hebben verreweg de meeste nieuwe bewoners geen auto.

46



De mix

De studenten en starters worden gespikkeld geplaatst in de zorgvleugel van het complex. Zij wonen tot midden 2016 tussen de ouderen. Maar ook na deze periode leven jongeren en ouderen samen. De nieuwe bewoners delen namelijk alle voorzieningen in de plint van het verzorgingstehuis met de 55-plussers in de aanleunwoningen naast het complex. Om in aanmerking te komen voor een woning in dit tijdelijke project, moeten jongeren een motivatiebrief schrijven en hun cv meesturen. Er zijn echter geen specifieke richtlijnen waarop iemand wordt geselecteerd. "Waar het bij ons om gaat is het zijn van een 'goede buur' en het hebben van een intrinsieke motivatie om je in te zetten voor en betrokken te zijn in het pand en de buurt. Dit kan op diverse manieren ingevuld worden", zegt Laury Achten van Socius Wonen. Het project moet bij de persoon passen, aldus Van Dorst. En de jongere moet zich willen inzetten voor de ouderen en het project.

Het project is een innovatief sociaal experiment en krijgt daarom landelijke media-aandacht. De mix van ouderen en jongeren trekt nieuwe bewoners aan, aldus Van Dorst. Het trekt met name jongeren die affiniteit met ouderen hebben. Er worden steeds meer diensten aan ouderen aangeboden door de nieuwe bewoners, zoals een praatje maken of boodschappen doen. "Sterk aan ons project vind ik dat wij proberen aan te sluiten op de participatiemaatschappij, waarbij we trachten een uitwisseling te creëren en daarbij beide doelgroepen waarderen om wat zij kunnen bijdragen en overbrengen. Het gaat dus niet zozeer om het 'helpen van de kwetsbare oudere', maar juist om het versterken van contact en kijken waar beiden elkaar kunnen ondersteunen, leren en versterken.", zegt Laury Achten. Over het

algemeen is er meer levendigheid voor de wijk en de ouderen in het complex, aldus Van Dorst. De mix zorgt aan de andere kant ook voor gewenningsproblemen bij beide groepen, aldus Van Dorst. Sommige ouderen mopperen uit angst voor overlast. Een aantal jongeren klaagde dat ze zich te veel moeten aanpassen aan de ouderen doelgroep.

Beheer

Bij de ondertekening van het contract ondertekenen de bewoners ook leefregels in vier categorieën: hygiëne, veiligheid, leefbaarheid en sociale cohesie. De zorgorganisatie AxionContinu had de receptie tot midden 2016 in handen. Toen alle ouderen uit het verzorgingshuis waren vertrokken, heeft Socius deze taak overgenomen. Het pand heeft diverse beheerders: pandbeheerders, technisch beheerder, beheerder huurzaken en beheerders communicatie en maatschappelijke invulling. Allen wonen in het pand. De pandbeheerders zijn hoofdaanspreekpunt. Hier krijgen zij huurkorting voor terug. Zij kunnen geldboetes uitschrijven als leefregels worden overtreden. En elke gang heeft twee gangbeheerders, ook bewoners. Deze hebben met name de taak om overzicht te houden, belangrijke zaken en klachten door te spelen naar het pandbeheer en de sociale cohesie op de gang te stimuleren.

Financiën

Om het project te financieren kon Socius niet bij een bank terecht. De banken vonden het vernieuwende concept en de tijdelijkheid van het project een te groot risico. Daarom is Socius op zoek gegaan naar alternatieve financieringsvormen. Crowdfunding vangt een deel op. Daarnaast heeft Socius de eerste huurders de mogelijkheid gegeven om de huur 24 maanden vooruit te betalen voor de prijs van 22 maanden. De investerende huurder woont dus twee maanden gratis. Tijdens deze 24 maanden wordt er geen huurverhoging doorgevoerd. Op deze manier heeft Socius de eerste fase van het project kunnen financieren, aldus Van Dorst.

47

Succesfactoren

- De overgang van oud naar jong verloopt niet zonder wrijving, maar het biedt wel een mogelijkheid om de bezettingsgraad op peil te houden. Door een goede samenwerking tussen de zorgpartij en de nieuwe verhuurder kan de overgang van beheertaken, voorzieningen en andere taken zonder te veel leegstand plaatsvinden.
- Ondanks de afwijzing door de banken, heeft Socius aangetoond met vernieuwende financieringsconstructies toch een dergelijk project van de grond te kunnen trekken.

De Studio Amsterdam

Start:	2013
Aantal woningen:	650
Huur:	300 – 400 euro
Duur verblijf:	leeftijdsgrens tot 26,5 jaar
Huurcontract:	jongerencontract
Doelgroepen:	studenten, starters, statushouders
Eigenaar:	Stadgenoot
Interview:	Niels van Schaik, adviseur wonen, Stadgenoot

Projectbeschrijving

In het oude GAK-gebouw aan de A10 in Amsterdam-West, zijn na tien jaar leegstand 650 kleine koop- en huurwoningen gerealiseerd voor jongeren. De woningen zijn gelijk verdeeld over een Noordvleugel

(fase een) en een Zuidvleugel (fase twee). Elke vleugel heeft een eigen entree. De huur- en koopwoningen zijn gescheiden van elkaar. Alle woningen zijn zelfstandige studio's van 28 tot 44 m². De huur van een woning bedraagt vierhonderd euro gemiddeld per maand. De koopwoningen bedragen 80.000 tot 120.000 (ongeveer driehonderd – vierhonderd euro hypotheek per maand). In de Zuidvleugel wonen zowel studenten als promovendi, jonge werkenden als alleenstaande minderjarige asielzoekers (AMA's).

AM heeft het project ontwikkeld en de koopwoningen verkocht. Woningcorporatie Stadgenoot heeft de huurwoningen in handen. Verhuurder MOMA&CO Amsterdam exploiteert de bedrijfsruimten en horeca in de plint. Deze ruimte huurt MOMA&CO van Stadgenoot. Het gaat om bedrijfsruimten, zalen, een wasserette en een café met beperkte eetmogelijkheden (voornamelijk pizza). De jongeren in het complex en de wijk maken goed gebruik van de voorzieningen, aldus Niels van Schaik van Stadgenoot.



48

De mix

De behoefte naar woningen voor studenten en jongeren in regio Amsterdam was en is tienmaal groter dan het aanbod, volgens Niels van Schaik van Stadgenoot. De Studio moest een jong en dynamisch uitstraling hebben naar de wijk Bos & Lommer.

In het huurgedeelte van de Zuidvleugel zijn de diverse groepen geclusterd gehuisvest, per twee verdiepingen een andere doelgroep. Hier werd aanvankelijk voor gekozen omdat elke groep een ander huurcontract had. Ook lopen leefpatronen uiteen, waardoor het soms beter is om geclusterd te huisvesten. De werkende jongeren wil doordeweeks rust en in het weekend pas reuring. De student maakt dit onderscheid minder. Sinds 1 juli 2016 krijgt elke nieuwe bewoner een vergelijkbaar contract gebaseerd op de nieuwe mogelijkheden uit de Wet doorstroming huurmarkt. Sindsdien worden woningen niet meer gelabeld toegewezen. De statushouders zijn pas later in beeld gekomen. Aanvankelijk waren deze verdiepingen bestemd voor jongeren die begeleid wonen.

Alle woningen worden bewoond door eenpersoonshuishoudens. Studenten hebben een campuscontract en krijgen de woning toegewezen als ze voldoende wachttijd hebben opgebouwd voor een studentenwoning. Promovendi krijgen een promovendi-contract voor bepaalde tijd, vergelijkbaar met het campuscontract. De jonge werkenden krijgen een zogenaamd jongerencontract. Sinds 2011 experimenteren drie corporaties in Amsterdam, waaronder Stadgenoot, met tijdelijke huurcontracten voor jongeren. Om in aanmerking te komen voor dit nieuwe contract - dat vooruitloopt op de nieuwe wetgeving rond tijdelijke contracten - (zie bijlage 1 Wet- en regelgeving), moeten jongeren bij instroom jonger zijn dan 23 jaar. Zij mogen tot maximaal 26,5 jaar in De Studio blijven huren. Hun inschrijfduur op woningnet loopt tijdens hun verblijf gewoon door. Ook zijn er een aantal reguliere contracten voor onbepaalde tijd voor jongeren die bij instroom jonger dan 25 jaar zijn.

Financiën

Het project is succesvol te noemen, aldus Van Schaik:

- De ontwikkelde woningen in het complex zijn snel verkocht.
- Er zijn door dit succes meer woningen in de verkoop gegaan dan aanvankelijk de bedoeling was.
- De bezettingsgraad van de verhuur is erg goed.
- De huren kunnen nog stijgen van 400 nu naar maximaal 550 euro.
- Het project stond op eigen grond van Stadgenoot. De corporatie heeft ervoor gekozen om de grond aan de gemeente te verkopen en haar in erfpacht weer terug te nemen.
- In de eerste fase is er 'Vogelaarsubsidie' in het project gestoken.

Ondanks 'de meevallers' en het succes van het project is De Studio toch onrendabel voor Stadgenoot. Dit heeft met name te maken met de lange aanloop naar de ontwikkeling. De rentekosten bedroegen uiteindelijk 4 miljoen euro.

49

Beheer

Op kwetsbare plekken zijn camera's geplaatst en alle bewoners hebben één digitale sleutel voor de ingang, de eigen gang en de eigen woning. De Noordvleugel heeft een huismeester die 24 tot 32 uur per week aanwezig is, bijna elke dag. Deze is aanspreekpunt en doet kleine beheerklusjes. Dit werkt heel goed, aldus Van Schaik. Stadgenoot heeft de meerderheid in de vereniging van eigenaren.

Stadgenoot heeft geen meerderheid in de VvE van de Zuidvleugel. AM vindt een huismeester hier niet nodig. De kopers hebben een eigen bewoner aangewezen als beheerder. Stadgenoot betreurt dit, want er is af en toe onrust tussen de statushouders onderling. Syriërs vormen de dominante groep en deze mengt niet goed met de andere AMA's, aldus Van Schaik.

Succesfactoren:

- De wijk heeft vaak moeite met een specifieke labelling van een project, bijvoorbeeld statushouders-project of arbeidsmigranten-complex. Vaak wordt een 'magic mix'-project daarom aangeprijsd als: 'tijdelijke woonruimte voor iedereen die het nodig heeft'. Het label 'jongeren' lijkt in de wijk geen negatieve connotatie op te leveren, ook bij De Studio niet. De keuze om hier te focus te leggen op jongeren is erg succesvol.
- Door de pilot 'jongerencontracten' in Amsterdam heeft Stadgenoot een nieuwe doelgroep aan kunnen boren van werkende jongeren die tijdelijke woonruimte zoeken. Deze doelgroep kiest eerder voor deze contractvorm, aldus Van Schaik, omdat hun inschrijfduur op woningnet tijdens hun verblijf gewoon doorloopt.

Risico

Het sociaal beheer in de Zuidvleugel is niet goed geborgd. Het is grotendeels in handen van bewoners. In een complex met statushouders is het de vraag of dit voldoende is.

Neboklooster Nijmegen

Start:	2014
Aantal woningen:	67
Huur:	430 tot 520 euro
Duur verblijf:	onbepaalde tijd
Huurcontract:	huurcontract voor onbepaalde tijd
Doelgroepen:	GGZ-cliënten, studenten, ex-dak- en thuislozen
Eigenaar:	Dornick BV
Interview:	Trui Lange, ambulant medewerker, Regionale Instelling Beschermd Wonen (RIBW) Nijmegen

50



Projectbeschrijving

Nadat de Hogeschool Arnhem-Nijmegen vertrok naar een andere locatie, stond het Neboklooster aan de rand van Nijmegen een aantal jaar leeg. Totdat ontwikkelaar Dornick BV besloot in het complex 67 appartementen te ontwikkelen. In 2014 werd een begin gemaakt met de herontwikkeling van het oude klooster uit de jaren twintig van de vorige eeuw. Inmiddels zijn 61 appartementen gerealiseerd, die gehuurd worden door het RIBW. Zij 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. De bezettingsgraad is hoog: 59 van de 61 appartementen zijn bewoond en er is nog een wachtlijst. Daarmee is het project financieel rendabel. Omdat de ontwikkelaar op veel verschillende locaties vastgoed in bezit heeft en werkt met meerdere

verhuurders, zijn banken bereid om borg te staan voor de benodigde investeringen. Dat zou anders zijn geweest als zijn portefeuille uit één verhuurder zou bestaan, zo stelt de ontwikkelaar.

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. Het afgelopen jaar zijn er nog veel bouwactiviteiten aan het complex geweest. Sommige doelgroepen vonden dit lastig om mee te leven en zij zijn dan ook relatief snel weer verhuisd.

De mix

De mensen die zich melden bij het RIBW hebben een verschillende achtergrond: mensen met autisme, mensen met lichte psychiatrische problematiek, ex-dak- en thuislozen en ex-verslaafden. Potentiële bewoners melden zich deels aan via het RIBW, maar deels ook via andere zorginstanties waarmee het RIBW veel contact heeft. De mensen worden gespikkeld gehuisvest. Bij het begin van het project is er voor gekozen om niet te strikt te sturen op de samenstelling van bewoners. Enerzijds om bewoners de ruimte te geven om te leren met elkaar samen te leven in één complex, anderzijds om vanaf de start een goede bezettingsgraad te creëren, zodat het project rendabel zou zijn. De ervaring leert dat een groot deel van de bewoners deze vrijheid goed oppakt en contact zoekt met andere bewoners, bijvoorbeeld door samen te koken of via het wekelijkse koffie-uurtje. Sommige bewoners zoeken minder contact en houden niet altijd evenveel rekening met anderen. Dit heeft geleid tot enkele incidenten, waardoor sommige bewoners toch weer terug zijn gegaan naar een intramurale setting, met structurele begeleiding. Het geeft aan dat het samen leren leven, waarbij veel vrijheid aan de bewoners wordt gelaten, met vallen en opstaan verloopt. Wel overweegt het RIBW om in de toekomst strikter toe te zien op de samenstelling van de bewoners.

