



Verslagen (en impressies) van de tien workshops Congres Flexwonen in Zuid-Holland, 14 juni 2018

Workshop 1: Tellen flexwoningen mee in de woningbouwafspraken? (Victor Gijsbers, Michelle van Dijk, Emmy Schenk-van Roon)

In deze workshop stond de relatie tussen ruimtelijke ordening en flexwonen centraal en dan met name de vraag of flexwoningen meetellen in de woningbouwafspraken. Toegelicht is hoe de woningbouwafspraken en de daaropvolgende bouwplannen tot stand komen en waarom flexwonen daarin knelt.

In de landelijke en provinciale woningbehoefteramingen zitten in principe alle doelgroepen voor flexwonen, zoals: arbeidsmigranten (geregistreerd in BRP); studenten; starters; vergunninghouders; daklozen; mantelzorgers; uitstroom jeugdzorg, maatschappelijke opvang, beschermd wonen, ggz (inclusief het effect van extramuralisering); huisuitzettingen; en gescheiden mensen. De enige categorie spoedzoeker die niet in de woningbehoefteramingen is opgenomen is de niet geregistreerde arbeidsmigrant.

Op basis van de woningbehoefteramingen zou in principe voorzien moeten worden in voldoende woonruimte; de woningbouwprogramma's zijn immers gebaseerd op de woningbehoefteraming. We zien echter dat het (voorzien) aanbod aan woningen niet altijd passend is bij de vraag. De woningbehoefteraming gaat enkel over kwantiteit; de woningbouwprogramma's moeten niet alleen gaan over de kwantiteit, maar vooral over de gewenste kwaliteit. Daarbij moet ook rekening worden gehouden met de factor tijd, die nodig is om het aanbod passend te maken bij de vraag.

Het passend maken van de aanbod bij de vraag kan op verschillende manieren. Bijvoorbeeld door binnen het programma:

kwantitatief te programmeren. Kijk naar de behoefte van de verschillende doelgroepen en bouw passend.

Denk aan ouderen, arbeidsmigranten en jongeren. Eengezinswoningen hebben we al genoeg.

In bestaand stedelijk gebied (= binnen de contouren) een bepaalde marge op het programma toe te staan. Friesland staat bijvoorbeeld een marge van 20 procent toe.

Een andere optie is door flexwonen buiten de telling van gerealiseerde woningen te houden, bijvoorbeeld door een marge voor flexwoningen in te stellen of door de flexwoning in de basisadministratie gebouwen op te nemen als logies of als onzelfstandige woning.

Workshop 2: Is flex fair? (Hanneke Vuuregge)

Aan de hand van stellingen en dilemma's hebben Sandra van Lierop van woningcorporatie [Wooninc](#). en Rosita Pauëlsen van [Woonforte](#) samen met de deelnemers gesproken over hun ervaringen met flexwoonconcepten. Wooninc. heeft inmiddels 4 locaties, waaronder de Genderhof in Eindhoven. Woonforte heeft in maart de eerste locatie geopend in Alphen aan den Rijn. We delen een aantal belangrijke inzichten.

Het aantal aanmeldingen overstijgt de beschikbare flexwoningen. Een intakegesprek met kandidaat bewoners is heel belangrijk. Daarin komen huisregels aan bod, verwachtingen van beide partijen, hoe je met elkaar omgaat en dat je echt maar 2 jaar kunt blijven. Het uitgangspunt van zowel Wooninc. als Woonforte is dat iedereen die zich heeft aangemeld woonruimte krijgt toegewezen. Ja, tenzij...



Voor de leefbaarheid is een juiste balans van bewoners is nodig. Zo wordt gezocht naar een goede mix van bewoners met wat sterkere schouders ('draggers') en mensen die wat extra aandacht nodig hebben ('vragers'). Samen met de kandidaat bewoner bepaal je tijdens het intakegesprek of de woning en locatie op dat moment passend is.

Sandra van Lierop heeft inmiddels ruim 4 jaar ervaring met flexwonen en is nog niet tegengekomen dat mensen aan het eind van het huurcontract niet verhuizen. De bewoners zijn zelf verantwoordelijk voor het vinden van hun volgende woning. Maar soms helpt een goed gesprek of een duwtje in de rug in hun zoektocht. Het merendeel van de uitstromers verhuist naar een koopwoning.

