

Vraag- en kansenanalyse Flexwonen, deel 1

Doelgroepen van flexwonen in de Drechtsteden

Den Haag, september 2018

Auteurs: Wim Reedijk (Expertisecentrum Flexwonen), Irene Bronsvoot (Platform31).



Inhoudsopgave

1 Inleiding

- 1.1 Aanleiding voor deze verkenning
- 1.2 De vraagstelling
- 1.3 Wat u kunt verwachten

2. Ontwikkeling in de omvang van doelgroepen

- 2.1 Studenten HBO en WO
- 2.2 Studenten MBO
- 2.3 Arbeidsmigranten
- 2.4 Expats
- 2.5 Statushouders
- 2.6 Uitstroom maatschappelijke opvang en/of andere zorginstellingen
- 2.7 Echtscheidingen en andere gebroken relaties
- 2.8 Huisuitzettingen, gedwongen verkoop
- 2.9 Ex-gedetineerden
- 2.10 Tijdelijke herhuisvesting
- 2.11. Resume

3. Huisvestingsvraag

- 3.1 Huisvesting studenten HBO/WO
- 3.2 Huisvesting studenten MBO
- 3.3 Huisvesting arbeidsmigranten
- 3.4 Huisvesting expats/kenniswerkers
- 3.5 Huisvesting vergunninghouders
- 3.6 Huisvesting cliënten maatschappelijke opvang/GGZ
- 3.7 Huisvesting na echtscheiding
- 3.8 Huisvesting na huisuitzetting of gedwongen verkoop
- 3.9 Huisvesting van ex-gedetineerden
- 3.10 Huisvesting van stadsvernieuwings-urgente
- 3.11 Resume

4. Conclusies en aanbevelingen

Doelgroepen van flexwonen in de Drechtsteden

Inleiding

1.1 Aanleiding voor deze verkenning

De regio Drechtsteden vindt het van belang om zicht te krijgen op de behoefte aan flexwonen voor diverse doelgroepen. Een idee is dat er een flexibele schil rondom de reguliere woningvoorraad gecreëerd wordt waarmee de diverse doelgroepen van flexibel wonen kunnen worden bediend. Landelijk wordt door sommige partijen hiervoor een percentage van 5-10% van de totale woningvoorraad genoemd¹. Uiteraard is lokaal maatwerk nodig.

Daarbij zijn voor de Drechtsteden de aanbevelingen uit het rapport 'Zichtbaar Samen Maritiem' (december 2015) van belang, waarin de volgende passages staan:

"Daarom is het gebied niet vanzelfsprekend een aantrekkelijke woonplek. En dan al helemaal niet voor de werknemers (jong, creatief; hoogopgeleid) die de bedrijven in de regio zo graag naar zich toehalen". Het rapport pleit voor kwaliteitsverbetering in de woningvoorraad: "Zet gericht in op het hogere woonsegment en vernieuwende, flexibele woonconcepten." En: "Zet ook wonen in als vliegwielt voor het vullen van het innovatieve en creatieve klimaat van het gebied."

1.2 De vraagstelling

De basis voor beleid ligt in goed zicht op de problematiek. Het doel van dit onderzoek is daarom primair om de behoefte aan flexwonen in beeld te krijgen door de omvang en ontwikkeling van de doelgroepen vast te stellen, alsook de daarmee samenhangende vraag naar snel toegankelijke woonruimte.

De vraag naar woonruimte van spoedzoekers is vaak niet goed in beeld. Dat komt omdat de woonbehoefte vaak tijdelijk is (bijv. werk of studie voor een paar maanden), de vraag onverwacht opkomt (bijv. een scheiding of statushouders) en omdat spoedzoekers zich nauwelijks melden bij gemeenten of corporaties, omdat zij er van uitgaan dat die sowieso géén snelle oplossing kunnen bieden.

De exacte vraag is dus moeilijk te bepalen. Het gaat om een deels verborgen vraag. De meest gangbare bevolkingsprognoses en de daarvan afgeleide woningbehoefteramingen hebben juist de hierna behandelde doelgroepen niet voldoende in beeld, of herkennen hun vraag pas veel later dan ze zich feitelijk voordoet. Zo is bekend dat slechts ca. 50% van de arbeidsmigranten zijn ingeschreven

¹ Zie het manifest van het Platform Opnieuw Thuis, VNG, Aedes, G32 en TU Delft in bijlage 1

in de BRP, dat de pieken in de instroom van vluchtelingen nergens zijn voorzien en dat de effecten van de ontwikkelingen in de zorg vaak nog niet goed bekend zijn.

Niettemin valt hier op basis van een doelgroepenanalyse wel een goede schatting van te maken. Dat kan door middel van een scan gebaseerd op bestaande informatie, die op verschillende plekken moet worden opgehaald.

Deze scan biedt de actuele situatie en prognoses van aantallen van verschillende groepen spoedzoekers:

- Studenten wo/hbo/mbo per categorie naar uitwonend en thuiswonend
- EU-arbeidsmigranten en expats
- Statushouders
- Uitstroom maatschappelijke opvang en/of andere zorginstellingen
- Echtscheidingen en andere gebroken relaties (waaronder vlucht voor geweld)
- Huisuitzettingen, gedwongen verkoop
- Tijdelijke herhuisvesting door herstructurering, renovatie of verduurzaming woning
- Zwerfjongeren
- Ex-gedetineerden

1.3 Wat u kunt verwachten

Het in kaart brengen van de huisvestingsvraag van spoedzoekers is de eerste opgave. Een lastiger vervolgvraag is in hoeverre die huisvestingsvraag geaccommodeerd kan worden in de bestaande woningvoorraad. Dat vraagt niet alleen om een gedetailleerd inzicht in de verhouding tussen vraag en aanbod in de lokale woningmarkt en de verwachte ontwikkeling daarin, maar ook in de wijze waarop spoedzoekers nu hun weg weten te vinden en de vraag of dat al dan niet tot acceptabele oplossingen leidt. Deze verkenning is niet in staat de onzekerheid die daar uit voort komt weg te nemen. Wel zullen we aanbevelingen doen om met die onzekerheid om te gaan.