51

Ontvangst

De herontwikkeling van het Neboklooster is door omwonenden goed ontvangen. Dat komt in de eerste plaats doordat het complex in een groene, rustige omgeving ligt, met weinig omwonenden op korte afstand. Bovendien bevindt zich naast het klooster een instellingsterrein van ProPersona, waardoor de omgeving al vertrouwd was met de aanwezigheid van kwetsbare doelgroepen. Tenslotte waren omwonenden ook blij dat er een nieuwe invulling kwam voor een complex dat enige jaren leegstond. Het RIBW is er wel van overtuigd dat de ontvangst anders zou zijn geweest als het complex in een dichtbevolkte woonwijk zou hebben gestaan. Bewoners en het RIBW denken nu na over mogelijkheden om de verbinding met omwonenden te vergroten.

Beheer

Ongeveer de helft van de huidige bewoners ontvangt ambulante begeleiding vanuit het RIBW. Het RIBW heeft geen vaste plek in het complex, maar gaat wel in gesprek met bewoners als er incidenten hebben plaatsgevonden. In het complex is een bewonersorganisatie actief die op vrijblijvende wijze probeert de bewoners te betrekken bij het onderhoud van het complex en bij de sociale activiteiten die worden georganiseerd. Bij aanmelding krijgt een potentiële bewoner een intakegesprek met het RIBW én bewoners. Hierin wordt gekeken of mensen bereid zijn een bijdrage te leveren in het beheer van het complex. In de praktijk blijkt dat niet iedereen hieraan daadwerkelijk zo'n bijdrage levert. Na een intakegesprek krijgt men een huurcontract voor onbepaalde tijd.

Succesfactoren

- De aanwezige kwetsbare doelgroepen krijgen de ruimte om zelfstandig te leren wonen. Dat gaat soms met vallen en opstaan, maar de bewoners vinden het erg prettig niet het gevoel te hebben in een instelling te wonen, waar continu bijsturing plaatsvindt.
- De bewoners leren hoe het is om samen te wonen met andere mensen en met elkaar rekening te houden. Omdat men gespikkeld woont, komen mensen met verschillende achtergronden makkelijk met elkaar in contact.
- Omdat de ontwikkelaar op veel verschillende locaties vastgoed in bezit heeft en werkt met meerdere verhuurders zijn banken bereid om borg te staan voor de benodigde investeringen.

Risico's

- Het beheer in het complex ligt in eerste instantie bij de bewoners zelf. RIBW is alleen als ambulante begeleider actief en staat daardoor meer op afstand. Meedoen aan het onderhoud en sociale activiteiten is daardoor zeer vrijblijvend, waardoor sommige mensen zich weinig laten zien.
- In het verleden is er niet streng geselecteerd op de samenstelling van de bewonersgroep. Dit heeft geleid tot incidenten en overlastsituaties, waardoor sommige bewoners weer snel zijn verhuisd.

4.4 De 'magic mix' en woonunits

Startblok Riekerhaven Amsterdam

52	Start:	2016
	Aantal woningen:	560
	Huur:	290 euro (kamer) - 400 euro (studio), exclusief 110 euro servicekosten
	Duur verblijf:	vijf jaar
	Huurcontract:	tijdelijk contract
	Doelgroepen:	statushouders, studenten, werkende jongeren
	Eigenaar:	De Key
	Interview:	Fleur Eymann, beheerder communicatie & maatschappelijke invulling, Socius Wonen

Projectbeschrijving

Op het voormalig sportcomplex Riekerhaven ontwikkelde Woonstichting De Key in samenwerking met de gemeente Amsterdam het Startblok Riekerhaven. Sinds 1 juli 2016 is hier een tijdelijk dorp ontstaan van 560 woonunits, waar 50 procent jonge statushouders en 50 procent studenten en werkende jongeren gehuisvest zijn. Bewoners hebben een jongerencontract voor vijf jaar, zoals mogelijk gemaakt door de Wet doorstroming huurmarkt (zie bijlage 1). De containerwoningen zijn afkomstig uit een andere locatie in Amsterdam waar ze dienst deden als studentenwoningen. De gemeenschap is opgebouwd uit negentien woongroepen van zestien tot dertig woningen, met per woongroep een gemeenschappelijke ruimte. De woningen in Startblok Riekerhaven hebben een eigen keuken, badkamer en toilet en een oppervlakte van ongeveer 24 m². Het project heeft een duur van negen jaar tot de woonunits zijn afgeschreven.



De mix

De wooneenheden zijn gelijk verdeeld over jonge statushouders, werkende jongeren uit de buurt, studenten en net afgestudeerden. De statushouders zijn toegewezen door het COA (Centraal Orgaan opvang asielzoekers). De andere jongeren zijn zorgvuldig geselecteerd door middel van een trechtermethode. Geïnteresseerde jongeren schrijven zich online in. Als er ruimte vrij is, komt er een informatiebijeenkomst. De jongeren kunnen vervolgens een motivatiebrief schrijven waarom ze in het project willen wonen.

53

Het Startblok is bedoeld voor jongeren die maatschappelijk betrokken zijn en iets willen bijdragen aan hun eigen woonplek. Een belangrijke voorwaarde is dat jongeren openstaan voor statushouders. Als er een actieve bewoner weggaat, wordt er ook weer iemand geplaatst met hetzelfde profiel. Zo houden ze de diversiteit in de gaten. De jongeren leven hier echt met elkaar samen.

De mix moet volgens de Key tot een snellere integratie van de statushouders leiden. Bovendien wordt gestimuleerd dat bewoners zelf actief zijn op het vlak van beheer. In de opstartfase hebben zowel statushouders als andere jongeren meegedacht over de inrichting van het complex. Hiermee wordt het contact tussen bewoners gestimuleerd.

Zelfbeheer

Per woongroep zijn twee bewoners aangesteld, een statushouder en een Nederlandse jongere, om het sociaal beheer op zich te nemen, 'de gangmakers' genoemd. Zij ontvangen hiervoor een vrijwilligersvergoeding van 50 euro per maand. Zij weten ook heel goed wat er leeft onder de bewoners. De gangmakers worden aangestuurd door vijf projectmakers die het algehele sociale beheer verzorgen. De projectmakers hebben ook contact met andere organisaties zoals Vluchtelingenwerk en Entree Amsterdam. De projectmakers hebben een betaalde baan. De corporatie stelt de vergoeding beschikbaar.

Er is een huishoudelijk reglement waar de bewoners zich aan dienen te houden. Doen ze dit niet dan hebben de sociaal beheerders de mogelijkheid boetes uit te schrijven. Verder is er een klusteam en een maatjesproject. Een Nederlandse jongere en statushouders die beiden dezelfde interesse hebben worden gekoppeld aan een professionele coach (vrijwilliger) van buiten het project. Verder zijn er twee bewoners aangenomen om de zelforganisatie (bewoners initiatieven) te professionaliseren. Wie zich meer dan een paar uur inzet voor het beheer van het complex, krijgt daarvoor een vergoeding. 10-15 procent van de bewoners van Startblok Riekerhaven heeft een betaalde functie. De corporatie bespaart met het zelfbeheer de kosten op een conciërge of huismeester, maar geeft aan niet goedkoper uit te zijn.

Samenwerking en omwonenden

De Key had weinig ervaring met het zelfbeheer door bewoners en heeft daarom de beheerorganisatie en jongerenhuisvester Socius vanaf het begin aan de hand genomen om hen hierbij te helpen. Socius heeft een contract voor twee jaar. Daarna is De Key van zins om zelf de begeleiding op zich te nemen. Vanaf het begin was er een goede samenwerking tussen corporatie en gemeente. Hierdoor waren de vergunningen snel rond en kon het plan op zeer korte termijn omgezet worden van een initiatief naar uitvoering. De reacties van omwonenden en vanuit verschillende bijeenkomsten zijn neutraal tot positief. De goede informatievoorziening vanuit corporatie en gemeente naar de bewoners had hierin een belangrijke bijdrage.

Irenehof Peel en Maas

54	Start:	2014
	Aantal woningen:	20
	Huur:	417 tot 556 euro
	Duur verblijf:	twee jaar met verlening van een half jaar
	Huurcontract:	tijdelijke contract (experimentele status)
	Doelgroepen:	arbeidsmigranten, scheidingsgevallen, starters, statushouders
	Eigenaar:	Neptunus
	Interview:	Fons Merken, voormalig adviseur Speerpunten, Wonen Limburg



Projectbeschrijving

Irenehof is een tijdelijk demontabel wooncomplex met twintig zelfstandige woningen waar tijdelijk kan worden verbleven. Het gaat om vier vierpersoonswoningen van 60 m² voor kleine gezinnen, en zestien woningen van 30 m² voor twee personen. De huurcontracten lopen twee jaar, met een mogelijkheid tot verlenging van een half jaar. Hiermee loopt het project vooruit op de landelijke wetgeving die in de maak is om de mogelijkheden van tijdelijke huurcontracten te verruimen (zie bijlage Wet- en regelgeving). Irenehof is in slechts drieënhalve maand tijd gebouwd en medio 2014 opgeleverd. Het gebouw blijft ongeveer tien jaar staan, waarna het wordt gedemonteerd en ergens anders kan worden opgebouwd. Bij veranderende behoefte kan het gebouw aangepast of eerder gedemonteerd worden, aldus Fons Merken, (inmiddels voormalig) adviseur van Wonen Limburg. Alle gebruikte materialen zijn herbruikbaar. Woningcorporatie Wonen Limburg heeft grond ter beschikking gesteld en huurt de appartementen van bouwbedrijf Neptunus. De corporatie verhuurt en beheert het complex.

De mix

De procedures voor toewijzing van een woning in Irenehof zijn niet anders dan bij andere sociale woningen van Wonen Limburg, aldus Merken. Iedereen die op een sociale woning mag reageren in de regio en dus ingeschreven staat bij 'Wonen in Limburg' komt in aanmerking. Aangezien het hier om tijdelijke contracten gaat, melden zich in de praktijk alleen woningzoekenden die snel een woning nodig hebben, zoals arbeidsmigranten, scheidingsgevallen, starters en sinds kort ook statushouders. De doelgroepen wonen volledig door elkaar in het complex. Er worden geen extra voorwaarden gesteld aan de potentiële bewoners, behalve dat men tijdens verblijf in Irenehof aantoonbaar moet reageren op ander woningaanbod. Het beheer van het complex is niet anders dan bij het overige bezit van Wonen Limburg.

55

Het hoofddoel van het project is nieuw woningaanbod creëren voor spoedzoekers als opstapje naar het vinden van een 'normale' sociale huurwoning. Het mixen van doelgroepen zelf was dus niet het doel van het project. De insteek 'nieuw woningaanbod voor iedereen' heeft er waarschijnlijk toe geleid dat omwonenden geen bezwaar hebben gemaakt op het project. Dit zou bij een project voor alleen arbeidsmigranten of statushouders vermoedelijk anders hebben uitgepakt, aldus Merken. Dat de vraag naar woningen met tijdelijke huurcontracten groot is in de regio, blijkt wel uit het aantal inschrijvingen bij de aanvang van het project: namelijk 180. De bezettingsgraad is daarom ook nagenoeg honderd procent.

Succesfactoren

- De insteek 'nieuw woningaanbod voor iedereen!' werkt: de beoogde doelgroepen (zoals arbeidsmigranten, statushouders en scheidingsgevallen) worden bediend zonder dat er protest is van de omwonenden. Door de tijdelijkheid van de huurcontracten en de beperkte grootte van de woningen reageert niet de traditionele doelgroep van Wonen Limburg.
- De vernieuwende samenwerking heeft het project mogelijk gemaakt: de lokale bouwer Neptunus deed een voorinvestering door een nieuw demontabel concept te ontwikkelen. Dit concept en uiteindelijk ook het gebouw zelf kan de bouwer verder vermarkten. De corporatie stelt eigen grond ter beschikking en neemt de verhuur en beheer op zich. De gemeente heeft beleid ontwikkeld om *midstay*-verblijf mogelijk te maken en de verdere infrastructuur voor het project gefaciliteerd. Dit alles neemt niet weg dat het project vooralsnog onrendabel is, aldus Merken.

Sumatrastraat, Leiden

Start:	2017
Aantal woningen:	16
Huur:	450 euro
Duur verblijf:	maximaal drie jaar
Huurcontract:	tijdelijke huurcontracten op basis van de Leegstandwet
Doelgroepen:	ex-dak- en thuislozen en reguliere huurders
Eigenaar:	woningstichting Ons Doel
Interview:	Inge Verhart, medewerker Wonen, woningstichting Ons Doel



56

Foto: buro JP

Projectbeschrijving

Op het terrein van de voormalige basisschool De Springplank aan de Sumatrastraat in Leiden zijn begin 2017 zestien geschakelde woonunits geplaatst waar twaalf ex-dak- en thuislozen uit de maatschappelijke opvang en vier reguliere huurders tijdelijk kunnen wonen. De woningen worden over maximaal drie jaar verplaatst naar een andere locatie in Leiden. Op de huidige plek gaat woningstichting Ons Doel vervolgens nieuwbouw (sociale huurwoningen) realiseren. Het wooncomplex aan de Sumatrastraat is het eerste project dat Finch-units inzet. Finch is een van de winnende ontwerper van een prijsvraag *A Home away from Home* van het Centraal Orgaan opvang asielzoekers (COA) en de Rijksbouwmeester. Die vroegen architecten en ontwerpers om tijdelijke oplossingen te bedenken voor de huisvesting van statushouders. Finch-units zijn gemaakt van solide hout, zijn een slag groter dan een container en gaan meer dan veertig jaar mee.

De mix

Dit kleinschalige project biedt huisvesting voor met name cliënten uit de maatschappelijke opvang. In Leiden, zoals in veel steden in de Randstad, is een groot tekort aan woningen voor deze doelgroep,

terwijl het aantal daklozen de laatste jaren sterk is gestegen. De Binnenvest, een stichting voor maatschappelijke opvang en beschermd wonen in de regio, huurt twaalf woningen voor drie jaar. De woningen zijn bedoeld als opstap naar een reguliere woning. Alle huurders behouden hun inschrijfduur. De verwachting is dat de bewoners binnen deze periode een sociale huurwoning kunnen bemachtigen elders in Leiden.