Het is geen optie om het tijdelijke huurcontract aan het eind van de looptijd te verlengen. Dan wordt het tijdelijke contract automatisch omgezet naar onbepaalde tijd en het scheidt een precedent voor andere bewoners. De woonruimte zou daarmee het flexibele karakter verliezen, waardoor je anderen niet meer kan helpen met een 'adempauze'. Dat is uiteindelijk toch wat het mooie is aan flexwonen.

Workshop 3: Verplaatsbare woningen; hype of trend *(Wim Reedijk)*

In deze workshop liet Bas de Haan, directeur van Nezzt (de Meeuw) zien dat deze modulaire woningbouw de laatste jaren een enorme ontwikkeling heeft doorgemaakt. Corporaties bouwden in 2017 maar liefst 1200 van deze woningen. Hij ziet een trend. De voordelen zijn evident: snelheid, verplaatsbaarheid, kwaliteit door gecontroleerde productieomstandigheden en steeds meer hergebruik van complete units of onderdelen.

Richard Winkels van corporatie De Alliantie, die diverse projecten realiseerde of nog in de pijplijn heeft zitten, herkende dat. Maar hij plaatste ook wel kanttekeningen. Snelheid in bouwen ja, maar de procedures er omheen zijn nog steeds taai. Verplaatsbaarheid wordt bemoeilijkt doordat geen zekerheid is te krijgen over toekomstige locaties. Dat zet de businesscase onder druk.

Marc Visser, van makelaardij Van der Linden, heeft in Almere een project met 140 woonunits gerealiseerd. Hij nam daarvoor al eerder gebruikte units, om een laag huurniveau mogelijk te maken. Ook hij constateert dat zowel gemeenten als nutsbedrijven nog niet kunnen omgaan met deze snelheid van bouwen: de gereedmelding moet al weg vóór de bouw gestart is, om de woningen tijdig aangesloten te krijgen.

Ook levert het "rechtens verkregen niveau" van het Bouwbesluit keer op keer discussies op bij verplaatsing. Verschillende deelnemers aan de workshop zagen de kansen, maar konden het lijstje belemmeringen aanvullen. Conclusie: De overheid zou zowel op gemeentelijk, als op rijksniveau de regelgeving en de toepassing ervan tegen het licht moeten houden om deze vernieuwende productiemethodes verder te stimuleren. De beloften van meer snelheid, meer keuzevrijheid voor de consument en verdere kostenreductie zijn te mooi om te laten lopen.

Workshop 4: Gebruik dat lege vastgoed! *(Onno van Eijk)*

Na een korte opening door gespreksleider Onno van Eijk van het programma Slim Ruimtegebruik (verminderen leegstand en vitale steden/dorpen) van de provincie zijn tijdens deze workshop twee presentaties gegeven. Jean Baptiste Benraad (lid Transformatieteam RVO) gaf de urgentie aan om met flexwonen aan de slag te gaan, schetste actuele ontwikkelingen en liet met uiteenlopende voorbeelden zien hoe je dit in de praktijk kunt doen. De tweede presentatie gaf een concreet voorbeeld uit de Delftse praktijk:



Abtswoude bloeit. Een kijkje in de keuken van dit initiatief van Pieter van Foreest, SHS Delft en Perspektief om een voormalig bejaardentehuis om te vormen tot een gebouw met 40 aanleunwoningen, 110 studentenwoningen en 32 woningen voor cliënten van Perspektief. Naar aanleiding van beide presentaties zijn we met elkaar in gesprek gegaan. Enkele opvallende constatering tijdens dat gesprek waren:

- Opvallend is dat de wensen/prioriteiten van bewoners heel anders zijn dan de regels/voorwaarden die de 'ambtenarij' belangrijk acht bij dit soort projecten. Voor de bewoners zijn bijvoorbeeld dingen als snel internet, parkeerplek voor de deur en nabijheid van voorzieningen belangrijk terwijl ambtenaren zich vooral druk maken over dingen als geluidsoverlast, voldoende daglicht en de indeling en oppervlakte van de wooneenheid.
- Als je aan de slag gaat met het transformeren van leegstaand vastgoed is het belangrijk dat je hierbij in een vroegtijdig stadium de mensen en organisaties uit de buurt betreft. Samen kom je vaak tot een veel beter plan en er ontstaat ook wederzijds begrip.
- Integraal werken is een absolute must bij dit soort projecten. 1 aanspreekpunt bij de gemeente is daarbij belangrijk om snel te kunnen schakelen en duidelijkheid te krijgen.
- Er wordt nog te vaak voorbij gegaan aan de maatschappelijke opbrengsten van dit soort projecten. Transformatie van een gebouw kan in veel gevallen ook doorwerken naar revitalisering van een gebied.
- Soms is het nodig dat voor dit soort projecten er een garantiestelling komt vanuit gemeenten en/of provincies. Hiermee hou je het risicogehalte een stuk lager voor investeerders waardoor het sneller van de grond komt
- Wanneer er een tekort is aan expertise om vraagstukken op te lossen (bijvoorbeeld bij kleinere gemeenten) kan deze extern gevonden worden, bijvoorbeeld bij de expertteams van het RVO (ook tijdens de workshop aanwezig).

Workshop 5: Bedienen nieuwe huisvesters alleen de makkelijke doelgroepen? (Irene Bronsvooort)

In workshop 5 stonden de woonprojecten centraal van twee 'nieuwe' huisvesters in het flexwonen. Terwijl de vraag naar (flexibele) huisvesting groeit, schiet het aanbod van veel traditionele partijen (corporaties, zorginstellingen) vaak te kort voor bepaalde doelgroepen. Nieuwe huisvesters zijn in dit gat op de woningmarkt gesprongen en huisvesten ook steeds vaker de minder 'makkelijke' doelgroepen.

Als eersten vertelden Michel van den Meerendonk, Lennart van der Linden en Sander van Schagen over het woonproject Spring in Barendrecht. Initiator en ondernemer Michel kocht het leegstaande bedrijvenpand in 2016 en door samenwerking met de gemeente en de wethouder bestaat het nu uit 57 gemeubileerde woningen voor wat Michel 'de vijf s-en' noemt: studenten, statushouders, starters, spoedzoekers en seizoenexpats. De woningen zijn tijdelijk, in de vorm van logies, waardoor bewoners niet hun wachttijd op een sociale huurwoning verliezen. De lessen die zij mee willen geven zijn om 1 contactpersoon bij de gemeente te vragen/aan te stellen die zich met het project bezighoudt en daarmee korte lijntjes te houden, en bepaalde zaken uit te besteden aan ervaren professionals. Zo doet Livable het beheer. Samenwerking, vertrouwen, een maatschappelijk doel en (bestuurlijk) lef hebben project Spring uiteindelijk van de grond gekregen.

De Huischmeesters hebben meegewerkt aan tientallen projecten, vaak waarbij sprake is van een 'magic mix' van studenten, starters, statushouders en mensen uit maatschappelijke opvang en senioren. Een bekend project is de Robijnhof in Leiden. Marc Ketelaars aanbevelingen zijn om de juiste partijen al vroeg te betrekken bij je project, te zorgen voor een haalbare 'magix mix' en een goede selectie aan de poort.



Hoewel het antwoord van het publiek aan het begin van de workshop veelal volmondig 'ja' was op de vraag of huisvesters alleen de makkelijke doelgroepen bedienen, zijn een aantal na afloop van de verhalen van huisvesters van gedachten veranderd. Wel blijkt dat hoewel statushouders en mensen met een lichte zorgindicatie ook aangemerkt kunnen worden als 'minder makkelijke doelgroepen', de echte moeilijke doelgroepen (die ook alleen een hele lage huur kunnen betalen) door de selectie aan de poort niet altijd terecht kunnen in de genoemde woonoplossingen. Toch blijkt dat door de kosten van verbouwing laag te houden (bijvoorbeeld nieuwe doelgroepen in bestaande verzorgingshuizen) en geschikt maken van woningen voor huurtoeslag, je zowel betaalbare huisvesting kan creëren als een goede businesscase.