2.Ontwikkeling in de omvang van doelgroepen

2.1 Hbo- en wo-studenten

Met betrekking tot flexibele woonvormen zijn studenten een belangrijke doelgroep. HBO Drechtsteden is de voornaamste aanbieder in de regio voor het hoger onderwijs en biedt twee bacheloropleidingen, drie Associate degree-trajecten en een breed aanbod aan cursussen en leergangen op hbo-niveau aan. In totaal gaat het om zo'n 500 studenten die in 2018 aan HBO Drechtsteden een bachelor of AD-traject volgen². Daarnaast bieden de Christelijke Hogeschool Ede en Hogeschool Inholland hbo-opleidingen aan in Dordrecht. Het aantal studenten van die opleidingen is ongeveer 2003. Deze aantallen bij elkaar optellend wordt uitgegaan van 700 studenten die studeren in de regio Drechtsteden.

Echter om de vraag naar huisvesting van studenten te berekenen, is het van belang om onderscheid te maken tussen thuiswonende en uitwonende studenten. Bovendien wonen niet alle studenten in de stad waar ze hun opleiding volgen. Zo zou het goed kunnen dat studenten wonen in de Drechtsteden, maar ergens anders studeren of andersom. Dat blijkt ook uit de cijfers van het CBS: in totaal woonden er volgens het CBS in collegejaar 2015/2016 5595 hbo-studenten in de Drechtsteden en 1876 wo-studenten. Van de eerste groep volgt een gedeelte hiervan zijn of haar opleiding in de Drechtsteden, maar het grootste deel daarbuiten. De 1876 wo-studenten studeren allemaal buiten de Drechtsteden zelf. In totaal zijn dit 7471 hbo- en wo-studenten.

De regio Drechtsteden heeft geen exacte informatie over de woonsituatie van haar studenten. Van de 700 hbo-studenten die een opleiding volgen in de Drechtsteden zijn volgens het Onderzoekcentrum Drechtsteden zo'n 150 tot 200 studenten uitwonend of woningzoekend. De geschatte instroom is volgens hen 50 per jaar.

Figuur 1: Hbo- en wo- studenten in de Drechtsteden, 2015/2016

| | Hbo/wo-studenten, studerend in Drechtsteden | Uitwonend/woningzoekend | Instroom p.j. |
|--------------|---|-------------------------|---------------|
| Drechtsteden | 700 | 150-200 | 50 |

Bron: Onderzoekcentrum Drechtsteden

Ontwikkeling

De Christelijke Hogeschool Ede heeft plannen om in Dordrecht te starten met een hbo-vestiging Zorg voor uiteindelijk mogelijk 1000 studenten uit de regio en daarbuiten. Daarnaast worden mogelijkheden verkend om meer Associate degree-opleidingen te starten. Hierdoor zal naar verwachting de vraag naar huisvesting ook toenemen.

² Daarnaast nemen per jaar gemiddeld genomen 250 mensen deel aan een van de cursussen of leergangen van HBO Drechtsteden. Dit zijn wisselend lange en korte trajecten (Onderzoekcentrum Drechtsteden).

³ Jaarverslag Gemeente Dordrecht, via Onderzoekcentrum Drechtsteden

Wel moet rekening gehouden worden met het effect van de invoering van het studievoorschot in plaats van de basisbeurs voor studenten. Landelijk is hierdoor een daling te zien van het aantal studenten dat bij aanvang van de studie het ouderlijk huis verlaat.

2.2 Mbo-studenten

In de regio Drechtsteden zijn verschillende locaties van mbo-instellingen gevestigd. Het gaat om vestigingen van het DaVinci College en het Wellant College in Dordrecht. Veruit het grootste deel van de mbo-studenten die studeren in de Drechtsteden doen dat aan het DaVinci college, namelijk 8.200 studenten. Dit college biedt 74 specialisaties aan, waaronder in de sector Gebouwde Omgeving/Techniek&Media, Economie & Ondernemerschap en Gezondheidszorg&Welzijn. Het Wellant College is een kleinschaligere school met 12 specialisaties op mbo niveau, waar 400 studenten studeren.

Van de in totaal 8600 mbo- studenten die studeren in Dordrecht, zijn er naar schatting 400-600 uitwonend of woningzoekende. Bij een studieduur van 4 jaar ligt de jaarlijkse instroom van uitwonenden dus op 100-150 studenten. In totaal woonden er in het collegejaar 2015/2016 8446 mbo-studenten in de Drechtsteden.

Figuur 2: Mbo-studenten in de Drechtsteden (2017)

| | Mbo-studenten, woonachtig in Drechtsteden | Uitwonend/woningzoekend | Instroom p.j. |
|--------------|---|-------------------------|---------------|
| Drechtsteden | 8600 | 400-600 | 100-150 |

Bron: Onderzoekcentrum Drechtsteden

2.3 Arbeidsmigranten

Er zijn geen exacte gegevens bekend van het aantal arbeidsmigranten in de Drechtsteden. Wel zijn er enkele onderzoeksrapporten en bronnen die een benadering geven. We noemen:

- Huisvesting arbeidsmigranten Zuid-Holland - Tympaan Instituut, 2017
- Eindrapportage Taskforce Huisvesting Arbeidsmigranten, Gemeente Dordrecht 2012
- CBS-cijfers van ingeschrevenen in de BRP met migratieachtergrond t/m dec 2017

Het meest recente onderzoek, dat van Tympaan, geeft een beredeneerde schatting van het aantal arbeidsmigranten in de regio Drechtsteden, namelijk 8350 eind 2015. Het onderzoek is deels gebaseerd op de registratie in de BRP en deels op het Werknemersbestand van het UWV. Van dat laatste is meestal niet het woonadres van de geregistreerde bekend, maar dat van diens werkgever. Daardoor is er een onzekerheidsmarge voor de exacte aantallen die ergens verblijven. Bovendien is een schatting gehanteerd voor het aantal niet geregistreerden.