De keuze voor een mix met reguliere huurders is met name voorgesteld door de gemeente met het oog op het draagvlak in de buurt. Het beeld bestaat dat weerstand afneemt voor dergelijke wooncomplexen als dragende en vragende bewoners worden gemengd. Dit beeld lijkt te worden bevestigd bij veel andere 'magic mix'-projecten. De buurt is overigens niet enthousiast over het project, maar de uiteindelijke weerstand is meegevallen. Ook met het oog op draagvlak is er gekozen voor intensief sociaal beheer. Alle cliënten van de Binnenvest hebben een persoonlijke begeleider. Daarnaast zijn er twee parttime beheerders, ook in dienst van de Binnenvest. De beheerders hebben in het oude schoolgebouw naast het wooncomplex een kantoorje en zijn eerste aanspreekpunt voor bewoners.

Selectie bewoners

De uitstromers uit de maatschappelijke opvang worden geselecteerd door de Binnenvest. Zij bepaalt of de ex-dak- en thuislozen klaar zijn voor een zelfstandige woning. Een belangrijk criterium hierin is stabiliteit. Hiermee bedoelt men geen acute problematiek van verslaving of psychische aandoening. Ons Doel, de verhuurder, heeft geen invloed op de selectie van de cliënten van de Binnenvest. Er bestaat tussen de woningcorporatie en de Binnenvest een goed vertrouwen dat de selectie zorgvuldig gebeurt.

Ons Doel heeft wel invloed op de selectie van de reguliere huurders. De woningen zijn aangeboden via Woningnet om zo een brede groep Leidenaren en andere geïnteresseerden uit de regio Holland Rijnland de kans te geven om te kunnen reageren. De woningen zijn in één advertentie geadverteerd waarin een duidelijke omschrijving stond van het project en de doelgroep van de overige twaalf units. Hierin stond ook vermeld dat de woningen verhuurd gaan worden met een tijdelijk contract en dat zij daarom hun inschrijftijd op WoningNet zullen behouden. Uiteindelijk hebben 138 geïnteresseerden gereageerd op de vier beschikbare woningen. Vervolgens is op volgorde met de geïnteresseerden contact gezocht, eerst telefonisch en vervolgens indien relevant face-to-face. Deze gesprekken hadden vooral tot taak om de potentiële bewoners goed te informeren over het project. De tijdelijkheid van het wooncomplex en de mix met ex-dak- en thuislozen zorgt voor bewoners die meer zoeken dan een reguliere huurwoning.

57

Er zijn geen verplichtingen voor bewoners om elkaar te ondersteunen of in contact te treden met elkaar. De woningen zijn volledig zelfstandig en er is geen gemeenschappelijke ruimte ontwikkeld. Elke interactie die ontstaat is mooi meegenomen, maar niet direct de opzet van dit project. Ook bij de selectie wordt hier niet op gestuurd. De praktijk lijkt uit te wijzen dat de bijzondere aard van het project en het huurcontract specifieke geïnteresseerden aantrekt die affiniteit hebben met óf de bouwstijl óf de maatschappelijke insteek van het project.

Huurcontracten

De Binnenvest sloot een raamcontract met Ons Doel voor de twaalf woningen voor hun cliënten voor drie jaar op basis van de Leegstandwet. De reguliere huurders hebben ook een tijdelijk contract op basis van de Leegstandwet. Aangezien het hier *niet* gaat om leegstaand vastgoed dat als tijdelijke woonruimte wordt benut, heeft het college een bestuurlijk besluit moeten nemen over de vergunning

voor deze tijdelijke verhuur. De huurcontracten gelden dus tot het einde van het project (maximaal drie jaar) en hebben een minimale duur van een jaar. Hier is voor gekozen om te hoge doorstroom van reguliere huurders te voorkomen en geïnteresseerden aan te trekken met affiniteit voor dit project.

4.5 Andere vormen van de ‘magic mix’

Majella Wonen Utrecht

Start:	2016
Aantal woningen:	67
Huur:	Tussen de 310 en 430 euro
Duur verblijf:	onbeperkt
Huurcontract:	ex-dak- en thuislozen: omklapcontract/ reguliere huurders: regulier huurcontract
Doelgroepen:	ex-dak- en thuislozen, reguliere huurders
Eigenaar:	Portaal
Interview:	Nico Ooms, De Tussenvoorziening en Erik Patist, Portaal

Projectbeschrijving

Majella Wonen in Utrecht is midden 2016 geopend. In twee naoorlogse appartementencomplexen wonen ex-dak- en thuislozen en reguliere huurders als burensamen. De complexen stonden aan het begin van de crisis op de nominatie voor sloop. Dit is uiteindelijk afgeblazen. De ex-dak- en thuislozen zijn cliënten van de Tussenvoorziening en hebben begeleiding en ondersteuning nodig bij het voeren van de regie over hun wonen en leven. De reguliere huurders zijn mensen met sociale betrokkenheid die een actieve bijdrage willen en kunnen leveren aan de leefsituatie in het gebouw en de woonomgeving. De wooneenheden zijn klein en betaalbaar.

58

De mix

Het doel van Majella Wonen is het bieden van huisvesting voor mensen uit de maatschappelijke opvang en het realiseren van een prettige woonbuurt. Bij Majella Wonen kunnen 35 GGZ-clients met een Wmo-indicatie met stabiliserende begeleiding een nieuwe start maken via het Housing First principe. Met het Housing First principe krijgen dakloze mensen direct woonruimte op voorwaarde van inkomensbeheer. Zij betalen zelf de huur en verzorgen zelf hun huishouden, maar krijgen daarbij intensieve begeleiding. Het doel binnen Majella Wonen is dat deze bewoners na drie jaar zelfstandig kunnen wonen met een huurcontract op eigen naam. De begeleiding wordt verzorgd door de Tussenvoorziening en door hun medebewoners. Reguliere bewoners kunnen zich als maatje of mentor aanmelden.

Een belangrijk voordeel voor de GGZ-clients is dat zij in een complex komen te wonen waar de reguliere huurders er bewust voor gekozen hebben om in dit project te wonen. Woningcorporaties krijgen nogal eens het verwijt ‘dat ze maar van alles plaatsen’ in hun woningen. De ‘magic mix’ weet dit om te draaien. Bewoners kiezen er bewust voor om elkaar te helpen en ze organiseren van alles met en voor elkaar: van fietsen repareren tot spelletjes doen, creatieve activiteiten en een feestje.

De selectie

Aan kandidaat reguliere bewoners werd gevraagd om een motivatiebrief te sturen en hun cv. In een toelatingsgesprek werd nader ingegaan op hun motivatie om in dit project te komen wonen. Ervaring

met vrijwilligerswerk, ervaring met de doelgroep en ideeën over wat ze zouden willen bijdragen aan de buurt sterken tot aanbeveling. Nadat de eerste acht bewoners geselecteerd waren, zijn zij zelf deel gaan nemen aan de toelatingsgesprekken.

Alle bewoners vormen samen een woonvereniging. De woonvereniging selecteert onder andere nieuwe bewoners. Niet iedereen komt in aanmerking om in Majella te wonen. Van de reguliere huurder wordt verwacht dat hij of zij bereid is om als goede buur bij te dragen aan een open en actieve buurt. Van de reguliere huurders wordt gevraagd om betrokkenheid en verantwoordelijkheidsgevoel te tonen ten aanzien van een goed leefklimaat binnen het gebouw, deel te nemen aan bestuur en/of een werkgroep van de woonvereniging en deel te nemen aan activiteiten van de woonvereniging. Van de bewoners wordt gemiddeld een dagdeel per week gevraagd om hieraan te besteden. Verder moet men ingeschreven staan bij Woningnet en recht hebben op een sociale huurwoning. Er wordt niet beoordeeld op inschrijvingsduur.

De criteria voor GGZ-cliënten om in aanmerking te komen voor Majella zijn:

- Cliënten hebben geen verslaving waarbij enig risico op overlast aan de orde is.
- Cliënten zijn leerbaar en kunnen zich aan afspraken houden.
- Cliënten verbinden zich aan begeleiding.
- Cliënten zijn in staat om de woonomgeving veilig en leefbaar te houden.

Bewoners mogen zelf mensen aandragen ter ballotage.

De woonvereniging heeft één keer per maand een overeenstemmingsoverleg met de Tussenvoorziening en Portaal. Naast beheerszaken wordt er ook gesproken over wat er goed gaat en wat er beter kan.

59

Inspiratiebron

De invulling van Majella Wonen is gebaseerd op het project 't Groene Sticht dat vijftien jaar geleden werd gebouwd in Utrecht Leidsche Rijn. In 't Groene Sticht worden diverse vormen van wonen gecombineerd met bedrijvigheid zoals een kringloopwinkel en een restaurant. De bewonersgroep bestaat uit alleenstaanden en gezinnen, studenten en senioren, en sociaal kwetsbaren (waaronder ex-daklozen). Een belangrijk doel van 't Groene Sticht is het bewerkstelligen van integratie van meer en minder draagkrachtige bewoners. De balans tussen dragende en kwetsbare bewoners is zodanig in evenwicht dat er een gezonde en prettige leefomgeving is ontstaan. Zie voor meer informatie: www.groenesticht.nl

The Budget Hotel Hazerswoude-Rijndijk

Start:	2015
Aantal woningen:	54
Huur:	435 euro (1p) – 650 euro (3p)
Duur verblijf:	heel wisselend
Huurcontract:	logies
Doelgroepen:	expats, studenten, arbeidsmigranten, GGZ-patiënten, scheidingsgevallen, starters, toeristen
Eigenaar:	particulier
Interview:	Guido Keutgen, initiatiefnemer en ontwikkelaar



Projectbeschrijving

60 The Budget Hotel Hazerswoude-Rijndijk is een commercieel hotel dat zich met name richt op gasten in het *midstay* en *longstay* segment (85 - 90 procent). In de regio Leiden mikt het hotel op een zeer diverse mix aan groepen die tijdelijke goedkope woonruimte zoeken. De 54 hotelkamers worden zowel per dag als per maand aangeboden. De kamers hebben een omvang van 12 m² (410 euro per maand) tot 27 m² (650 euro per maand) en mogen gedeeld worden. De prijs gaat dan wel omhoog. Het project heeft een soortgelijke aanpak als andere budgethotels die zich richten op alleen *shortstay*, aldus Guido Keutgen de initiatiefnemer van het project.

Het gebouw is zestig jaar oud en was voorheen ook een hotel. Door de aanleg van de N11 in 2000 lag het hotel niet meer op een doorgaande route en ging mede hierdoor in 2007 failliet. Het hotel werd verkocht aan een projectontwikkelaar die er vervolgens een woonhotel voor arbeidsmigranten van maakte. De vergunning hiervoor liep in 2015 af.

In juli 2015 is het huidige hotel gestart. De initiatiefnemer heeft een groot netwerk opgebouwd ('pro-actieve sales') van diverse instellingen die potentiële klanten kunnen aandragen, zoals uitzendbureaus, studentenorganisaties, lokale werkgevers, makelaars, woningcorporaties en sociale diensten van omliggende gemeenten. Deze organisaties werken tegelijkertijd als filter, waardoor alleen mensen die het concept aankunnen worden doorverwezen, aldus Keutgen.

De buurt is content met de terugkeer van de hotelfunctie, aldus de initiatiefnemer. Ze geven aan blij te zijn dat er nu niet alleen maar arbeidsmigranten wonen in het complex en dat er binnenkort weer een restaurant-café in het hotel wordt geopend waar ook de buurt welkom is.

De mix

Een marktonderzoek vooraf bleek een duidelijke behoefte aan tijdelijke woningen in de regio Leiden bij met name de expats, buitenlandse studenten en toeristen. De urgente groepen kwamen tijdens de realisatie pas in beeld. Iedereen is welkom in het hotel, aldus Keutgen: zowel expats en studenten als arbeidsmigranten, GGZ-cliënten, scheidingsgevallen, starters en toeristen. Al deze groepen verblijven in het hotel of hebben dit recentelijk gedaan. De grootste groepen die het hotel huisvest zijn studenten (50 procent) en arbeidsmigranten (25 procent). De initiatiefnemer is in gesprek met omliggende

gemeenten om ook statushouders op te nemen. Er is per groep veel contact tussen de gasten, aldus Keutgen. Hij is zeer tevreden over het concept aangezien de bezettingsgraad goed is, meer dan negentig procent. Het vermoeden is dat het project op den duur rendabel zal zijn.

Beheer

Het project heeft een soortgelijke aanpak als andere budgethotels die zich richten op alleen *shortstay*. Alle kamers zijn onzelfstandig. Er zijn diverse collectieve voorzieningen aanwezig om in de behoeften van de gasten te voorzien, zoals recreatie (spelletjes, tv-kamer, banken), eten en drinken (een grote keuken om zelf te kunnen koken met eetzaal), sport (fitnessruimte) en een wasserette. Tussen 12:00 uur en 17:00 uur is een receptie geopend. Buiten deze tijden is een beheerder oproepbaar bij overlast. Wanneer een gast een kamer boekt voor meer dan een week, moet hij vooruitbetalen. Elke gast dient zich aan standaard verblijfsregels te houden. Heeft men een betalingsachterstand of zorgt men voor overlast, dan dient men te vertrekken. Volgens de initiatiefnemer is de overlast beperkt door de natuurlijke sociale controle in het hotel.

Het hotel verzorgt het dagelijkse beheer maar begeleidt geen gasten. Bij doorverwijzing van bijzondere doelgroepen wordt met de betrokken instantie gekeken welke begeleiding nodig is.

Succesfactoren

- De ondernemende blik op tijdelijke woonbehoefte en doelgroepen zorgt voor een concept waar behoefte aan is in de regio Leiden.
- De herpositionering van het gebouw vergde weinig investeringen aangezien het voorheen een (woon)hotel is geweest.

61

Risico

Een ondernemende blik kan voorbijgaan aan de sociale behoefte van bepaalde groepen. Er is voor diverse groepen meer nodig dan alleen woonvoorzieningen. Bovendien wordt de selectie van geschikte kandidaten volledig overgelaten aan andere instanties, waardoor zicht op wie 'in huis' wordt genomen klein is.

