

Samenvatting 'De Magic Mix' - Een verkenning van wooncomplexen waar verschillende doelgroepen gemengd wonen

Platform31, februari 2016

Auteurs: Jeroen van der Velden (Platform31), Pim Tiggeloven (Companen) en Frank Wassenberg (Platform31)

[Volledige rapport](#)

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 vrij komt, 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, vergunninghouders en uitstromers uit intramurale instellingen zoeken een plek op de gereguleerde sociale huurmarkt. Ook andere groepen 'nieuwkomers' op de woningmarkt zoals studenten, werkende jongeren, expats, gescheiden mensen zullen de komende jaren niet afnemen, aangevuld met kopers-in-spé die langer moeten sparen dan voorheen. 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.

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.

Mixen van doelgroepen: wanneer succesvol?

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. Het gaat daarbij om zogenaamd gespikkeld mengen (per kamer) en geclusterd (per vleugel of verdieping). 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 niet-dragende bewoners¹. 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

In 2016 worden de mogelijkheden rond tijdelijke huurcontracten zeer waarschijnlijk uitgebreid (zie bijlage 1 Wet- en regelgeving). In de onderzochte casussen worden de mogelijkheden ingezet die wet- en regelgeving al bieden om een tijdelijk verblijf van bewoners af te dwingen. Maar er worden ook diverse andere mogelijkheden ingezet. Zo wordt in de Short Stay Facility (SSF) Dordrecht een regulier huurcontract ingezet zonder huurbescherming en 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.

Labelling bepaalt acceptatie

De praktijkvoorbeelden laten zien dat koudwatervrees bij omwonenden vaak wordt weggenomen als blijkt dat het gaat om een mix van dragende en niet-dragende 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 binnen kan. Beheer kan uitgevoerd worden door een betaalde kracht vanuit de verhuurorganisatie, eventueel aangevuld met bewoners, buurtbewoners en/ of andere

¹ Met dit onderscheid bedoelen we hier zowel bewoners zonder problemen en bewoners met problemen, als doelgroepen met een gunstig imago en doelgroepen met een ongunstig imago.

vrijwilligers. Een combinatie van professioneel beheer en andere vormen lijkt in verschillende projecten goed te werken en blijkt ook kostenefficiënt te zijn.

Aanbevelingen voor het Rijk

Stimuleer nieuwe 'magic mix'-projecten, bijvoorbeeld door een prijsvraag. De 'magic mix' is een nieuw instrument met potentie, en kan een deeloplossing bieden voor diverse maatschappelijke problemen. Een prijsvraag is een van de middelen om experiment te stimuleren en meer bekendheid te geven aan goede voorbeelden van gemengde wooncomplexen.

Aanbeveling voor het Rijk en gemeenten

De andere kant van de 'magic mix' is dat de leefomstandigheden in de onderzochte projecten niet dusdanig zijn dat bewoners hier te lang zouden moeten blijven wonen. Daarom zouden richtlijnen ontwikkeld moeten worden voor de duur van de bewoning. Dit kan landelijk of lokaal. Veel van de onderzochte projecten zijn nieuw en bieden geen tijdelijke contracten aan. We moeten niet vergeten dat deze projecten kwetsbaar zijn omdat ze zich 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 meer dan een paar jaar weg te stoppen.

Aanbeveling voor gemeenten

Breng potentiële behoefte en aanbod in kaart en pak de rol op van matchmaker. Diverse partijen zitten met doelgroepen of met leeg vastgoed in hun maag. Gemeenten in met name overdrukgebieden zouden de handschoen op moeten pakken en als matchmaker op moeten treden.

Aanbevelingen voor eigenaren van verzorgingshuizen

De 'magic mix' als oplossing 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.

Vervolgonderzoek

Een aantal vragen blijven in deze verkenning onbeantwoord. We doen drie aanbevelingen voor vervolgonderzoek:

- Vervolgonderzoek doelgroepen: hoe kijken de bewoners van 'magic mix'-projecten zelf aan tegen gemengd samenwonen?
- Vervolgonderzoek casussen: de verkenning beschrijft veelal recent gestarte magic mix-projecten. Om een accurater beeld te krijgen van de werking van de 'magic mix' is het raadzaam een aantal casussen voor langere tijd te volgen en te evalueren.
- Vervolgonderzoek financiële haalbaarheid 'magic mix' -projecten. Een deelvraag in deze verkenning was of het mengen van doelgroepen de business case haalbaarder maakt. Dit is niet onomstotelijk vastgesteld. Hier is meer onderzoek voor nodig.

Van elkaar leren, elkaar stimuleren

De meeste 'magic mix' -projecten zijn de laatste twee jaar ontstaan. En er leven op diverse plaatsen ideeën voor nieuwe projecten. We merken dat er een sterke behoefte bestaat om van elkaar te leren en ideeën te kunnen spiegelen. Platform31 wil dit graag faciliteren. We denken aan twee opties:

- Het bij elkaar brengen van beheerders van recent ontwikkelde 'magic mix' -projecten. Zo kunnen zij (dikwijls eerste) praktijkervaringen uitwisselen.

- Het bij elkaar brengen van mensen met ideeën of al meer concrete plannen voor het starten van een 'magic mix' -project. Dat kan één bijeenkomst zijn, of een leerkring die enkele malen bijeenkomt.