De CBS-cijfers van ingeschrevenen in de BRP met een migratieachtergrond in een van de landen van Zuid-, Midden- of Oost-Europa zijn als volgt:

Figuur 3: Ingeschrevenen in de BRP met een migratieachtergrond

| Bevolking gemeente met migratieachtergrond, 1 januari | | | | | | | | | | |
|---|------|------|------|------|------|------|------|------|-------------------|-------------|
| | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | Verdeling in 2017 | 2010 > 2017 |
| Alblasserdam | 145 | 151 | 147 | 153 | 143 | 152 | 154 | 166 | 5% | 14% |
| Dordrecht | 1358 | 1540 | 1764 | 1916 | 2093 | 2271 | 2369 | 2448 | 68% | 80% |
| Hardinxveld-Giessendam | 30 | 30 | 44 | 49 | 55 | 72 | 89 | 99 | 3% | 330% |
| Hendrik-Ido-Ambacht | 105 | 123 | 139 | 133 | 135 | 143 | 148 | 146 | 4% | 39% |
| Papendrecht | 178 | 193 | 184 | 200 | 210 | 227 | 252 | 262 | 7% | 47% |
| Sliedrecht | 110 | 140 | 138 | 148 | 142 | 179 | 156 | 157 | 4% | 43% |
| Zwijndrecht | 189 | 193 | 195 | 213 | 243 | 266 | 274 | 300 | 8% | 59% |
| Totaal Drechtsteden | 2115 | 2370 | 2611 | 2812 | 3021 | 3310 | 3442 | 3578 | 100% | 69% |

Bron CBS: migratieachtergrond Griekenland, Italië, Spanje, Portugal, Polen, Hongarije en 'overig Europa'

Om deze cijfers te vergelijken met het Tympaan rapport moeten we ons realiseren dat het geraamde aantal van 8350 naast de in BRP geregistreerden ook cijfers uit de UWV-registratie bevat en een beredeneerde schatting van het aantal niet-geregistreerden. Eind 2015 was het aantal BRP geregistreerden volgens CBS 3442. Bij een toename tot 3578 eind 2017 zou het werkelijke aantal arbeidsmigranten uit Zuid-, Oost- en Midden-Europa in de regio eind 2017 dus bijna 9000 bedragen. De afgelopen jaren nam het aantal met gemiddeld bijna 10% per jaar toe. Gezien de aangetrokken economie en de krapte op de arbeidsmarkt is te verwachten dat dat groeicijfer de komende jaren zal doorzetten. De verdeling over de afzonderlijke gemeenten ziet er als volgt uit:

Figuur 4: Aantal arbeidsmigranten per gemeente eind 2017

| Aantal en verdeling per gemeente | | |
|----------------------------------|------|-----------|
| | 2017 | verdeling |
| Alblasserdam | 450 | 5% |
| Dordrecht | 6120 | 68% |
| Hardinxveld-Giessendam | 270 | 3% |
| Hendrik-Ido-Ambacht | 360 | 4% |
| Papendrecht | 630 | 7% |
| Sliedrecht | 360 | 4% |
| Zwijndrecht | 720 | 8% |
| Totaal Drechtsteden | 9000 | 100% |

2.4 Expats

De Drechtsteden staan niet bekend als regio die veel expats huisvest. Toch richten verschillende makelaars en verhuurders in de regio hun diensten gedeeltelijk op deze doelgroep. Volgens het Planbureau voor de Leefomgeving⁴ was er in 2014 een aantal van 880 buitenlandse kenniswerkers aanwezig in de grootstedelijke agglomeratie Dordrecht. Ongeveer de helft van de buitenlandse kenniswerkers in Dordrecht is werkzaam in de industrie of handel en transport. Mogelijk is er een kleine overlap met de aantallen die hiervoor voor de arbeidsmigranten zijn berekend. Dat zal echter beperkt zijn, omdat voor de arbeidsmigranten alleen is gekeken naar de inwoners uit Zuid-, Midden- en Oost-Europa, terwijl de kenniswerkers doorgaans vooral uit West-Europa, Noord-Amerika en Azië komen.

2.5 Statushouders

In de Huisvestingswet is vastgelegd dat gemeenten verplicht zijn een bepaald aantal statushouders te huisvesten. Het Centraal Orgaan opvang Asielzoekers (COA) heeft voor 2017 taakstellingen vermeld voor de verschillende gemeenten van de Drechtsteden, afhankelijk van hun inwoneraantal. Zo had Dordrecht een taakstelling van 159 en Sliedrecht van 34 statushouders. In totaal was de taakstelling 390, maar uiteindelijk zijn in 2017 502 statushouders gehuisvest. Dit zijn er 176 minder dan in 2016, maar meer dan in 2015.

Figuur 5: Taakstelling statushouders (2017 en 2018)

| Aantal en verdeling per gemeente | 2017 | 2018 |
|----------------------------------|------|------|
| Alblasserdam | 28 | 29 |
| Dordrecht | 159 | 166 |
| Hardinxveld-Giessendam | 25 | 26 |
| Hendrik-Ido-Ambacht | 40 | 42 |
| Papendrecht | 44 | 46 |
| Sliedrecht | 34 | 35 |
| Zwijndrecht | 60 | 63 |
| Totaal Drechtsteden | 390 | 407 |

Bron COA: taakstelling Huisvesting Statushouders

⁴ PBL (2014) *Buitenlandse kenniswerkers in Nederland. Waar werken en wonen ze en waarom?*

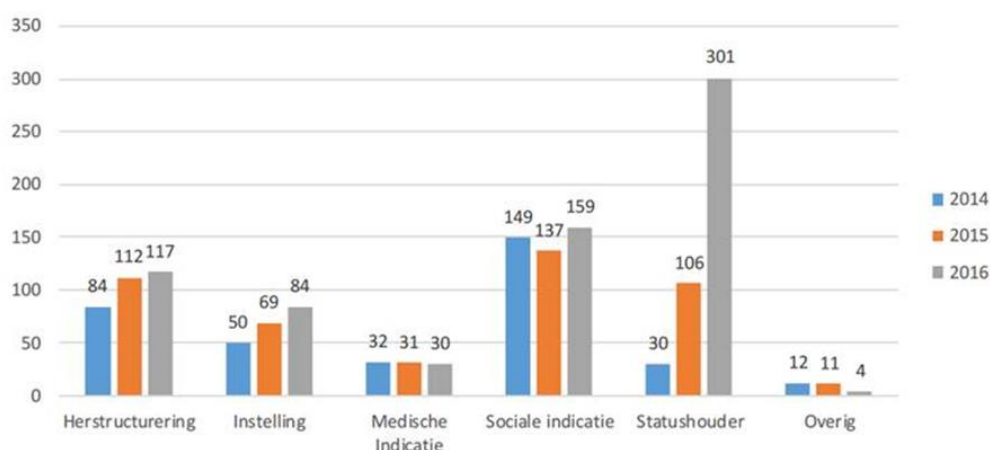
2.6 Uitstroom maatschappelijke opvang en beschermd wonen