Het Jongerenhuis Eindhoven

Start:	2000
Aantal woningen:	13
Huur:	350 – 400 euro
Duur verblijf:	anderhalf jaar (illegale asielzoekers) – vier jaar (studenten)
Huurcontract:	regulier huurcontract (studenten)
Doelgroepen:	studenten en ongedocumenteerde jongeren
Eigenaar:	Stichting Jongerenhuis Eindhoven
Interview:	Sjaak Huijser, initiatiefnemer stichting

Projectbeschrijving

Het Jongerenhuis Eindhoven is een kleinschalig project. Het bestaat uit twee vooroorlogse panden aan de rand van het centrum van Eindhoven waar dertien bewoners intensief samenwonen. De bewoners zijn voor de helft student of werkende jongere en voor de andere helft jonge 'ongedocumenteerden', oftewel illegale asielzoekers. De bewoners hebben een slaapkamer van ongeveer tien m² en delen alle voorzieningen. De panden zijn in bezit van een stichting. De stichting biedt naast de woonruimte ook

taallessen, sportactiviteiten en talentsupport aan alle bewoners. Er zijn ongeveer 25 vrijwilligers actief in het project. Elke asielzoeker heeft een coach en elke student een maatje. Daarnaast biedt een informeel circuit de asielzoekers juridische, psychologische en medische ondersteuning.

De mix

Er bleek een behoefte te zijn aan opvang van ongedocumenteerde jongeren. Een complex met alleen deze groep zou niet werken zo was de verwachting, aldus initiatiefnemer van het project Sjaak Huijser. Ongedocumenteerden zijn vaak werkloos en zijn veel thuis. Een mix met studenten werd zinvoller gevonden. Er is in Eindhoven bij studenten vraag naar woonruimte in het centrum van de stad. De studenten die wonen in het Jongerenhuis activeren de vluchteling door 'voor te leven' en door samen activiteiten te ondernemen. Studenten begeleiden de vluchteling echter niet. De jonge vluchteling biedt de student een bredere kijk op de wereld en samenleving.

Studenten wonen gemiddeld vier jaar in het Jongerenhuis. De vluchtelingen ongeveer anderhalf jaar. Zij worden gestimuleerd om niet te lang te blijven, maar om 'terug te keren in de samenleving'.

Omwonenden

Er is bewust gekozen voor geen aandachtswijk, maar een goede wijk aan de rand van het centrum met veel studentenhuizen, aldus Huijser. De wijk moet niet lastig zijn, want dan ontstaat er te veel onrust in het huis. Aanvankelijk was er weerstand in de wijk tegen het project, met name door onbekendheid ermee. Opvallend was dat omwonenden minder problemen hadden met de vluchtelingen dan met de studenten. Men ervaaarde overlast in de buurt van andere studentenhuizen (feestjes, te veel fietsen voor de deur en dergelijke). De komst van een nieuwe huizen met studenten, werd door de omwonenden als ongewenst ervaren. Toen duidelijk werd dat er een mix met jonge vluchtelingen beoogd werd, waren de buurtbewoners positiever. Er was toen minder angst voor overlast.

62

De weerstand bij aanvang van het project kwam ook van de gemeente, want de stichting had geen vergunning om een studentenhuus te starten. De stichting was van mening dat het Jongerenhuis geen studentenhuus was, maar een opvang van vluchtelingen. Na een aantal gesprekken met de gemeente is de vergunning er toch gekomen.

Financiën

De stichting heeft de twee huizen in eigen bezit. Huis één is voor 300.000 euro gekocht door de initiatiefnemer. Dit pand is bijna afbetaald. Huis twee is ook voor 300.000 euro gekocht. Dit is voor een groot deel betaald door fondsen. Deze is ook bijna afbetaald. Er is één coördinator die jaarlijks 40.000 euro betaald krijgt en wordt bekostigd door fondsen, particulieren en een deel van de huuropbrengst. Hij of zij coördineert het project en begeleidt de vrijwilligers.

Succesfactoren:

- De twee panden zijn bijna afbetaald en in bezit van de stichting. De huurinkomsten kunnen daarom voor een deel duurzaam in activiteiten en coördinator worden gestopt.
- Het beheer van het project is zeer kostenefficiënt. De vrijwilligers, de bewoners en een deel van de omwonenden houden allen een oogje in het zeil.

5 De business case van de ‘magic mix’

5.1 Inleiding

Hoe is de business case van de ‘magic mix’-projecten opgebouwd? Welke keuzes maken de initiatiefnemers, en aan welke financiële knoppen draaien zij om de financiële haalbaarheid te verbeteren? In dit hoofdstuk worden vier gerealiseerde ‘magic mix’-projecten onder een financiële loep gelegd: De Studio en Startblok in Amsterdam, Bruishuis in Arnhem en Genderhof in Eindhoven. Deze vier worden aangevuld met een referentieproject: Acta in Amsterdam, een tijdelijk getransformeerd kantoorgebouw die een kostenefficiënte verbouwing heeft ondergaan en vergelijkbare beheerformule heeft als veel ‘magic mix’-projecten. Deze projecten (behalve Acta) zijn in hoofdstuk 4 uitgebreid beschreven. In dit hoofdstuk gaan we in op de overeenkomsten en verschillen in projecten en de financiële consequenties daarvan voor inkomsten, uitgaven en financieringslasten. Daarbij kijken we vooral naar de beheerkosten. De grootste uitgave is weliswaar de investering in de verbouwing, maar financiering daarvan bleek in geen van de projecten een probleem (en als daerbij investering in de boeken staan). De investering komt in de vorm van financieringslasten terug in de exploitatie. Daarnaast vergelijken we de projecten ook op risico’s en rendementen. Voor een toekomst met meer ‘magic mix’-projecten zullen waarschijnlijk ook commerciële partijen als banken en beleggers een rol gaan spelen in dit marktsegment. Daarvoor is nodig dat aangetoond wordt dat ook flexibel, tijdelijk en/of gemengd wonen een sterke business case kan opleveren.

63

Tijdens de Provada juni 2016, vatte een bankier van ABN AMRO de ontwikkelingen in gebruik van vastgoed samen met ‘tijdelijk is het nieuwe permanente’. De tweet geeft ook aan dat banken deze ontwikkeling als meer risicovol en onzeker inschatten.



5.2 Overeenkomsten en verschillen tussen ‘magic mix’-projecten

Voordat een financiële vergelijking gemaakt kan worden, vergelijken we de vier ‘magic mix’-projecten en het referentieproject eerst inhoudelijk. Inhoudelijke verschillen verklaren vaak financiële verschillen.

Daarvoor is gebruik gemaakt van een methode om business cases te ontwerpen, met een aantal aanpassingen voor niet-commerciële projecten.³³

De mix bepaalt de rest

De mix van doelgroepen is in elk project in dit rapport anders. Dat geldt ook voor de voorbeeldprojecten in dit financiële hoofdstuk (zie overzicht 2). Een vergelijking van de projecten maakt duidelijk dat de keuze voor een mix van doelgroepen ook de andere keuzes (en mogelijkheden) van het project bepalen. Dat geldt logischerwijs voor de accenten in het wonen die in het project worden gelegd (het product of aanbod), maar ook voor de mate waarin de doelgroepen gemengd samenwonen (spikkelen of clusteren), de manier van beheren en de contractvorm.

Overzicht 2. Kenmerken 'magic mix'-projecten

	De Studio (fase 2)	Startblok	Bruishuis	Genderhof	Acta (referentie)
Doelgroepen	Jonge stedelingen, exchangestudenten, promovendi en statushouders	Jongeren en statushouders (beide tot 27 jaar)	Spoedzoekers, studenten en GGZ-cliënten en re-integratie	Ouderen, studenten, arbeidsmigranten, gescheiden mensen, starters, expats, GGZ-cliënten, ex-dak- en thuislozen	Studenten en broedplaats-gebruikers
Aanbod/ product	Tijdelijke woonruimte met behoud van wachtduur	Tijdelijk wonen met integratie en <i>community building</i>	Wonen voor iedereen die met spoed een woning nodig heeft	Wonen voor iedereen die met spoed een woning nodig heeft	Goedkoop wonen in dynamische omgeving
Gemengd wonen?	Tot juli 2016 doelgroep per gang, daarna gespikkeld	Heel erg gemixt	Gespikkeld, GGZ-cliënten per afdeling (begeleid wonen)	Gespikkeld	
Beheervorm	Huismeester	Regulier beheer corporatie & <i>community building</i> en beheer extern ingehuurd	Bewonersbedrijf met hulp van vrijwilligers en bewonersinzet	Corporatie	Zelfbeheer (professioneel aangestuurd), corporatie op afstand
Contractvorm	Contracten voor bepaalde tijd (Wet doorstroming huurmarkt)	Contracten voor bepaalde tijd (Wet doorstroming huurmarkt)	Reguliere contracten met convenant gedragsafspraken	Tijdelijk contract naar aard van korte duur	Contracten voor bepaalde tijd (Wet doorstroming huurmarkt)

Wat opvalt is dat projecten die inhoudelijk veel op elkaar lijken, wel verschillen door de keuze van de mix. Bruishuis in Arnhem en Startblok in Amsterdam hebben veel gemeenschappelijk: ze selecteren hun huurders actief, de eigenaar (een woningcorporatie) vraagt een derde partij het beheer uit te voeren en de huurders wordt gevraagd expliciet de uitgangspunten van het project te onderschrijven.

³³ BusinessModelCanvas (2009), bewerkt door id&dn | transformatielab voor 'magic mix'-projecten.

Toch zijn de verschillen tussen de twee projecten groot en vooral verklaarbaar vanuit de keuze van doelgroepen. Het Bruishuis biedt onder andere onderdak aan groepen zorgvragende bewoners (zoals uitstromers uit beschermd wonen en de maatschappelijke opvang). Het project kent om die reden intensief beheer en met alle bewoners worden harde afspraken gemaakt over gedragsregels met stevige sancties. Het Startblok mixt 'to the max' twee doelgroepen (jonge Nederlanders en jonge statushouders). Dit project heeft een beheervorm gekozen die is gericht op *community building*. Harde afspraken passen hier minder goed bij. Als afspraken niet na worden nagekomen, volgen daarom geen sancties. De initiatiefnemers gaan ervan uit dat iemand die zich niet thuis voelt uit zichzelf vertrekt.

Wat verder opvalt is dat 'magic mix'-projecten niet in beton gegoten zijn. Zo huisvestte het project De Studio in de eerste jaren de doelgroepen per gang, met name omdat elke groep een ander soort huurcontract had. Sinds 1 juli 2016 en de komst van de Wet doorstroming huurmarkt wonen nieuwe bewoners onder vergelijkbare condities en worden woningen niet meer gelabeld toegewezen. In het Bruishuis heeft het Bewonersbedrijf Malburgen de bepaling in het huurcontract om bij wangedrag de huur naar maximaal redelijk te verhogen (een erfenis uit de tijd dat het complex door de corporatie werd beheerd) in eerste instantie geschrapt, maar na enige tijd opnieuw in de contracten opgenomen.

Het begint vaak met een gebouw

Wat verder opvalt, is dat alle vijf voorbeeldprojecten in een bestaand gebouw zijn gestart. Verder zijn vier van de vijf projecten als tijdelijk gelabeld, hoewel dit niet wil zeggen dat het project ook na de aanvankelijk afgesproken periode stopt.³⁴ De Studio is hierin een uitzondering: die woningen zijn ontstaan door een transformatie van een leeg kantoorgebouw en is verbouwd voor onbepaalde duur. De keuze voor een bestaand gebouw (al dan niet leegstaand) is ook te verklaren vanuit het doel om woningen met een betaalbare huurprijs aan te bieden. Een bestaand gebouw betekent echter niet automatisch lagere exploitatielasten, zoals we nog zullen zien.

65

Mix zorgt voor hogere bezettingsgraad

Alle projecten in dit rapport (en dus ook de vijf voorbeeldprojecten in dit hoofdstuk) geven aan dat de woningen vrijwel allemaal verhuurd zijn. Leegstand en daarmee huurderving komen niet of nauwelijks voor. Dat bevestigt de eerdere conclusie van Platform31 dat een mix van doelgroepen kan zorgen voor minder risico op tijdelijke leegstand. Het risico kan nog verder verkleind worden door doelgroepen ook in het complex te mixen en niet te 'budgetteren'. Met budgetteren bedoelen we hier bijvoorbeeld als een promovendus vertrekt, de woning weer aan een promovendus moet worden verhuurd. Leegstand is in projecten voor één doelgroep een reëel risico. Een mix van doelgroepen kan de business case dus aanzienlijk versterken. Het effect daarvan op de financiële haalbaarheid is groot. Een verschil in bezettingsgraad van 80-90 procent (zoals in sommige projecten voor alleen arbeidsmigranten) of bijna 100 procent in de meeste 'magic mix'-projecten lijkt niet groot, maar met een rendement van enkele procenten per jaar kunnen 10 procent hogere inkomsten het verschil maken tussen een rendabele of onrendabele business case.

5.3 Inkomsten en uitgaven vergeleken

Kijken we naar de exploitatie van de projecten (overzicht 3), dan zien we dat de woningen in de 'magic mix'-projecten verrassend normaal geprijsd zijn. De bedragen in het overzicht zijn gemiddelden per

³⁴ Acta is gestart als project voor tien jaar, inmiddels zijn planologische maatregelen genomen om het project ook na die tien jaar door te kunnen zetten.

project. De huurprijzen binnen de projecten variëren van een kleine 200 euro kale huur per maand voor een kamer van vijftien tot twintig m² in Acta tot meer dan 620 euro voor een driekamerwoning in Genderhof. Zoals gezegd is de ervaring van de initiatiefnemers dat de woningen bijna volledig verhuurd worden (alleen incidentele leegstand bij mutaties), dat blijkt ook uit de cijfers. Aan de uitgavenkant valt op dat alle projecten ruim onder de Aedex-norm (de gemiddelde beheer- en onderhoudskosten voor alle sociale huurwoningen in Nederland) blijven.³⁵ De beheerkosten (kosten voor o.a. personeel en organisatie) variëren per project, maar zijn allemaal ruim onder de Aedex. De relatief hoge kosten van Bruishuis komen voort uit de beheerformule. De 116 euro per woning per maand van De Studio vertekent enigszins omdat voor deze zelfstandige woningen ook een verhuurderheffing geheven wordt. Acta en Startblok betalen geen verhuurderheffing omdat het onzelfstandige woningen betreft. Wat verder opvalt zijn de vrijwel gelijke kosten voor onderhoud binnen de tijdelijke projecten. Duidelijk is dat deze projecten niet (zoals De Studio wel) reserveren voor groot onderhoud in de toekomst.