Workshop 6: 'Beheer is meer dan een telefoonnummer' (Jeroen van der Velden)

In deze workshop stond excellent beheer in flexwonen centraal. Een reden dat er nog weinig aanbod is voor spoedzoekers is de zorg bij beleidsmakers en andere stedelijke partijen voor leefbaarheidsproblemen en NIMBY-gedrag van omwonenden. Een antwoord om deze zorg weg te nemen is een stevig beheerregiem. Maar hoe doe je dat beheren van een project met fluïde doelgroepen? Tijdens de workshop stonden twee initiatieven centraal die op zeer verschillende wijze invulling geven aan excellent beheer.

In Katwijk staan sinds 2017 16 prefab-appartementen voor arbeidsmigranten. Deze hebben elk vier slaapkamers en zijn volledig gemeubileerd. Homeflex, een organisatie gespecialiseerd in huisvesting van arbeidsmigranten, realiseerde het project en heeft ook het beheer in handen. De arbeidsmigranten verblijven kort in dit logiesproject. Homeflex verhuurt het hele complex aan één werkgever die daarmee voor een belangrijk deel het exploitatierisico draagt. Homeflex is verantwoordelijk voor het beheer. Goed beheer is essentieel volgens Bert Verheij, directeur van Homeflex. Om zorgen vooraf weg te nemen bij omwonenden en gemeente zijn hierover duidelijke afspraken gemaakt. Het beheer is duidelijk en streng. Er hangen camera's, er zijn wekelijkse inspecties en er is een 24/7 beheerservice. Volgens Cornelia Jonker van gemeente Katwijk zijn de klachten in het eerste jaar na realisatie minimaal. De duidelijke gedragsregels en kordate aanpak van Homeflex lijken daarmee goed te werken.

Een ander flexproject is Samen & Anders op Rotterdam-Zuid. Dit grote verzorgingshuis kende al een aantal jaren een terugloop van intramurale bewoners. De leegkomende onzelfstandige studio's worden ingevuld met diverse kwetsbare mensen die geselecteerd worden door woningcorporatie Laurens Wonen. De bewoners hebben geen tijdelijk huurcontract, maar in de praktijk wonen ze er kort. In het huurcontract is opgenomen dat bewoners zich 10 uur per maand moeten inzetten voor de medebewoners of het project. Het gaat om helpen met klussen, vrijwilligerswerk doen in een van de winkeltjes in de plint of sociale ondersteuning bieden aan hulpbehoevende medebewoners. Wederkerigheid is een essentieel onderdeel, aldus Guido de Ruiters procesmanager van Samen & Anders. Hier wordt echter niet strak op gestuurd. Ongeveer 70% van de bewoners zet zich actief in en dat is voldoende. Goede selectie is essentieel voor het slagen van Samen & Anders, aldus Bob Janse van Laurens Wonen. Harde selectiecriteria zijn er niet. Belangrijk is dat iemand past in het project en op de verdieping waar de woning vrijkomt. Selectie is toegestaan omdat de huur laag is. De exploitatie is wel een punt van zorg.

Workshop 7: 'Help, flex in mijn achtertuin' (Johan van der Craats)

Of het nu gaat om de huisvesting van vergunninghouders, arbeidsmigranten, personen met een zorgachtergrond, gescheiden mensen of een mix van deze groepen: het organiseren van

woonvoorzieningen die bestemd zijn voor 'andere' doelgroepen, roept nogal eens weerstand van omwonenden op. In deze workshop stond de vraag centraal hoe draagvlak te creëren en te behouden.