Tijdens de dataverzameling blijkt dat de gemeenten binnen de Drechtsteden niet zelf beschikken over actuele cijfers over de uitstroom uit maatschappelijke opvang. Ook blijkt het lastig deze cijfers te achterhalen bij zorginstellingen. Er is een beschikbaarheidsmonitor in de maak door Woonkeus, maar die is nog in ontwikkeling. Volgens het onderzoekcentrum Drechtsteden is er een vrij constante groep van 100 dak- en thuislozen die geholpen wordt door het Leger des Heils (voornamelijk in Dordrecht). Dit getal is inclusief de zwerfjongeren die zich bij hen melden. En deel van deze groep komt op enig moment toe aan zelfstandig wonen, al dan niet met begeleiding. Om welk aantal het hier jaarlijks gaat is echter niet bekend.

Naast de uitstroom uit maatschappelijke opvang is het ook van belang de uitstroom uit beschermd wonen in zicht te krijgen. In het rapport 'Aan de slag met Weer thuis in de wijk' van Platform31 (2018) wordt als beredeneerde schatting aangegeven dat in 2017 in de Drechtsteden en de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden samen zo'n 475 mensen in een bescherm-wonen-voorziening woonden. De verwachting in genoemd rapport is dat dit aantal in vijf jaar tijd afneemt met 175 tot ongeveer 300 mensen. In 2016 en 2017 zijn al ongeveer 100 mensen uitgestroomd uit een voorziening voor beschermd-wonen. De resterende drie jaren zouden dus nog gemiddeld 25 mensen per jaar uitstromen naar zelfstandig wonen. Overigens zal er in de 300 resterende plaatsen voor beschermd wonen ook nog steeds van een jaarlijkse in- en uitstroom sprake blijven.

In Dordrecht wordt aan een gedeelte van de uitstromers uit beschermd wonen via de urgentie-regeling een corporatiewoning toegekend. In figuur 6 staan de verhuringen met voorrang naar reden en per jaar weergegeven. Volgens de laatste cijfers is het aantal voorrangsverhuringen (exclusief Hardinxveld-Giessendam) in 2017 gedaald van 691 tot 558. Figuur 7 geeft onder meer het aantal verhuringen aan mensen uit een instelling weer. Inmiddels is bekend dat de nog te verschijnen beschikbaarheidsmonitor 2017 een toename laat zien tussen 2016 en 2017: van 84 naar 100.

Figuur 6 :Verhuringen met voorrang naar reden, 2014 – 2016 (Woonkeus, Rigo Research 2017)⁵



⁵ Let op: bij de cijfers van 2014 en 2015 moet rekening gehouden worden dat de cijfers van Woonbron pas vanaf de tweede helft van 2015 mee is genomen.

Figuur 7: Verhuren van corporatiewoningen aan instellingen in 2016 (Bron: Woonkeus, Rigo Research 2017)

| | Jeugdzorg | Psychiatrie | Gehandicapten- zorg | Verslavings- zorg | Overige zorg | Totaal |
|---------------------|-----------|-------------|------------------------|----------------------|--------------|--------|
| Alblasserdam | | | | | 2 | 2 |
| Dordrecht | 12 | 3 | 1 | 2 | 24 | 42 |
| Hendrik-Ido-Ambacht | 1 | 1 | 1 | | 1 | 4 |
| Papendrecht | 1 | 3 | 3 | | 4 | 11 |
| Sliedrecht | | 2 | 1 | 1 | 3 | 7 |
| Zwijndrecht | 3 | 1 | 2 | 3 | 9 | 18 |
| Drechtsteden | 17 | 10 | 8 | 6 | 43 | 84 |

2.7 Echtscheidingen

Nederland kent ongeveer 35.000 echtscheidingen per jaar. Omdat een echtscheiding in vrijwel alle gevallen een verdubbeling van het aantal huishoudens oplevert, leert een snelle rekensom dat er als gevolg van scheidingen elk jaar 35.000 nieuwe kleine huishoudens ontstaan. Uiteraard staat hier tegenover dat sommige extra huishoudens later weer opgaan in een nieuw of bestaand gezamenlijk huishouden. Toch hebben echtscheidingen een belangrijk effect op de woningvraag, omdat er vaak een snelle oplossing gewenst is voor tenminste één van de vertrekkende partners.

Scheiden komt in alle lagen van de samenleving voor, maar leidt toch ook vaak tot een financiële problematiek voor de twee 'nieuwe' huishoudens, waardoor veel woonoplossingen niet (meer) haalbaar zijn. Ook hier ontstaat dus een vraag naar snel beschikbare, betaalbare woonruimte. Ook van belang is dat het in heel Nederland in ongeveer de helft (56%) van de scheidingen gaat om stellen met kinderen.

In 2015 ging het om 617 van echt scheidende mannen en 637 van echt scheidende vrouwen in de Drechtsteden. Tussen 2012 en 2015 steeg het aantal van echt scheidende mannen met 13%. In 2016 en 2017 nam het aantal gescheiden personen verder toe, in Dordrecht lag dit in 2017 zo'n 200 hoger dan in 2015 (eigen statistiek). Er is in deze regio geen groot aandeel ontbindingen geregistreerd partnerschap. In Dordrecht waren er in 2017 62 ontbindingen (2 maal 31 personen) ten opzichte van 760 gescheiden personen. Geschat wordt dat ontbindingen van geregistreerd partnerschap op dit moment ongeveer 10% is van het aantal gescheiden mensen (na huwelijk). We gaan voor de regio uit van 627 scheidingen en 63 ontbindingen.