Overzicht 3. Exploitatie voorbeelden 'magic mix'-projecten

	De Studio (fase 2)		Startblok		Bruishuis		Genderhof		Acta		Aedex- norm
Aantal verhuureenheden	116		583		135		190		460		
Inkomsten – totaal & per eenheid per maand											
Verhuurinkomsten	€ 565.800	€ 406	€ 2.605.983	€ 372	€ 585.840	€ 362	€ 996.744	€ 437	€ 1.176.788	€ 215	
Uitgaven – totaal & per eenheid per maand											
Beheerkosten (personeel, organisatie, verhuurderheffing)	€ 161.932	€ 116	€ 490.732	€ 70	€ 170.000	€ 101	€ 300.000*		€ 169.600	€ 31	€ 155
Onderhoud gebouw	€ 138.454	€ 99	€ 204.050	€ 29	€ 40.000	€ 24	€ 100.000*		€ 138.000	€ 25	€ 147
Totaal uitgaven	€ 300.386	€ 216	€ 694.782	€ 99	€ 210.000	€ 125	€ 400.000	€ 175	€ 307.600	€ 56	€ 302

* Schatting id&dn

Beheerkosten nader bekeken

Het overzicht laat zien dat de beheerkosten de grootste kostenpost zijn in de exploitatie. Tot deze kosten horen een aantal vaste lasten zoals verzekeringen en belastingen (waaronder dus de verhuurderheffing), de overige kosten zijn vooral het gevolg van meer of minder personele inzet. Beheerkosten nemen uiteraard toe met de intensiteit van beheer. Wat opvalt is dat de projecten ondanks een intensief beheer onder de gemiddelde kosten in Nederland (Aedex) blijven. Dat is

³⁵ Opvallend is ook dat de werkelijke kosten in beeld *kunnen* worden gebracht. Niet zelden worden voor nieuwe projecten normbedragen of gemiddelde uitgaven van de organisatie aangehouden. Voor zover bekend nemen de initiatiefnemers alle werkelijke kosten in de exploitaties mee. Dit is uiteraard op aangeven van de initiatiefnemers en niet gecontroleerd.

opmerkelijk aangezien in reguliere projecten meestal geen fulltime huismeester of projectmanager aanwezig is. Wellicht dat schaal hier een rol speelt. De projecten zijn over het algemeen groot waardoor beheer ook efficiënt geregeld kan worden.

Sturen op beheerkosten mogelijk

Overzicht 3 laat zien dat 'there's no such thing as a free lunch'. Hoe vernieuwend en creatief de projecten soms ook zijn, goed beheer kost tijd en geld. Zonder investering daarin volgen geen (bijzondere) resultaten. Een tweede conclusie uit het overzicht zou kunnen zijn dat in projecten als Genderhof, Bruishuis en Acta de inkomsten veel hoger zijn dan de kosten. Wordt er dan winst gemaakt? Het antwoord daarop is soms wel. Maar het overgrote deel van het exploitatieresultaat is nodig om rente en aflossing te betalen. Na aftrek van deze kosten resteert bij Acta in jaar één zelfs een klein verlies. In het Bruishuis blijven na aftrek van alle kosten circa 35.000 euro 'winst' over die statutair worden gebruikt voor enkele projecten voor de buurt. De marges zijn dus smaller dan het overzicht aangeeft, tegelijkertijd kan geconstateerd worden dat het goed mogelijk is op beheerkosten te sturen, aldus de projecten. De lage beheerkosten van Acta zijn een gevolg van zelfbeheer, waarbij medewerkers soms uitbetaald worden in de vorm van een korting op de huur. Dezelfde formule (zelfbeheer) is ook toegepast in het Startblok, maar leidt daar niet tot lagere kosten. Belangrijkste reden hiervoor is nadruk die De Key legt op *community building*.

Ook het Bruishuis en Genderhof hebben een combinatie waarin een professionele beheerder die vrijwilligers en bewoners (zelfbeheer) aanstuurt. De rol van de professional in deze projecten is niet te onderschatten. De keerzijde is dat een project ook afhankelijk is van slechts één of twee professionals. Dat is een behoorlijk risico, niet in de laatste plaats omdat deze 'schapen met vijf poten' schaars zijn. Dat wordt ook door de initiatiefnemers onderkend.

67

5.4 Rendementen en financiering vergeleken

Ten slotte is ook gekeken naar de investeringen en de rendementen in de voorbeeldprojecten (overzicht 4). Wat opvalt is dat de projecten op dit punt flink verschillen. De Studio produceert bekende rendementscijfers voor de sociale huursector. In het Bruishuis is de exploitant niet de partij die in het gebouw investeert. In de andere drie projecten zorgt de korte exploitatieperiode voor hoge rendementen. Eerder zagen we al dat het resultaat uit exploitatie veelal nodig is om te voldoen aan financiële verplichtingen. Het laat wel zien dat ook voor tijdelijke projecten goede business cases kunnen worden opgesteld. Inmiddels laten deze en andere tijdelijke projecten zien dat alle financiële verplichtingen ook nagekomen worden. Het zijn dus geen fictieve rekenvoorbeelden.

In het algemeen is een groot financieel obstakel voor tijdelijke projecten dat de exploitant het gebouw veelal niet in eigendom heeft en de bank daarmee geen zekerheid of onderpand kan verstrekken. Een garantie verstrekt door de eigenaar of een derde partij is in dat geval nodig. In de praktijk zijn hiervan inmiddels voldoende goede voorbeelden. Voor de projecten in dit onderzoek was financiering geen probleem. Alle projecten waren eigendom van de corporatie en werden als DAEB-taken (diensten van algemeen economisch belang) aangemerkt en daarmee normaal te financieren onder WSW-borging.

Overzicht 4. Investerings en rendementen 'magic mix'-projecten

	De Studio (fase 2)	Startblok	Bruishuis	Genderhof	Acta
Verhuureenheden	116	583	135	190	460
Inkomsten					
Verhuur	€ 565.800	€ 2.605.983	€ 585.840	€ 996.744	€ 1.176.788
Investering					
Stichtingskosten**	€ 8.387.000	€ 8.182.700		€ 4.600.000	€ 4.416.000
Rendementen					
Bar (bruto aanvangrendement)	6,7%	31,8%		21,7%	26,6%
Irr over projectduur***	5,3%	18,2%		6,4%	-20,4%*

* rente en aflossingen als uitgaven meegerekend, **stichtingskosten, investeringen of verplaatsingskosten, *** irr is internal rate of return berekend over alle uitgaven en inkomsten gedurende looptijd project

5.5 Afsluitend

68

De cijfers van de vijf voorbeeldprojecten in dit hoofdstuk kunnen dienen als input voor andere 'magic mix'-projecten. Belangrijker nog dan de cijfers, is dat de projecten laten zien dat ze financieel gezond zijn. Er schuilt geen magie in de rekensommen: er worden redelijke huurprijzen gerekend en alle kosten worden terugverdiend uit de huurinkomsten, net als de investering vooraf in het gebouw. In geen van de projecten zijn we onrendabele investeringen (of een onrendabele top) tegengekomen. Zelfs de tijdelijke projecten waarin erg op de kosten gelet moet worden, dragen hun steentje bij aan het bedrijfsresultaat van de corporaties.

De variatie in de projecten zit in de beheervorm. Die vertaalt zich niet alleen in meer of minder beheerkosten. De projecten laten ook zien dat een mix van doelgroepen de bezettingsgraad aanzienlijk kan verbeteren. Wat verder opvalt, is dat de initiatiefnemers bewust kiezen voor een beheerformule en dat die keuze volgt uit de doelgroepen.

Opvallend is dat de beheerkosten van alle projecten lager zijn dan gebruikelijk (volgens de Aedex). Dat is des te opvallender omdat de projecten intensiever beheerd worden dan reguliere projecten. Het laat zien dat de initiatiefnemers bewust sturen in de beheerkosten en dat ze daarin nieuwe, slimme beheerformules toepassen. In de meeste projecten is dat een combinatie van een professioneel (betaalde) beheerder die vrijwilligers en bewoners (zelfbeheer) aanstuurt. Daardoor wordt meer woonkwaliteit geleverd, zo mag worden geconcludeerd, voor zowel de bewoners als de maatschappij.

Toekomst aan nieuwe beheervormen en verdienmodellen

Voor de toekomst is interessant dat initiatiefnemers nog verder experimenteren met andere combinaties van zelfbeheer en professionele begeleiding. Deze beheervormen kunnen ook in de reguliere woningverhuur toegepast worden. Eveneens interessant is de vraag of in de toekomst

maatschappelijke baten (of besparing op uitgaven) meegenomen kunnen worden in de exploitatie van dit soort projecten. Als goed beheer aantoonbaar zorgt voor besparingen op veiligheid, zorg en (re)integratie is de logische vraag hoe nieuwe 'magic mix'-projecten daar ook de baten van kunnen plukken (of anders met die middelen makkelijker opgestart kunnen worden)? Inzichtelijk maken van de maatschappelijke baten is daarvoor een eerste stap. Gesprekken op bestuurlijk niveau om te experimenteren met anders inzetten van budgetten een tweede.

De TransformatieTool

Bij deze rapportage is een rekeninstrument gevoegd waarmee 'magic mix'-projecten eenvoudig kunnen worden doorgerekend. In de zogenaamde TransformatieTool is een fictief project opgenomen waarvan de gegevens in de gele vakken kunnen worden gewijzigd. Ook de formules om inkomsten en uitgaven te berekenen kunnen naar wens worden aangepast (grijze vakken). Uiteraard kunnen ook eigen projecten worden doorgerekend. Als *defaults* zijn de beheer- en onderhoudskosten van de Aedex ingevoerd (peildatum 2016). Die kunnen uiteraard worden aangepast met bijvoorbeeld de cijfers uit de hier beschreven projecten.

De Rekentool is bedoeld ter illustratie en zeker niet om andere Rekentools te vervangen. Gebruik van de Rekentool is geheel voor eigen risico, de makers (id&dn) en Platform31 accepteren geen verantwoordelijkheid voor uitkomsten of gebruik.

6 Conclusies en aanbevelingen

Uit onderzoek van de afgelopen jaren blijkt dat veel spoedzoekers of nieuwkomers op de woningmarkt lastig toegang hebben tot de gereguleerde huurmarkt. Omdat ze bijvoorbeeld een eerste baan kunnen krijgen aan de andere kant van het land, uitstromen uit een instelling of nieuw aankomen in Nederland, dreigen ze buiten de boot te vallen. Deze nieuwkomers kunnen niet lang wachten op een sociale huurwoning. Ze zijn daarom vaak aangewezen op andere segmenten van de woningmarkt, zoals de dikwijls (voor hen te) dure particuliere huurmarkt of informele onderhuur. Veel van deze huishoudens hebben echter een smalle beurs en hebben recht op een woning in de sociale huursector. Reageren op een woning heeft echter weinig zin zonder voldoende woon- of inschrijfduur. Zij zouden gebaat zijn bij tijdelijke betaalbare tussenoplossing, waar ze snel terecht kunnen. Een voorbeeld van een tussenoplossing is de 'magic mix'.

Waarom neemt de behoefte aan tijdelijke woonruimte toe?

In hoofdstuk 2 gaven we drie argumenten voor een groeiende behoefte aan tijdelijke woonruimte.

1. De maatschappij wordt steeds flexibeler, maar de woningmarkt speelt daar te weinig op in.
2. Er komen steeds meer spoedzoekers op de woningmarkt die niet (lang) kunnen of willen wachten op een woning.
3. Er komen steeds meer gebouwen leeg die vragen om een nieuwe bestemming.

Deze argumenten vormen de push- en pullfactoren achter de groeiende behoefte aan flexibele woonvormen en ook achter de groeiende behoefte aan nieuwe concepten als de 'magic mix'.

70

Welke groepen willen tijdelijk en samen wonen?

In hoofdstuk 3 lieten we zien dat het aantal spoedzoekers op de woningmarkt aanzienlijk is (meer dan tien procent van alle huishoudens) en de komende jaren verder licht zal groeien. Degenen die niet kunnen of willen wachten en een laag inkomen of bescheiden middeninkomen hebben, zijn de potentiële klanten voor tijdelijke woonruimte buiten de reguliere sociale sector om.

Wat niet is onderzocht, is welk deel van deze huishoudens geïnteresseerd is om in een gebouw te wonen met verschillende doelgroepen. Om hier achter te komen is meer onderzoek nodig. Voorlopig kunnen we voorzichtig concluderen dat er weinig huishoudens zijn die expliciet kiezen voor het wonen in een gemengd complex. Ook de tijdelijkheid is vermoedelijk niet de aantrekkingskracht van een woning in de 'magic mix'. De snel beschikbare betaalbare woning is dit wel. Ook bestaat er bij een deel van de geïnteresseerden een behoefte om meer maatschappelijk betrokken te zijn bij hun directe woonomgeving. Per individu zal het verschillen in welke mate contact met andere doelgroepen als verrijkend wordt ervaren of juist niet.

Experimenten met de 'magic mix'

Hoofdstuk 4 liet zien dat de laatste jaren veel 'magic mix'-projecten zijn gerealiseerd. Overal in Nederland wordt geëxperimenteerd met manieren van samenwonen dan wel samenleven van diverse groepen. De initiatiefnemers willen inspelen op een lokale behoefte bij verschillende doelgroepen. Zij vermoeden dus dat door het mengen van doelgroepen in één wooncomplex, meer mogelijk is dan het huisvesten van één doelgroep. In hoofdstuk 4 zijn we op zoek gegaan naar onderbouwing van dit vermoeden. Verwachtingen zijn bij initiatiefnemers soms hooggespannen: gemengde woonvormen zouden professionele ondersteuning doen verminderen, integratie bevorderen, beheerkosten dalen,

eenzaamheid bestrijden, et cetera. De projecten zijn vaak nog te jong om concreet aan te tonen of deze beoogde effecten behaald worden. De eerste bevindingen in deze verkenning zijn echter veelbelovend.