Wanda Bouwmeester (gemeente Pijnacker-Nootdorp) en Tanja Roest (Rondom Wonen) gingen in op het project 't Hofland. Dit voormalige verzorgingshuis stond al 6 jaar leeg. Door de grote druk op de woningmarkt nam de gemeente in september 2016 het besluit om het pand een nieuwe functie te geven op de sociale huurmarkt. Een klein jaar later werd het pand geopend voor de doelgroep vergunninghouders en lokale woningzoekenden. Kort na het besluit het leegstaande pand een nieuwe functie te geven, werden omwonenden geïnformeerd. De definitie voor omwonenden werd opzettelijk breed gekozen. Belangrijke thema's voor de buurt bleken parkeergelegenheid (hiervoor is een proefperiode voor een jaar uitgetrokken), het aanzicht van het pand (er is extra groen aangebracht), geluidsoverlast, een aanspreekpunt voor de buurt en de samenstelling van de bewonerspopulatie (omwonenden hechtten er aan dat ook gezinnen werden gehuisvest). Na een klein jaar kan met tevredenheid worden geconcludeerd dat zowel de bewoners, omwonenden als initiatiefnemers tevreden zijn met zowel het proces als resultaat.

Nick Boerma van Socius Wonen gaf in zijn presentatie een schets van zijn ervaringen van het laten landen van bijzondere woonprojecten in wijken en buurten. 'De rode lijn is om omwonenden vroegtijdig en adequaat te informeren. Neem hen daarbij serieus. En probeer waar mogelijk ook hun behoeften mee te nemen. Zo wilden omwonenden van een project aan de Utrechtse Einsteindreef al jarenlang een jeu-de-boules-baan. Dat hebben wij in het project geïncorporeerd door een stuk parkeerterrein op te offeren'.

Workshop 8: Samenwerken aan woonoplossingen voor spoedzoekers (Ton Baetens, Floor Guldemond, Michelle van Dijk)



Het Ministerie van Binnenlandse zaken heeft in samenwerking met EMMA een instrument ontwikkeld om de samenwerking rondom flexwonen te bevorderen. In deze workshop werd dit instrument getest.

Het instrument is primair bedoeld voor gemeenten en heeft als doelstelling om samen met lokale stakeholders te komen tot tenminste één concrete afspraak over flexwonen. Het instrument wordt in spelvorm gespeeld en bestaat uit 8 rondes. In deze rondes wordt een beeld gevormd over de vraag van spoedzoekers en over concrete oplossingsmogelijkheden die partijen aan tafel samen kunnen realiseren.

Tijdens de eerste workshop zaten de deelnemers meteen in de 'doe'-modus. Deelnemers waren o.a. afkomstig van gemeenten, het COA en het Ministerie van Binnenlandse zaken. Het is deze groep gelukt om voor de fictieve casus de doelgroepen in kaart te brengen en om verschillende doelgroepen aan elkaar te koppelen in één woonvorm. Uiteindelijk hebben we 6 van de 8 rondes gespeeld.

Tijdens de tweede workshop ging de groep meteen de inhoud in. In deze groep waren veel vragen over de precieze definities van doelgroepen, maar kwam het gesprek over spoedzoekers wel op gang.

Workshop 9: Camping Kafka: weg in eigen land (Klaas Burger)



De workshop tijdens de Conferentie Flexwonen vond plaats op Camping Kafka, voor een doolhof, dat toont hoe groepen op zoek naar huisvesting terecht komen op campings en vakantieparken.

Workshop 9 start vanuit het perspectief van Annette Groen, bewoner van een klein vakantiepark in West-Brabant. Hoe verhouden familieleden, overheden, beleidsmakers, een journalist of een schuldeiser zich tot haar? Waar verschilt hun kijk op de zaak? Waar zitten de blinde vlekken? De casus van Annette maakt stap voor stap duidelijk waar systeem- en beleidswereld los raken van de leefwereld. Haar schulden kunnen niet worden opgelost, een inschrijving in de Basisregistratie Personen is er eerst niet en dan opeens wel.

De schaalgrootte van het onderliggende vraagstuk verrast: er is op dit moment [een tekort aan 200.000 betaalbare woningen](#), dit loopt [bij de huidige bouwvolumes op tot 700.000 in 2025](#). Campings en vakantieparken vormen een buffer, maar er wonen is verboden, al wordt het soms gedoogd. 'Kunnen we het wel maken om dit een probleem te blijven noemen? Die extra woningen bouwen we niet zomaar,' vraagt een deelnemer.