2.8 Huisuitzettingen en gedwongen verkoop

Op landelijk niveau daalt het aantal huisuitzettingen van corporaties al jaren. In veruit de meeste gevallen (80%) is een huurachterstand de reden van huisuitzetting. Verder valt op dat het in 10 procent van de gevallen om huishoudens met kinderen gaat. Meestal gaat het om alleenstaanden (84%). Het aantal huisuitzettingen bij corporaties ligt in sterk stedelijke gebieden twee keer zo hoog als gemiddeld in Nederland.

In de regio Drechtsteden is een Convenant Huisuitzettingen van kracht om door vroegtijdige signalering huisuitzettingen te voorkomen. Het aantal huisuitzettingen uit corporatiehuur is daarmee afgenomen van 88 in 2016 tot 62 in 2017. Ongeveer de helft van de huisuitzettingen vindt plaats in Dordrecht.

Figuur 8: Aantal huisuitzettingen uit corporatie huur in de Drechtsteden:

| | 2015 | 2016 | 2017 |
|------------------------|------|------|------|
| Alblasserdam | 2 | 3 | 6 |
| Dordrecht | 70 | 52 | 30 |
| Hardinxveld-Giessendam | 5 | 1 | 1 |
| Papendrecht | 6 | 10 | 6 |
| Sliedrecht | 17 | 10 | 10 |
| Zwijndrecht | 11 | 12 | 9 |
| Totaal | 111 | 88 | 62 |

Bron: Dienst Gezondheid en Jeugd, Zuid-Holland Zuid.

Over gedwongen verkoop in de regio zijn geen cijfers bekend bij de gemeente. Landelijk is hier sinds de crisis een dalende trend zichtbaar. Onderstaande tabel laat de ontwikkeling zien van het aantal gedwongen woningverkoppen dat bij het Waarborgfonds eigen woningen is geregistreerd.

Figuur 9: gedwongen verkoop van woningen met NHG

| Jaar | Verliesdeclaraties WEW agv gedwongen verkoop |
|------|--|
| 2012 | 3.209 |
| 2013 | 4.174 |
| 2014 | 4.417 |
| 2015 | 4.014 |
| 2016 | 3.182 |
| 2017 | 1.940 |

Als we de 1.940 gedwongen verkopen van 2017 naar rato op de Drechtsteden toepassen (ca. 70.000 van de 4,5 miljoen koopwoningen in Nederland) mag aangenomen worden dat het aantal gedwongen verkopen (met NHG) in deze regio op ongeveer 30 ligt.

Er zijn geen cijfers bekend van huisuitzettingen bij andere verhuurders dan corporaties en ook niet van gedwongen woningverkoop zonder NHG (Nationale Hypotheek Garantie).

Het totaal aantal huisuitzettingen zal dus met 62 + 30 + pm rond de 100 per jaar liggen.

2.9 Ex-gedetineerden

Een andere groep spoedzoekers betreft ex-gedetineerden. Problemen met huisvesting ontstaan vooral in de groep die langer dan 6 maanden in detentie heeft gezeten, dat is voor één op de acht het geval. Wanneer iemand uit de gevangenis komt en niet (meer) over huisvesting beschikt, is hij of zij er zelf voor verantwoordelijk om zich op tijd in te schrijven als woningzoekende in de gemeente waar hij of zij wil gaan wonen. In sommige gemeenten krijgen ex-gedetineerden een urgentieverklaring als zij na hun detentie geen huisvesting meer hebben.

De provincies hebben beschikking over cijfers van het aantal mensen dat jaarlijks uitstroomt uit detentie in hun gemeenten. In de Drechtsteden zijn in totaal 362 mensen in 2017 uitgestroomd uit detentie (gekeken naar 'nazorgkandidaten'). Van dat totaal gaat het in 257 gevallen om mensen uit Dordrecht. Als uitgegaan wordt van het landelijk gemiddelde, hebben 45 van hen (32 in Dordrecht) langer dan 6 maanden in de detentie gezeten.

Figuur 10

| Aantal en verdeling per gemeente | 2017 | > 6 mnd |
|----------------------------------|------|---------|
| Alblasserdam | 18 | 2 |
| Dordrecht | 257 | 32 |
| Hardinxveld-Giessendam | 5 | 1 |
| Hendrik-Ido-Ambacht | 12 | 2 |
| Papendrecht | 21 | 2 |
| Sliedrecht | 17 | 2 |
| Zwijndrecht | 32 | 4 |
| Totaal Drechtsteden | 362 | 45 |

2.10 Tijdelijke herhuisvesting

Als gemeenten of corporaties besluiten tot herstructurering of ingrijpende renovatie van hun woningen, moeten huidige bewoners van die gebouwen vaak (tijdelijk) geherhuisvest worden. In het Woningmarktonderzoek Drechtsteden 2016-2031 van Rigo Research staat een overzicht van plannen voor nieuwbouw en sloop in de komende 15 jaar in de Drechtsteden. Tussen 2016 en 2031 is de regio Drechtsteden van plan om 2045 woningen te slopen, gemiddeld 136 per jaar. Cijfers over het aantal woningen dat op de planning staan om te worden gerenoveerd, verbouwd of verduurzaamd, en waar dus tijdelijke herhuisvesting voor bewoners aan te pas zou moeten komen, zijn niet bekend.

Door voorgenomen sloop ontstaat aanbod voor tijdelijk wonen. Corporaties begeleiden de bewoners van de te slopen woningen naar een andere woning via directe bemiddeling en nemen daar de tijd voor. In de afgelopen jaren verliep de daadwerkelijke sloop wat trager dan verwacht zodat die voor tijdelijke verhuur konden worden benut (o.a. via flexverhuurder).