6.1 Rode draden uit de casussen

Uit de vele gesprekken met betrokkenen en uit locatieonderzoek ter plekke, blijkt dat achter elk project een uniek verhaal schuil gaat. Ieder project heeft een eigen ontstaansgeschiedenis, inrichting en ervaringen. Gelukkig zijn er ook overeenkomsten te benoemen die bij nagenoeg alle casussen terug te vinden zijn. De belangrijkste zijn:

- **Hoge bezettingsgraad.** Uit de evaluatie van huisvesting voor arbeidsmigranten blijkt dat een rendabele business case alleen gericht op deze doelgroep vaak lastig is. Het 'vloeibare karakter' van deze doelgroep resulteert in schommelende bezettingsgraden en daarmee een hoog risicoprofiel. Het focussen op verhuur aan één groep spoedzoekers maakt een project kwetsbaar. In een snel veranderende wereld kan de vraag plotseling wijzigen. Dat geldt niet alleen voor arbeidsmigranten, maar bijvoorbeeld ook voor vluchtelingen (oorlog/ vrede), GGZ-patiënten (veranderende regelgeving), studenten (effecten leenstelsel) of ouderen in een serviceflat (crisis).

Bij nagenoeg alle 'magic mix'-projecten in deze verkenning is de bezettingsgraad (met bijna 100 procent) erg hoog, ook daar waar arbeidsmigranten gehuisvest worden.

- **Tijdelijkheid.** In bijna alle woningen verblijven de bewoners tijdelijk (van een maand tot een paar jaar). De nieuwe tijdelijke huurcontractvormen worden al breed toegepast in 'magic mix'-projecten. En veel van de voorbeelden zijn een tijdelijke invulling van een bestaand gebouw. De tijdelijkheid in een 'magic mix'-project heeft diverse voordelen voor het project en de lokale woningmarkt:
 - De woningen blijven beschikbaar voor mensen die urgent een woning nodig hebben. Deze complexen zorgen zo voor een soepeler werkende lokale woningmarkt.
 - De bewoners accepteren een soberder kwaliteit, wat de woning betaalbaarder maakt.
 - De samenstelling van de mix relatief gemakkelijk aangepast worden.
 - De inrichting of transformatie van een bestaand gebouw is makkelijker en goedkoper als men inzet op tijdelijk verblijf.
 - De bewoners staan, bij een afgebakende verblijfsduur, onder (lichte) druk om een stap verder te zetten in hun wooncarrière.
 - Tijdelijke verhuur kan dienen als een eerste stap bij herbesteding, waardoor een complex op een later tijdstip desgewenst gemakkelijk verder ontwikkeld kan worden.
- **Kleine woningen.** Alle onderzochte complexen die doelgroepen mengen bieden enkel kleine woningen aan. De kleinste woning is tien m², een kamer in een complex waar veel voorzieningen gedeeld worden. De grootste is zestig m², een zelfstandige woning voor een gezin van maximaal vier mensen. Redenen voor de vele kleine woningen zijn:
 - Het gaat vaak om huishoudens met beperkte financiële mogelijkheden;
 - Het gaat meestal om eenpersoonshuishoudens met weinig bezittingen, die in een overgangssituatie zitten;
 - Veel 'magic mix'-complexen zijn verzorgingshuizen. Hier worden alleen kleine woningen aangeboden. Vaak is een andere invulling of sloop lastig.

- **Een mix van dragende en vragende bewoners.** Bijna alle initiatiefnemers geven aan een mix te beogen van dragende én vragende bewoners.³⁶ Vaak wordt dit onderscheid anders genoemd, zoals 'reguliere huurders' en 'huurders met een rugzakje'. Wie de 'gewone' huurders zijn en wie huurders met een rugzakje, wordt per project anders ervaren. Belangrijk is dat altijd gezocht wordt naar draagkracht van het project in de mix van mensen die hun leven redelijk op de rails hebben en mensen die ondersteuning kunnen gebruiken. Projecten die hier te weinig rekening mee hebben gehouden en vervolgens een te grote groep 'lastige bewoners' hebben, proberen alsnog balans te krijgen.
- **Bepaalde mate van sociaal beheer.** In alle projecten wordt sociaal beheer ingezet, zoals een receptie, en/of een huismeester. Ook worden bewoners zelf ingezet als beheerder of 'ogen en oren' van het project. Hoe meer 'vragende' bewoners, des te uitgebreider het sociaal beheer is opgetuigd. En hoe meer gespikkeld (gemixt) groepen gehuisvest zijn in het complex, hoe meer tijd en geld er geïnvesteerd wordt in sociaal beheer.

Er is geen verband gevonden tussen de mate van beheer en de wijze van samenleven. Oftewel: er kan uit dit onderzoek niet worden geconcludeerd dat als bewoners meer contact hebben met elkaar en meer samen ondernemen, er dan minder sociaal beheer nodig is. In de projecten waar het beheer niet goed is geregeld of nog in opbouw is, ontstaan sneller overlastproblemen, zo blijkt uit de gesprekken.

- **Voorwaardelijk verblijf.** Bijna alle bewoners in de onderzochte complexen verblijven er voorwaardelijk. Aan alle huurcontracten zijn voorwaarden verbonden. De contracten zijn vaak tijdelijk en er zijn meestal huisregels aan verbonden. Een andere, vaker gehoorde, voorwaarde is het verplicht reageren op reguliere sociale huurwoningen om zo een vervolgstap in de wooncarrière te maken. Bij overtreding van de regels of bij overlast, bestaat bij een aantal projecten de mogelijkheid om huurders de deur te wijzen. Niet alle bewoners in de onderzochte complexen ondertekenen overigens huisregels. Het gaat dan vaak om mensen die begeleid wonen op een afgesloten verdieping van het complex. Zij hebben een indicatie gekregen van de gemeente die voorwaardelijk is. Het sturen op de mix van bewoners is dus mogelijk in dergelijke projecten en ook wenselijk volgens de meeste geïnterviewden.

72

6.2 Succes- en faalfactoren van gemengde complexen

Uit de onderzochte projecten zijn diverse succesfactoren te destilleren die belangrijk kunnen zijn voor initiatiefnemers die een 'magic mix'-project willen initiëren, ontwikkelen en exploiteren. Hieronder noemen wij de belangrijkste succes- en faalfactoren.

Welke mix is het meest succesvol?

Uit het onderzoek komt niet duidelijk naar voren welke mix het meest succesvol is. In de onderzochte gevallen bleek dat het mixen van de doelgroepen (ex-)studenten, starters, GGZ-cliënten en mensen in scheiding met diverse andere groepen het meest wordt toegepast, met vlak daarachter de statushouders. Uit de hoeveelheid onderzochte combinaties blijkt dat er geen ideaal recept is voor één mix. Heel veel vormen komen voor, afhankelijk van de lokale context, de locatie, het gebouw, de

³⁶ Met dit onderscheid bedoelen we bewoners die hun leven op de rails hebben en bewoners die meer begeleiding nodig hebben. Vaak bestaat er een interne discussie wie 'dragend' en wie 'vragend' is. De draagkracht van het gehele project meestal goed bewaakt.

omvang van het project, het overige woningaanbod, de medewerking van doorverwijzende instanties en het draagvlak in de buurt.

Wel laten sommige doelgroepen zich lastiger mengen. Voorbeelden daarvan zijn vrouwen en mannen die gevlucht zijn voor geweld van hun partner (Blijf-van-mijn-lijfhuis) en begeleid wonende psychiatrische patiënten. Maar ook mensen die uit de reclassering of de verslavingszorg stromen. Voor dergelijke groepen is meer individuele en professionele begeleiding noodzakelijk. Bovendien hebben zij rust en afzondering nodig om op te kunnen krabbelen of überhaupt goed te kunnen functioneren.

In de meeste projecten zoeken de partijen blijvend naar een juiste mix. Om deze zoektocht op een goede manier te doorlopen, is selectie bij de poort en een bepaalde mate van *social engineering* aan te raden. Het is belangrijk om bij de opzet van een gemengd project rekening te houden met instrumenten en randvoorwaarden om de mix te kunnen beïnvloeden, mocht dit nodig zijn.

Stevig sociaal beheer is een voorwaarde

Complexen waar verschillende mensen uit kwetsbare groepen wonen, en ook nog eens gemengd door elkaar, hebben een stevig beheer nodig. Die conclusie blijkt uit alle onderzochte voorbeelden. De meeste geïnterviewde projectleiders en initiatiefnemers beamen dit. Beheer moet goed worden geregeld, en van meet af aan. Een voorbeeld is De Studio in Amsterdam, waar corporatie Stadgenoot geen meerderheid in de VvE heeft, want zij bezit minder dan vijftig procent van de woningen. De ontwikkelaar AM vond een huismeester bij aanvang niet nodig. De kopers van AM hebben een eigen bewoner aangewezen als beheerder. Stadgenoot betreurt dit, want er zijn af en toe onrusten tussen de statushouders die ook in dit project gehuisvest zijn.

73

Een voorwaarde voor het goed functioneren van een 'magic mix'-project is een centraal punt waar mensen terecht kunnen voor allerlei uiteenlopende vragen en van waaruit overlast snel en kordaat aangepakt kan worden. Verder is bij grotere complexen toezicht bij de deur noodzakelijk, zodat niet iedereen zomaar en altijd naar binnen kan. Beheer kan uitgevoerd worden door een betaalde kracht vanuit de verhuurorganisatie, eventueel aangevuld met bewoners zelf, buurtbewoners en/of vrijwilligers. Een combinatie van professioneel beheer en andere vormen lijkt in verschillende projecten goed te werken en is vaak kostenefficiënt. Maar het is sterk af te raden om bewoners of vrijwilligers de coördinatie van het beheer of hulpverleningstaken over te laten nemen van professionals.

Er zijn ook duidelijke leefregels nodig. Bewoners, hun burens, bezoekers en de verhuurorganisatie hebben daar baat bij. Overtreding wordt gevolgd door een waarschuwing en vervolgens, als er geen verbetering in het vooruitzicht is, verwijdering. Sommige projecten passen een systeem toe van gele en rode kaarten. En dat schept houvast voor de verhuurder, maar ook voor de huurder zelf.

Kortom een gemengd project zonder stevig sociaal beheer is geen 'magic mix'!

Selecteren aan de poort

De meeste onderzochte projecten hebben selectiecriteria en een selectieproces opgesteld voor de toelating van nieuwe bewoners, soms door 'schade en schande'. Bij een aantal projecten was bij de start een hoge bezettingsgraad leidend bij de toelating van nieuwe bewoners. Daardoor raakte de mix van dragende en vragende bewoners uit balans. Bovendien bleken niet alle toegelaten bewoners in het concept te passen. De vaak intensieve manier van samenwonen en samenleven in een 'magic mix'-project legitimeert een bepaalde vorm van *social engineering*. Deze ruimte voor experiment en

maatwerk maakt het mogelijk om een balans te vinden in de mix. Dit is verstandig voor het beheer, de exploitatie, het imago van het project en de veiligheidsgevoelens van bewoners.

Selecteren aan de poort is nodig, en betekent dat niet iedereen in een 'magic mix'-project terecht kan. Een persoon moet er zelf in *willen* wonen, en moet erin *kunnen* wonen; dat laatste door zich voldoende sociaal te kunnen gedragen. De selectiecriteria verschillen per project. Vaak zijn ze toegesneden op het concept van het wooncomplex. Zo moeten nieuwe bewoners in De Saffier in Utrecht een affiniteit hebben met ouderen en in De Studio Amsterdam jonger zijn dan 23 jaar. Voor alle onderzochte projecten geldt dat ze geen praktiserende criminelen en verslaafden toelaten.

Het uit handen geven van de selectie van bewoners aan externe partijen blijkt riskant. Potentiële bewoners worden vaak doorverwezen door zeer diverse partijen, die dikwijls minder zicht hebben op de manier van samenleven in het 'magic mix'-project en of de potentiële bewoner in het concept past. Bovendien spelen bij externe partijen andere factoren mee, zoals urgentie en een gebrek aan andere verblijfplaatsen voor hun 'lastige klant'. Laat het project geen afvoerputje worden voor moeilijk te plaatsen bewoners. Dit zal door omwonenden waarschijnlijk niet geaccepteerd worden.

Verschillende geïnterviewden gaven aan nog steeds op zoek te zijn naar de juiste mix van doelgroepen, ook een of twee jaar na realisatie van het project. Het vinden van een juiste samenstelling van de mix, zonder te veel wrijvingsfactoren en afbreukrisico, heeft blijkbaar tijd nodig. Het is daarom belangrijk de mogelijkheid tot maatwerk altijd te behouden.

Tijdelijk verblijf: er is veel mogelijk

74

In de laatste jaren zijn de mogelijkheden rond tijdelijke huurcontracten uitgebreid. Sinds 1 juli 2013 is de Leegstandwet gewijzigd. Gebouwen kunnen nu tien jaar tijdelijk verhuurd worden. Dit gebeurt bijvoorbeeld in het project De Saffier in Utrecht en Genderhof in Eindhoven. Beide zijn (voormalige) verzorgingshuizen die tijdelijk worden ingezet voor het huisvesten van diverse doelgroepen op basis van de Leegstandwet. Voor tijdelijke verhuur op grond van de Leegstandwet gelden de normale regels van huurbescherming niet.

In 2006 zijn campuscontracten als wettelijke mogelijkheid geïntroduceerd voor een tijdelijk huurcontract voor studenten. Op basis van een opzeggingsgrond voor dringend eigen gebruik kunnen huurders na hun studie uit de woning gezet worden binnen een redelijke termijn. Campuscontracten worden ingezet in diverse casussen in deze verkenning.

In 2016 is de Wet doorstroming huurmarkt in werking getreden, waarmee onder andere wordt voorzien in de verruiming van de mogelijkheden voor tijdelijke verhuur. In de wet wordt onder meer het tijdelijk huurcontract op basis van opzeggingsgrond voor dringend eigen gebruik verder verruimd naar andere doelgroepen. Ook promovendi, jongeren en grote gezinnen komen dan in aanmerking voor een dergelijk tijdelijk contract. De Studio in Amsterdam zette, vooruitlopend op deze landelijke wetswijziging, dergelijke contracten al in voor haar jonge doelgroepen. Verder is een huurovereenkomst voor maximaal twee jaar toegevoegd aan de wettelijke instrumenten ter flexibilisering van de woningmarkt. Voor meer informatie over de Wet doorstroming huurmarkt (zie bijlage 1 Wet- en regelgeving).