De veelheid aan groepen die op vakantieparken te vinden zijn, bemoeilijken een aanpak: de ene keer gaat het om arbeidsmigranten, dan om gescheiden vaders, ZZP-ers met een klein verdienmodel, ex-gedetineerden, senioren of een gezin met kleine kinderen. 'Het is heel belangrijk dat beleidsmakers van achter hun bureau vandaan komen, in contact treden met de leefwereld en samenwerking aangaan met bewoners van vakantieparken,' stelt Eveline Dekkers van GGD West-Brabant.

Beleidsverantwoording over dit vraagstuk gebeurt vaak via lokale processen. Maar woonvraagstukken spelen op regionaal of nationaal niveau. Campings in landelijk gebied vormen de smeerolie voor de oververhitte woonmarkt in stedelijk gebied. Een gescheiden vader uit 's-Hertogenbosch woont tijdelijk op een camping in Boxtel. Een familie uit de regio Amsterdam vindt na een schuldencrisis tijdelijk onderkomen op een camping op de Veluwe. Samenwerking vanuit wonen, zorg, welzijn, handhaving, burgerzaken, toerisme en economie is daarom onmisbaar.

Camping Kafka toert op dit moment langs plekken waar het campingvraagstuk aan de orde is. Telkens wordt met betrokkenen een nieuw narratief geoefend. Meer info?

klaas@academievoorbeeldvorming.nl

<http://www.campingkafka.nl/>

<https://www.facebook.com/CampingKafka/>

<https://www.youtube.com/watch?v=heJcvzZTpew>

<https://www.bndestem.nl/opinie/wonen-op-campings-ja-waar-anders~a314d5ef/>

Workshop 10: Ervaringen in de drie flexwonen-pilots (Frank Wassenberg)

In drie regio's in Zuid-Holland voeren Expertisecentrum Flexwonen en Platform31 momenteel pilots uit. In deze sessie kijken we in een grote rondetafel naar eerste ervaringen, met Alblasterwaard-Vijfheerenlanden (Anja Nijhuis resp. Anke Knaken), Jan Schalk (Drechtsteden), Renee Huisman (Den Haag). In de Hoeksche Waard (Nanke Hofstra) hebben ze net een eigen onderzoek afgerond. Guust Linders (VNG) reflecteert.

Een paar conclusies:

- De aanleidingen om mee te doen zijn divers: beter zicht krijgen; naweeën van de asielinstream; toename aantal arbeidsmigranten; omgaan met plotselinge pieken; troebel beeld van uitstroom uit de zorg; een nieuwe Woonvisie
- Harde cijfers vinden is lastig. Soms lukt het, vaker wordt het een zo goed mogelijke schatting
- Het werkt goed om eerst alle werkprofessionals bij elkaar te zetten: waar zie jij mensen tussen wal en schip vallen? Wat is de behoefte? En daarna pas richting bestuur gaan.
- Maak onderscheid tussen groepen met ook een zorgvraag en die met enkel een huisvestingsvraag
- Onderscheid de short stay seizoenarbeiders.
- Denk vanuit de oplossing, niet vanuit de regels. Waar en hoe zouden we nou het liefst willen dat de tijdelijke arbeidsmigranten wonen: in de dorpen? Op het bedrijf? Verspreid of geclusterd? Nu zijn de ruimtelijke ordeningsregels leidend, en niet het gewenste resultaat.
- Het mengen van doelgroepen (magic mix) is zeker een mogelijke oplossing, maar vereist wel selectie en goed beheer. Dat kan een corporatie doen, maar ook een marktpartij. Of samen.
- Biedt tijdelijke spoedzoekers altijd uitzicht op een permanente oplossing
- Wacht niet eerst totdat je de behoefte helemaal helder hebt. Als tijdelijke woonmogelijkheden altijd snel vol zitten, is er kennelijke behoefte.

En tot slot: we moeten leren omgaan met een permanente behoefte aan flexwonen. Meestal is de tijdelijke bewoning korter dan het gebouw. Maar ook geldt: de oplossing (het gebouw) mag en zal ook tijdelijk kunnen zijn. Flexibele huisvesting voor spoedzoekers start met een flexibele denkwijze van professionals en bestuurders: 'zet al je filters uit'.