2.11 Resume

| Resume Drechtsteden totaal | | | | |
|--|--------------------------|----------------------------|-------|--------------|
| Doelgroep | actuele omvang | act. jaarlijkse instroom | trend | prognose |
| Voltijds studenten hbo + wo (studerend in Drechtsteden) | 700 (150-200 uitwonend) | 50 mogelijk groei naar 100 | + | +1000 |
| Mbo studenten (wonend in Drechtsteden) | 8600 (400-600 uitwonend) | 100-150 | +/- | |
| Arbeidsmigranten | 9000 | 900 | + | 10% per jaar |
| Expats | 880 | 220 | +/- | |
| Statushouders | | 390 | - | |
| Uitstroom cliënten MO/GGZ + zwerfjongeren | 100 + 300 | 100 | + | |
| Echtscheidingen | | 690 | -/+ | |
| Huisuitzettingen | | ca. 100 | | |
| Ex-gedetineerden (>6 mnd) | | 45 | -/+ | |
| Tijdelijke herhuisvesting van huishoudens door renovatie | | pm | ? | |

NB: Omdat we alleen van de groepen arbeidsmigranten, statushouders, huisuitzettingen en ex-gedetineerden een schatting per gemeente kunnen maken, beperkt dit resume zich tot een overzicht voor de gehele regio. Cijfers per gemeente staan in de paragraaf van betreffende doelgroep vermeld.

3. Huisvestingsvraag

Nu we de omvang c.q. jaarlijkse instroom van de doelgroepen in beeld hebben is de volgende stap om te kijken welke huisvestingsbehoefte daarmee samenhangt.

3.1 Huisvesting studenten HBO/WO

De Drechtsteden kennen nu zo'n 150-200 uitwonende HBO-studenten die in de Drechtsteden zelf studeren. Dat aantal zorgt voor een jaarlijkse instroom van ca. 50 nieuwe woningzoekenden. Het totale aantal studenten kan aanzienlijk toenemen als de plannen van de Christelijke Hogeschool Ede worden doorgezet om in Dordrecht te starten met een hbo-vestiging Zorg en als er meer Associate degree-opleidingen starten. Het totale aantal studenten zal dan mogelijk met meer dan 1000 toenemen. Te verwachten is dat er daarvan zeker 200-250 zelfstandig willen wonen. De totale jaarlijkse instroom van woningzoekende studenten zal dan zeker boven de 100 komen te liggen.

Als die plannen verwezenlijkt worden is er dus behoefte aan ongeveer 350 - 450 woonruimten voor studenten met voldoende doorstroming om jaarlijks 100 nieuwe studenten te kunnen opvangen.

De studentenpopulatie is ook om andere redenen interessant. We zagen al dat er relatief veel studenten in de Drechtsteden wonen, die elders studeren. Volgens het CBS woonden er in 2015/2016 maar liefst 5595 HBO-studenten in de Drechtsteden. Maximaal 700 daarvan volgen hun opleiding in de Drechtsteden zelf, maar de rest dus niet. Dat geldt ook voor alle 1876 WO-studenten. Blijkbaar zijn er redenen voor deze studenten om niet naar hun studiestad te verhuizen. Velen zullen nog thuiswonend zijn. Er kunnen financiële, emotionele of andere redenen aan ten grondslag liggen. Maar hoe dan ook was de trigger om te vertrekken niet groot genoeg. Dat is een belangrijk gegeven gezien het streven van de Drechtsteden om juist voor jonge kenniswerkers aantrekkelijke woonmilieus te creëren: dit deel van die doelgroep is al 'in huis' en heeft er tijdens de studie (nog) niet voor gekozen om voor een andere stad te kiezen.

Het is te vroeg om hier nu al kwantitatieve conclusies aan te verbinden. Maar het is aan te bevelen om met name onder de groep bijna afgestudeerden onderzoek te doen naar hun woon- en leefwensen en met de uitkomsten daarvan rekening te houden bij o.a. de programmering van flexibele woonconcepten.

3.2 Huisvesting MBO-studenten

MBO studenten worden zelden in de behoefte- en omvang van huisvesting meegenomen. De verwachting is dat zij over het algemeen nog thuis zullen wonen, ook omdat de gemiddelde leeftijd van MBO-studenten lager is dan die van HBO- en WO-studenten. Dat klopt ook wel. Toch liet onderzoek van de gemeente Maastricht zien dat daar 13,9% van de MBO-studenten uitwonend is. Het Onderzoekscentrum Drechtsteden schat het aandeel hier lager en verwacht dat 400 tot 600 MBO-

studenten uitwonend zijn. Gezien de studieduur van 4 jaar zijn er dan jaarlijks 100 tot 150 nieuwe woningzoekende MBO-studenten.

De mate waarin MBO-studenten uitwonen, is sterk afhankelijk van de aard van de opleidingen die worden aangeboden. Voor de 1 en 2-jarige opleidingen die meteen op de middelbare school aansluiten, is de leeftijd doorgaans zo laag dat de leerlingen nog gewoon thuis wonen. Naarmate er meer specialistische opleidingen worden aangeboden die ook nog eens langer duren, wordt het wervingsgebied van een MBO-instelling groter en daarmee ook de kans dat meer studenten eigen huisvesting nodig hebben.

Er is dus behoefte aan ongeveer 400 tot 600 woonruimten voor deze studenten met voldoende doorstroming om jaarlijks 100 tot 150 nieuwe studenten te kunnen opvangen.

3.3 Huisvesting arbeidsmigranten

De regio Drechtsteden telde in 2017 ongeveer 9.000 arbeidsmigranten. De afgelopen jaren groeide dat aantal jaarlijks met bijna 10 %. De huisvesters van arbeidsmigranten die in de regio mensen onderdak bieden verwachten in het komende jaar een toename van ca. 20%. Het is de vraag of dat ook daadwerkelijk zal gebeuren, maar het is wel een indicator voor de behoefte aan huisvesting.

Er is weinig bekend over de huisvestingssituatie van de arbeidsmigranten in de regio. Wat we wel weten is het volgende: Landelijk is bekend dat ca. 30% van de arbeidsmigranten (dus ca. 2.700 voor de regio) zich hier langdurig vestigt, al dan niet met gezin; een aandeel dat ook volgens recent onderzoek van het SCP toeneemt. Eveneens zo'n 30% (2.700 voor de regio) is hier kortdurend, b.v. voor seizoensarbeid van enkele maanden. Een groep van ca. 40% (3.600 voor de regio) verblijft hier middellang; ergens tussen de 6 maanden en 2 à 3 jaar. Er is geen reden om aan te nemen dat de regio Drechtsteden als geheel van dit landelijke beeld afwijkt. Naarmate we verder inzoomen op afzonderlijke gemeenten wordt de kans op afwijking van het landelijke beeld overigens wel groter.