Naast wet- en regelgeving worden diverse andere manieren ingezet om een tijdelijk verblijf van bewoners af te dwingen:

- Een nieuwe bewoner in het complex Akker71 van Volkshuisvesting Arnhem krijgt wel een regulier huurcontract. De huur wordt echter het eerste jaar kunstmatig laag gehouden via een huurkorting. Na een jaar vervalt de korting en wordt de huur bijna verdubbeld. Dit laatste komt bijna niet voor, omdat de meeste bewoners binnen een jaar vertrekken.
- De commerciële uitbater van The Budget Hotel Hazerswoude-Rijndijk verhuurt betaalbare hotelkamers voor een dag, maar ook voor maanden en waarschijnlijk jaren. De commerciële logiescontracten zijn natuurlijk tijdelijk.
- Een aantal projecten bieden reguliere sociale huurcontracten zonder voorwaarden. De uitstraling van het project en de afspraak met bewoners dat ze verder te zoeken, zorgen echter altijd voor een tijdelijk verblijf. Zo zijn de kamers in het Bruishuis in Arnhem klein en bewoners op een hele verdieping delen voorzieningen. Dit is prima voor een korte verblijfsperiode, maar op den duur willen alle bewoners naar een zelfstandige en ruimere woning.

Een meerwaarde zijn voor de wijk

De huisvesting van arbeidsmigranten of statushouders roept regelmatig buurtprotesten op. Die bezwaren zijn nagenoeg afwezig bij de onderzochte gemengde complexen. Het is onmogelijk om na te gaan hoe omwonenden hadden gereageerd als de opzet anders zou zijn geweest. Bij een aantal projecten sloeg de aanvankelijk negatieve reactie om toen duidelijk werd dat het ging om een combinatie van dragende en vragende bewoners. Het maakt blijkbaar veel goed als er een mix van groepen wordt gehuisvest en er extra sociaal beheer wordt ingezet.

Wat bij een aantal casussen goed heeft gewerkt, is dat de nieuwe woningen werden aangeboden aan iedereen die belangstelling had. Omwonenden lijken moeite te hebben met een specifieke labelling van een project, bijvoorbeeld het label statushouders of arbeidsmigranten. Worden de tijdelijke woningen echter breed aangeboden, dan is hier geen protest tegen. De praktijk laat zien dat alleen de spoedzoekers op de regionale huurmarkt reageren op dergelijke tijdelijke woningen. Het beeld dat iedereen *kan* reageren, is dus voldoende.

75

Wat (ook) veel goedmaakt voor omwonenden is de directe meerwaarde die het project kan hebben voor de wijk. Nieuwe voorzieningen in het complex (of behoud van bestaande voorzieningen) die ook door wijkbewoners benut kunnen worden, verbeteren het beeld bij omwonenden. Bovendien wordt de wijk zo het project ingetrokken en kunnen de wijkbewoners makkelijker wennen aan het concept en de nieuwe bewoners. Overlast van bewoners lijkt meer gedoogd te worden in dergelijke buurtgerichte projecten. Het aantrekken en inzetten van vrijwilligers uit de wijk heeft een soortgelijk effect.

Belangrijk is om de wijk vooraf te betrekken bij de opzet van het project. Wensen kunnen zo meegenomen worden en vrees weggenomen. Een 'magic mix'-project opstarten met 'stille trom' is onverstandig. Bij overlast komt het extra hard terug op het bordje van het project.

Financiële haalbaarheid

Uit de vergelijking van business cases van 'magic mix'-projecten in hoofdstuk 5 mogen we voorzichtig concluderen dat een 'magic mix'-project financieel haalbaarder is dan een project waarbij maar één doelgroep gehuisvest wordt, zoals arbeidsmigranten of statushouders. De onderzochte projecten zijn rendabel en sommige weten een jaarlijkse winst te behalen. Dit komt met name door de hoge bezettingsgraad en de innovatieve manieren van beheer.

In alle onderzochte 'magic mix'-complexen blijkt dat de gemiddelde bezettingsgraad hoog is, bijna 100 procent. Een aantal geïnterviewden geeft expliciet aan dat dit succes met name wordt behaald door in

te zetten op meerdere doelgroepen. Door uit veel verschillende vaatjes te tappen wordt het exploitatierisico gespreid.

Opvallend is dat de beheerkosten van de onderzochte projecten lager zijn dan gebruikelijk (volgens de Aedex-normen). Dat is des te opvallender omdat de projecten intensiever beheerd worden dan reguliere projecten. Het laat zien dat de initiatiefnemers bewust sturen in de beheerkosten en dat ze daarin nieuwe, slimme beheerformules toepassen. In de meeste projecten is dat een combinatie van een professioneel betaalde beheerder die vrijwilligers en bewoners (zelfbeheer) aanstuurt. De financiële vergelijking in hoofdstuk 5 laat zien dat ook voor tijdelijke projecten goede business cases kunnen worden opgesteld.

Uit de interviews met initiatiefnemers blijkt verder dat het van belang is om vooraf de regionale behoefte goed te peilen en een uitgebreid netwerk op te bouwen van doorverwijzende organisaties. In veel regio's staan diverse partijen te springen om opvangplekken voor hun cliënten, klanten, urgenten of andere doelgroepen, waarnaar ze snel kunnen verwijzen. De urgente behoefte per doelgroep verandert voortdurend. Dan is het financieel raadzaam om al tijdens de ontwikkelfase van een nieuw gemengd wooncomplex relaties op te bouwen met een keur aan partijen die potentiële bewoners kunnen 'aanleveren'.

Verder blijkt dat een combinatie van een sociale en commerciële inslag de financiële haalbaarheid van een project bevordert (bijvoorbeeld in Bruishuis Arnhem en SSF Dordrecht). Het gaat dan om de verhuur van commerciële en sociale woningen, of om de verhuur van commerciële bedrijfsruimte en sociale woningen. De commerciële verhuur dekt voor een deel de exploitatiekosten van de sociale verhuur. 'Verdiene waar het kan om uit te geven waar het moet'³⁷. Dat kan natuurlijk alleen als de locatie en het gebouw zich ervoor lenen en de marktprijzen reëel zijn.

76

Het combineren van commerciële functies en sociale verhuur zal in de toekomst lastiger zijn voor woningcorporaties. De nieuwe Woningwet maakt het voor hen aanzienlijk moeilijker om huurwoningen boven de liberalisatiegrens (710 euro) te ontwikkelen. Dit betekent dat het creëren van huisvesting voor dragende doelgroepen met midden- en hogere inkomens (bijvoorbeeld expats) in een complex lastiger wordt. Daarnaast mogen zij nog maar op beperkte schaal betrokken zijn bij voorzieningen in de plint van een gebouw. In verschillende onderzochte projecten beginnen corporaties zich terug te trekken uit een project, wat een bedreiging kan vormen voor de financiële haalbaarheid.

Verder blijkt dat verzorgingshuizen vrij gemakkelijk, en tegen beperkte kosten, al dan niet tijdelijk tot een 'magic mix'-project omgevormd kunnen worden. Woningen en voorzieningen zijn er al en kunnen relatief makkelijk hergebruikt worden. Door de extramuralisering zal het aanbod van verzorgingshuizen de komende jaren blijven toenemen.

6.3 Aanbevelingen

Aanbeveling aan het Rijk

- *Stimuleer 'magic mix'-projecten, bijvoorbeeld door een prijsvraag of stimuleringsprogramma.* Gemengde complexen vormen een nieuw instrument, dat een deeloplossing kan bieden voor diverse maatschappelijke problemen: het tekort aan huisvesting voor diverse nieuwkomers en

³⁷ Citaat uit interview Gert Nobel, manager tijdelijk wonen Woonbron – Short Stay Facility Dordrecht.

spoedzoekers op de woningmarkt, het NIMBY-gedrag bij het huisvesten van 'lastige' doelgroepen en de grote hoeveelheid leegstaand vastgoed in Nederland. De verkenning geeft een beeld van de huidige stand van zaken van de 'magic mix'. Uit het onderzoek blijkt onder andere dat er veel meer mogelijk is dan men nu denkt. Veel partijen weten onvoldoende wat mogelijk is en zijn soms huiverig voor nieuwe concepten. Een prijsvraag of ander stimuleringsprogramma zou het experiment kunnen bevorderen en meer bekendheid kunnen geven aan goede voorbeelden van gemengde wooncomplexen.

Aanbeveling aan het Rijk en gemeenten

- *Leg een maximumverblijf wettelijk of beleidsmatig vast.*

Gemengde complexen bieden oplossingen, maar de leefomstandigheden in de onderzochte projecten zijn soms niet dusdanig dat bewoners hier te lang zouden moeten wonen. De woningen zijn altijd klein. Het gaat vaak om een oud gebouw met veel reuring en een hoge mutatiegraad. In diverse projecten worden mensen verwacht samen te koken en schoon te maken, oftewel samen te leven. Verder bieden niet alle onderzochte projecten tijdelijke contracten aan. Er zouden richtlijnen ontwikkeld moeten worden voor verblijfsduur. Dit kan landelijk of lokaal geregeld worden. We moeten niet vergeten dat deze projecten bedoeld zijn als tussenoplossing richting een permanente woning. Bovendien zijn de projecten vaak kwetsbaar omdat lastige doelgroepen worden gecombineerd met andere spoedzoekers. Betrokken partijen kunnen enthousiast zijn over het concept en de functie die een complex vormt binnen de lokale - vaak overspannen - huurwoningmarkt. Maar de bewoner moet hier niet de dupe van worden. Het 'magic mix'-project moet geen afvoerputje worden om lastige klanten in weg te stoppen.

- *Monitor verhuisbewegingen en voorkom flexnomaden.*

Aan de andere kant is het van belang dat de tijdelijkheid in woonprojecten een positieve bijdrage blijft leveren aan maatschappelijke opgaven voor onder andere spoedzoekers en niet misbruikt wordt om bepaalde groepen af te schepen met een blijvende onzekere woonsituatie. Daarom is het nodig om verhuisbewegingen te monitoren om te voorkomen dat er flexnomaden ontstaan: burgers die noodgedwongen van flexwoning naar flexwoning verhuizen. De maatschappelijke onrust rond de flexibilisering van de arbeidsmarkt moet niet overslaan op de woningmarkt. Flexwonen en daarbinnen de 'magic mix' is altijd een tussenoplossing.

77

Aanbevelingen voor gemeenten

- *Breng potentiële behoefte en aanbod in kaart en pak de rol op van matchmaker.*

Gemeenten zouden er goed aan doen om behoeften in kaart te brengen van regionale groepen die lastig toegang krijgen tot de reguliere huurmarkt. Ook zou het verstandig zijn om leegstaand vastgoed goed op het netvlies te krijgen. De mogelijkheden om deze vraag en aanbod samen te brengen in een 'magic mix' is reëel en nog weinig ontgonnen. De cijfers zijn vaak al voorhanden, maar versnipperd. Diverse partijen zitten met doelgroepen of leeg vastgoed in hun maag. Gemeenten in met name overdrukgebieden zouden de handschoen op moeten pakken en als matchmaker op moeten treden.

Aanbevelingen eigenaren van verzorgingshuizen

- *De 'magic mix' als oplossing voor leegstand.*

De helft van de verzorgingshuizen in Nederland zijn in handen van corporaties. Zorgorganisaties zijn de eigenaar van de andere helft. Door extramuralisering komen steeds meer woningen in deze complexen leeg te staan. Veel leeg vastgoed zal geen nieuwe eigenaar vinden. Uit deze verkenning blijkt dat verzorgingshuizen uitermate geschikt zijn voor het mengen van diverse

doelgroepen. Dit kan ook een tijdelijke invulling zijn, als de eigenaar verwacht dat de oude functie van huisvesting van ouderen na een aantal jaren mogelijk weer (hard) nodig is. Extra investeringen zijn vaak nauwelijks nodig. De huuropbrengsten minus de beheerkosten wegen op tegen langdurige of permanente leegstand, nog los van de maatschappelijke schade van leegstand.

Aanbevelingen voor vervolgonderzoek

- Uit de verkenning blijkt niet duidelijk hoe de bewoners van 'magic mix'-projecten aankijken tegen gemengd samenwonen. De meeste gemengde projecten zijn gelegen in krappe woningmarktgebieden. Kernvragen zijn: Waarom hebben de huidige bewoners gekozen voor dit project? Is het een overwegend positieve of negatieve keuze geweest? Daarnaast zou het verstandig zijn om een groep bewoners te bevragen ná verhuizing uit het 'magic mix'-project, om zo een beeld te krijgen welke functie het project vervult binnen de regionale woningmarkt.

Bijlage 1: Wet- en regelgeving

Inleiding

De VROM-raad gaf al in 2009 in hun advies Wonen in ruimte en tijd aan dat: 'de regelgeving voor de woonruimteverdeling, huurbescherming en individuele huursubsidie is gekoppeld aan de woning als vaste verblijfplaats. Tijdelijke bewoning vraagt om herziening van dergelijke regels.

Fons Merken, voormalig medewerker Wonen Limburg (2015): "Voor nieuwe groepen ontbreekt de overgang naar een vaste woning. Zie nou de arbeidsmigrant. Ze zijn vaak gedwongen om voor lange tijd illegaal in een recreatiewoning of camping te bivakkeren. Ze mogen zich niet inschrijven van de werkgever in de gemeente, omdat hij bang is voor handhaving. De arbeidsmigrant mag zich vervolgens niet inschrijven voor een sociale huurwoning want hij is niet ingeschreven bij een Nederlandse gemeente. Puur Kafka! Corporaties durven het niet aan om tijdelijke huurcontracten aan te bieden, want dit is meerdere malen succesvol aangevochten bij de rechter door de huurder. De huurder krijgt immers ook huurbescherming."

Sinds de economische crisis lijkt er meer beweging te komen in wet- en regelgeving die fluïde wonen mogelijk maken. Leegstaand vastgoed en een vastgelopen woningmarkt zijn hierbij de voornaamste drijfveren. De nieuwe Woningwet lijkt het echter voor corporaties moeilijker te maken een haalbaar 'magic mix'-project op te zetten. Daarentegen lijkt een aantal wetwijzigingen die in 2016 zijn ingevoerd, het huisvesten van een aantal lastige doelgroepen te vergemakkelijken. In deze bijlage zetten we alle relevante wetgeving voor de 'magic mix' op een rij.