De vestigers vinden na verloop van tijd zelf hun weg op de woningmarkt. Door iets te kopen, of te huren, hetzij bij een corporatie, hetzij bij particuliere verhuurders. Het is goed te realiseren dat deze groep van ca. 2.700 arbeidsmigranten zo'n kleine 1.000 woningen in gebruik heeft. Voor de short- en midstay huisvesting zijn meestal de werkgevers aan zet, of door hen ingehuurde gespecialiseerde huisvesters. Zij maken gebruik van een breed palet aan mogelijkheden:

- Pensions, hotels
- Leegstaande (al dan niet getransformeerde) gebouwen als kantoren en verzorgingshuizen
- Appartementen en eengezinswoningen die kamergewijs worden verhuurd
- Recreatiewoningen (op parken)
- Speciaal voor deze doelgroep gebouwde woonvoorzieningen, veelal unitbouw
- Tijdelijk gebruik van leegstaande te renoveren of te slopen woningen

Voor zover ons bekend zijn er in de regio betrekkelijk weinig grotere woonvoorzieningen specifiek voor deze doelgroep. Wij schatten dat op maximaal 1.000 plaatsen. De conclusie is dan dat het overgrote deel van de tijdelijk hier verblijvende arbeidsmigranten (ca. 6.300) ondergebracht is in

gewone woningen in de wijken. Als dat voor ca. 5.000 van hen geldt en we de gemiddelde woningbezetting op 4 stellen, dan legt dat een beslag op 1.250 woningen.

De huisvesting van de vestigers in gewone woningen is geen probleem. Zij zijn te beschouwen als gewone nieuwkomers, die na verloop van tijd integreren en zelf hun weg in de maatschappij en op de woningmarkt vinden. Het betreft hier overigens grotendeels mensen die geregistreerd staan in de BRP.

Voor de shortstay ligt dat anders. Mensen die hier maximaal een half jaar komen werken hebben niet eens tijd om te integreren of een eigen huishouden op te bouwen. Zij hebben veel meer baat bij vormen van huisvesting waarbij ook de nodige voorzieningen, zoals inventaris en recreatiemogelijkheden beschikbaar zijn. Bovendien kan hun massale aanwezigheid in wijken al snel tot overlast leiden, ook al is dat onbedoeld. Bedenk ook dat het aandeel niet-geregistreerden in deze groep aanzienlijk is. Hun aanwezigheid blijft grotendeels onder de radar. Dat is onder andere een probleem voor goede woningbehoefteramingen; ze zijn er niet, maar ze leggen wel beslag op een groot aantal woningen.

Voor midstay verblijf ligt het weer iets anders. Mensen die hier enkele jaren verblijven zullen hogere eisen aan de kwaliteit van de woonruimte en de privacy aldaar stellen, hebben meer tijd om de taal, de burens en de stad te leren kennen, zoeken de sportschool in de buurt wel op en besluiten mogelijk na verloop van tijd alsnog vestiger te worden. Hun woonbehoefte komt vaak aardig overeen met die van b.v. studenten en andere jonge starters. De groep van 3.600 midstay arbeidsmigranten zit nu voor een groot deel op dezelfde plekken als de shortstayers, bij gebrek aan doorstroommogelijkheden.

Ons advies is om er voor de groep van ca. 2.700 kortverblijvenden naar te streven om voldoende wat grootschaliger logiesvoorzieningen te realiseren, specifiek voor deze doelgroep. Werkgevers zijn zeker bereid daarin te investeren, maar moeten letterlijk de ruimte krijgen. In ruil voor die ruimte zouden zij bereid moeten zijn hun woningen in wijken op te geven.

De hier al verblijvende midstay arbeidsmigranten nemen we voor een deel mee in de behoefte-raming voor flexwonen, zodat het 'inleveren' van woningen door werkgevers hierdoor niet gehinderd wordt. Daarnaast moet er een stuk autonome groei worden opgevangen. Vooralsnog zou er voor ca. 900 middellang verblijvende arbeidsmigranten – dat is een kwart van deze groep - tijdelijke woonruimte nodig zijn.

3.4 Huisvesting expats/kenniswerkers

Het begrip expat wordt op verschillende manieren gedefinieerd en de relatie met arbeidsmigranten is vaak onduidelijk. Onderzoeksbureau Decisio definieert expats/kenniswerkers als economisch actieve internationale werknemers met een fiscaal inkomen van minimaal € 27.109 (<30 jaar) of € 36.407 (≥30 jaar), prijspeil 2013. Als men een lager inkomen heeft is men arbeidsmigrant. Hoewel er wat op die definitie is af te dingen (is een lasser die 40k verdient een kenniswerker?) lijkt hij voor de grote lijn wel hanteerbaar.

De expats/kenniswerkers vormen m.n. door hun inkomenspositie en de hechte relatie die bedrijven en instellingen met hen hebben een apart segment in de markt voor flexwonen. Aan de ene kant van het spectrum zien we zeer goed betaalde managers en specialisten, waarvoor de betreffende bedrijven zelf vaak voorzieningen treffen om hen, al dan niet met hun gezin, passende huisvesting te bieden. Aan de 'onderkant' van het loongebouw van de kenniswerkers bestaat echter een vraag naar snel beschikbare huisvesting die vergelijkbaar is met die van studenten en andere speedzoekers.

De expats/kenniswerkers vormen één van de doelgroepen die de regio graag wil aantrekken en daarvoor ook aantrekkelijke woonmilieu's wil ontwikkelen. De totale omvang van de groep werd door het Planbureau voor de Leefomgeving in 2014 op 880 geschat. Bij een gemiddelde verblijfsduur van 4 jaar zijn er dus jaarlijks 220 buitenlandse kenniswerkers op zoek naar woonruimte. We schatten dat voor een kwart tot de helft daarvan hoogwaardige flexoplossingen interessant zijn.