79

Bestemmingsplannen

Bestemmingsplan

Met het bestemmingsplan stelt de gemeente een ruimtelijk gebruikskader op voor onder andere huisvesting. Het bestemmingsplan reguleert kamerbewoning, bijvoorbeeld doordat het een definitie van kamerverhuurbedrijf bevat, of gebieden aanwijst waar een vergunning nodig is om kamers te mogen verhuren.

Paraplubestemmingsplan

Ook is het mogelijk om in een paraplubestemmingsplan (overkoepelende regels die voor alle bestaande bestemmingsplannen gelden) bijvoorbeeld te regelen hoe veel mensen die geen huishouden vormen zich in een woning mogen vestigen.

Tijdelijke omgevingsvergunning

Artikel 2:12 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) biedt gemeenten de mogelijkheid om een tijdelijke omgevingsvergunning te verstrekken voor activiteiten die afwijken van het bestemmingsplan.

Uit de interviews blijkt dat ontwikkelende partijen ervaren dat veel gemeenten verschillend omgaan met het bieden van mogelijkheden voor het verbouwen van een bestaand pand of het verhuren van kamers. Sommige gemeenten hanteren zeer flexibele bestemmingsplannen die veel ruimte laten aan ontwikkelaars om in te spelen op de actuele woningvraag. Hierdoor worden minder strikte eisen gesteld aan bijvoorbeeld de functie van het gebouw binnen een bepaald gebied, en zijn er meer mogelijkheden om een leegstaand pand te herbestemmen voor de woningbehoeften van mensen die met spoed

woonruimte nodig hebben. Andere gemeenten houden nog sterk vast aan gedetailleerde bestemmingsplannen, waardoor de mogelijkheden beperkt blijven om in te spelen op functieveranderingen en een woningbehoefte van specifieke doelgroepen. Dit heeft ertoe geleid dat initiatieven voor het mixen van doelgroepen in een bestaand complex voortijdig zijn gestrand.

Crisis- en herstelwet

De Crisis- en herstelwet (Chw) is bedoeld om bouwprojecten sneller uit te kunnen voeren en daarmee de crisis tegen te gaan. De wet werd van kracht in 2010 en zou aflopen in 2014. Maar de Tweede en Eerste Kamer hebben de werking van de wet verlengd tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet en de wijziging van de Algemene wet bestuursrecht. De Chw zal uiteindelijk hierin opgaan. Met de verlenging van de Chw zijn meteen enkele wijzigingen ingevoerd: de procedure voor het tijdelijk afwijken van het bestemmingsplan wordt verkort van 26 naar acht weken en die tijdelijke afwijking mag nu tien jaar duren in plaats van vijf. Dit betekent onder andere dat vastgoed zonder woonbestemming voor maximaal tien jaar een woonbestemming kan krijgen.

Tijdelijke verhuur

Leegstandwet

Sinds 1 juli 2013 is de Leegstandwet gewijzigd, waardoor de mogelijkheden voor tijdelijke verhuur zijn verruimd. Gebouwen kunnen nu tien jaar tijdelijk verhuurd worden onder de Leegstandwet. Ook gebouwen zonder woonbestemming kunnen tijdelijk worden gebruikt voor huisvesting. Via een relatief eenvoudige procedure kan worden afgeweken van het bestemmingsplan. Voor tijdelijke verhuur op grond van de Leegstandwet gelden de normale regels van huurbescherming niet. Om een gebouw op basis van de Leegstandwet te kunnen verhuren, is een vergunning van de gemeente nodig. De gemeente stelt de maximale huur vast en mag in die vergunning aanvullende voorwaarden stellen, bijvoorbeeld op het gebied van leefbaarheid en die overlast helpen voorkomen. Ook te koop staande woningen en woningen die in afwachting zijn van sloop of renovatie kunnen op grond van de Leegstandwet tijdelijk worden verhuurd voor maximaal vijf respectievelijk zeven jaar. Voor te koop staande woningen mogen geen aanvullende voorwaarden gesteld worden.

80

Wet doorstroming huurmarkt

Om de toegang tot en de doorstroming binnen de sociale huursector te verbeteren is het wettelijk instrumentarium voor tijdelijke verhuur uitgebreid in 2016. De mogelijkheden voor tijdelijke verhuur in zowel de Leegstandwet als het Burgerlijk Wetboek zijn uitgebreid door middel van de volgende maatregelen:

- Een uitbreiding van de specifieke categorieën van 'dringend eigen gebruik': naast gehandicapten, ouderen en studenten kan de verhuurder op de grond 'dringend eigen gebruik' de huur opzeggen bij jongeren, promovendi en grote gezinnen;
- Uitbreiding van de mogelijkheid van tijdelijke verhuur in de Leegstandwet met de categorie te koop staande huurwoningen;
- Aanpassing en verruiming van de zogenaamde 'diplomatenclausule';
- Introductie van een nieuwe vorm van tijdelijk huren: de huurovereenkomst voor (bepaalde) korte tijd, met een maximum duur van maximaal twee jaar (zelfstandig) en vijf jaar (onzelfstandig);

Woningcorporaties mogen deze huurovereenkomst voor hun zelfstandige DAEB-woningen alleen toepassen voor een aantal specifiek benoemde doelgroepen.

Campuscontract

In 2006 zijn de campuscontracten als wettelijke mogelijkheid geïntroduceerd voor een tijdelijk huurcontract. Op basis van deze specifieke opzeggingsgrond op basis van 'dringend eigen gebruik' (artikel 7:274, lid 4 BW) kan de huur van een student wiens studie is afgerond, worden opgezegd.

Vakantiewoning

Huurovereenkomst 'die een gebruik van woonruimte betreft dat naar zijn aard slechts van korte duur is' (artikel 7:232, lid 2 BW). Het gaat hier bijvoorbeeld om de huur van een vakantiewoning, waarbij huurders geen huurbescherming hebben.

Huisvestingsverordening

In de Huisvestingsverordening stelt de gemeente vast in welke gebieden of bij welke categorie woonruimte onzelfstandige bewoning wordt toegestaan en waar niet. Voor het onttrekken van woningen aan het woningbestand, of voor het omzetten van zelfstandige woningen naar onzelfstandige bewoning, is dan een vergunning nodig. Artikel 30 van de Huisvestingswet verbiedt onder andere om woonruimte die behoort tot een in de huisvestingsverordening aangewezen categorie (bijvoorbeeld woningen tot een bepaalde koopprijs), zonder vergunning aan de bestemming tot bewoning te onttrekken of van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte om te zetten. Met de vergunningen kan de gemeente reguleren waar onzelfstandige bewoning bestaat en voorwaarden, bijvoorbeeld omtrent het beheer, verbinden aan het verlenen van een vergunning.

In de Huisvestingsverordening kan de gemeente ook vaststellen voor welke gebieden, en voor welke woningen, in de gemeente een huisvestingsvergunning nodig is om er te mogen wonen. De Huisvestingswet verbiedt in artikel 7 om zonder vergunning een woning te bewonen die in de verordening als vergunningplichtig is aangewezen. Gemeenten kunnen in de huisvestingsverordening ook gebieden aanwijzen waar onzelfstandige bewoning wordt toegestaan en daarbij een maximum of quotum vaststellen. Hiermee kan overbelasting van de buurt of straat, met gevolgen voor de leefbaarheid, worden voorkomen.

81

In 2014 is de Huisvestingswet aangepast. Het principe van vrije vestiging is daarin nog belangrijker geworden. Het blijft voor gemeenten mogelijk om een huisvestingsverordening op te stellen als men kan aantonen dat er enige vorm van schaarste is (aan goedkope woonruimte, aan woonruimte met specifieke voorzieningen en/of aan maatschappelijk en economisch gebonden). Bovendien zal een gemeente elke vier jaar moeten aantonen dat er nog steeds sprake is van schaarste, wil men een huisvestingsverordening blijven gebruiken. Hiermee zijn de mogelijkheden om te sturen op het splitsen of omzetten van woningen voor een groot deel van de gemeenten ingeperkt. Dit biedt meer ruimte om initiatieven voor het omzetten van woningen naar onzelfstandige bewoning te ontwikkelen.

Huurtoeslag

Heeft iemand die kort en tijdelijk verblijft recht op huurtoeslag? Bij uitspraak van 14 juli 2010 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State bepaald dat huurders van een appartement in het Woonhotel in Rotterdam geen recht hebben op huurtoeslag. De rechter vindt dat het gebruik van woonruimte door huurders in het Woonhotel naar zijn aard van korte duur is en dan is geen huurtoeslag mogelijk volgens de wet (van der Schaar, 2011, p. 20). Er geldt geen recht op huurtoeslag indien de huurovereenkomst betrekking heeft op gebruik van de woning dat naar zijn aard slechts van korte duur is (artikel 1, aanhef en onder c, sub 1, van de Wet op de huurtoeslag).

Scheiden van wonen en zorg

Per 1 januari 2013 is het scheiden van wonen en zorg doorgevoerd voor mensen met een lichte zorgvraag. Dat betekent dat mensen die verzorging en/of verpleging ontvangen (meestal ouderen), mensen met een verstandelijke beperking en GGZ-cliënten langer zelfstandig moeten blijven wonen. Van de doelgroep verzorging en verpleging komen mensen met ZZZP 1 tot en met 3 en 25 procent met ZZZP 4 niet meer in aanmerking van intramurale huisvesting. Van de doelgroep VG moeten mensen met ZZZP 1 en 2 en 50 procent met ZZZP 3 langer zelfstandig wonen. Voor GGZ-cliënten heeft dit betrekking op mensen met ZZZP 1 en 2.

Dit betekent dat zeker eerstkomende vijf tot tien jaar een deel van de Nederlandse verzorgings- en verpleeghuiscapaciteit leeg komt te staan, omdat minder mensen in aanmerking komen om hier te worden gehuisvest. We zien nu al dat veel initiatieven waarbij doelgroepen worden gemixt, ontstaan op plekken waar (een deel van de) verpleeghuiscapaciteit leegstaat. De mix bestaat dan vaak uit ouderen die nog wel recht hebben op intramurale huisvesting (zwaardere zorg) en een andere doelgroep (studenten, statushouders, andere doelgroepen).

Het vrijkomen van verzorgings- en verpleeghuiscapaciteit betekent niet dat alle mensen met een lage ZZZP in een reguliere zelfstandige woning kunnen (blijven) wonen. Gelet op de zorgbehoefte zal een deel van hun toch behoefte hebben aan enige vorm van clustering, beschutting en begeleiding. Dit biedt kansen voor het ontwikkelen van initiatieven waarbij doelgroepen worden gemixt, mits er wel rekening wordt gehouden met enkele voorwaarden (regie op de samenstelling van doelgroepen, enige vorm van beheer).

82

Nieuwe Woningwet

Per 1 juli 2015 is de nieuwe Woningwet in werking getreden. De wet waarborgt de uitvoering van de kerntaak van de woningcorporaties, namelijk zorgen dat mensen met een laag inkomen goed en betaalbaar kunnen wonen. In de wet wordt ook het taakgebied van de corporatie afgebakend. De focus komt sterk op de kerntaak te liggen en de financiering daarvan. Dit heeft consequenties voor de ruimte die corporaties hebben om actief te zijn op het vlak (tijdelijke) huisvesting voor meerdere doelgroepen.

Het is voor corporaties aanzienlijk moeilijker geworden om huurwoningen boven de liberalisatiegrens (710 euro) te ontwikkelen. Dit is primair een taak van marktpartijen. Alleen onder bepaalde condities mag een corporatie nog dure huurwoningen ontwikkelen (via een administratief gescheiden dochteronderneming, indien de noodzaak uit een markttoets blijkt). Dit betekent dat met name het creëren van huisvesting voor sommige dragende doelgroepen (denk aan expats) in een complex lastiger wordt voor corporaties.

Daarnaast mogen corporaties nog maar op beperkte schaal betrokken zijn bij de bouw of exploitatie van voorzieningen in de plint van vastgoed. De investering voor de corporatie mag niet meer bedragen dan 25 procent van de investering in het totale gebouw en niet meer dan 10 miljoen euro bedragen. Bovendien mogen corporaties maximaal tien procent van hun maatschappelijk vastgoed een commerciële functie geven (zoals een kapperszaak of een huisartsenpraktijk). Deze voorwaarden heeft ertoe geleid dat de betrokkenheid van Woonbron bij de voorzieningen in het complex SSF Dordrecht wordt afgebouwd. Bovendien mogen corporaties geen beheer voor derden meer uitvoeren. Dit betekent dat corporaties geen rol meer kunnen spelen op het moment dat een complex in eigendom is van een particuliere ontwikkelaar.

Woonruimteverdeling

Op regionaal en lokaal niveau kunnen gemeenten bepalen voor welke woningen en welke doelgroepen een huisvestingsvergunning noodzakelijk is. De woningmarktregio en de gemeente hebben zo onder andere invloed op de doelgroepen van tijdelijke huurcontracten en daarmee invloed op de doorstroming in de woningmarkt.

Bestuursakkoord Verhoogde Asielinstroom

Eind 2015 maakten Rijk en gemeenten afspraken met elkaar om de sterke instroom van vluchtelingen beter op te vangen en voor een goede doorstroming van statushouders naar de reguliere woningmarkt te zorgen. Een van die afspraken is om op korte termijn 14.000 extra huisvestingsvoorzieningen voor statushouders te realiseren. Het Rijk stimuleert de realisatie en verhuur aan statushouders met een bijdrage aan de verhuurder (zowel voor gemeenten, corporaties als commerciële verhuurders) van 6.250 euro per gehuisveste vergunninghouder. Deze subsidieregeling vergroot de financiële mogelijkheden van verhuurders (zowel sociaal als commercieel) om woonruimte voor de doelgroep statushouders te creëren. Mogelijk heeft dit ook een positief effect op de ontwikkeling van initiatieven waarbij doelgroepen worden gemixt, ook omdat de afspraak tussen Rijk, gemeenten en corporaties gericht is op kleinschalige huisvesting en de ruimte wordt geboden om naast statushouders, ook andere doelgroepen te huisvesten in deze woonvoorzieningen. De subsidieregeling geldt echter alleen voor het huisvesten van statushouders, niet voor de overige doelgroepen.