3.5 Huisvesting vergunninghouders

Het aantal vergunninghouders dat de gemeente moet huisvesten kan jaarlijks sterk fluctueren, omdat dit afhankelijk is van het aantal mensen dat in Nederland een verblijfsvergunning krijgt. De gemeente heeft daar geen invloed op. Bovendien kan ook de samenstelling van de groep erg verschillen. Het afgelopen jaar was er sprake van veel gezinshereniging, na de relatief grote instroom van 2015 en 2016. In 'normale' jaren bestaat de groep vergunninghouders voor een groot deel uit alleenstaanden, vaak mannen van jonge leeftijd.

Voor deze jonge alleenstaanden, al dan niet in afwachting van gezinshereniging, is huisvesting in gewone woningen vaak geen goede optie. Ze kunnen deze vaak niet betalen en lopen sneller het risico om geïsoleerd te raken, dan in woonvoorzieningen voor een gemengde bewonersgroep. De afgelopen jaren zijn op meerdere plaatsen goede ervaringen opgedaan met huisvesting van jonge vergunninghouders in complexen waar even grote aantallen studenten en andere jongeren wonen. Dat werkt zeker goed als er een intensieve vorm van (zelf)beheer wordt toegepast, die ook aandacht heeft voor kennismaking en inburgering. Zie b.v. de woonprojecten [Startblok Riekerhaven](#) en [Lohuizen](#) in Amsterdam. Wel is daarbij van belang dat in zulke gemengde projecten studenten vaak een dragende rol spelen. Aangezien de Drechtsteden een relatief klein aantal studenten kennen zal dat zeker beperkingen opleggen aan de mogelijkheden voor zulke gemengd wonen projecten.

Binnen de groep jonge alleenstaanden is speciale aandacht nodig voor de ama's (alleengaande minderjarige asielzoekers). Althans voor de ex-ama's die bij het bereiken van de 18-jarige leeftijd niet meer begeleid worden door voogdij-instelling Nidos. In de praktijk blijken niet alle 18-jarigen direct los te kunnen vliegen en is het van belang om voor enige begeleiding bij het zelfstandig wonen te zorgen. Daarnaast is voor deze jongeren het prijsniveau van de woonruimte van groot belang, omdat zij een bijzonder laag inkomen hebben en slechts een beperkt recht op huurtoeslag hebben. Op diverse plekken in het land zijn goede ervaringen opgedaan met kleinschalige woonprojecten onder de naam Kansrijk wonen. Drie of vier jongeren delen daarin een woning onder begeleiding van een hoofdbewoner die een voorbeeldfunctie heeft.

De taakstelling voor de regiogemeenten voor 2018 bedraagt 407 vergunninghouders. Het is te verwachten, maar niet zeker, dat de aantallen de komende jaren wat lager zullen worden. Als we er

van uit gaan dat na 2018 de groep voor zeker 50% uit jonge alleenstaanden zal bestaan is een jaarlijks beroep op flexwonen van ca. 200 vergunninghouders te verwachten. Daarbinnen is speciale aandacht voor de ex-ama's nodig.

3.6 Huisvesting cliënten maatschappelijke opvang/GGZ

Landelijk wordt door de Federatie Opvang en Aedes aangegeven dat 16.000 mensen vastzitten in de maatschappelijke opvang en dat er 10.000 woningen nodig zijn om dat op te lossen.

Voor lang niet alle cliënten van de maatschappelijke opvang of van GGZ-instellingen is flexwonen een goede oplossing. Maar voor een deel van de doelgroep die de stap naar zelfstandig wonen (weer) kan zetten is het belangrijker dat men snel aan een (nieuwe) wooncarrière kan beginnen, dan dat direct een definitieve woonvorm wordt gevonden. Vormen als een tijdelijk of voorwaardelijk huurcontract kunnen helpen om de nodige begeleiding te garanderen en die zo mogelijk na verloop van tijd af te bouwen. Een woonomgeving waarin medebewoners als 'maatje' kunnen optreden is helemaal ideaal. Er zijn inmiddels diverse flexwonenprojecten in het land die daarvoor als voorbeeld kunnen dienen.

Van belang blijft daarbij wel een goede mix tussen 'dragende' en 'vragende' bewoners. Als de laatste groep door zijn omvang of de intensiteit van afwijkend gedrag een negatief stempel op de woonsituatie van anderen gaat drukken kan snel een vervalspiraal ontstaan, die moeilijk te keren is.

Daarom verdient het aanbeveling om bij dit type projecten goede afspraken te maken over begeleiding en daarbij zowel het perspectief van de cliënt als van de omwonenden in het oog te houden. Ook is het van belang om aan de voorkant goede informatie te geven aan aspirant huurders over de aard van de bewoning en dat die mogelijk een beroep doet op hun tolerantie en sociale vaardigheden. Men moet daar bewust voor kiezen.

Voor de cliënten is van belang dat zij deze vorm van wonen als eerste stap in een (nieuwe) wooncarrière zien en dat ook kunnen zien, omdat concreet uitzicht op een volgende stap wordt geboden.

Voor de regio Drechtsteden blijkt het bijzonder lastig om een goed beeld te krijgen van de verwachte uitstroom vanuit de MO en beschermd wonen. Bekend is dat er onder de zgn. voorrangsverhuringen bij corporaties in 2018 100 betrekking hadden op mensen die vanuit een instelling de stap naar zelfstandig wonen maken. In hoeverre dat feitelijke aantal ook tegemoet komt aan de behoefte vanuit de instellingen is niet bekend. Vooralsnog gaan we uit van dit aantal van 100.

Naar verwachting zou de helft van dit aantal goed op weg kunnen worden geholpen in vormen van flexwonen. Uiteraard is daarbij maatwerk nodig. Wij doen ook de dringende aanbeveling om tot een gecoördineerd plan van aanpak te komen van gemeenten, corporaties en instellingen.

3.7 Huisvesting na echtscheiding

Echtscheiding of een andere vorm van relatiebeëindiging leidt weliswaar vrijwel altijd tot een nieuwe huisvestingsvraag, maar soms is daar ook al in voorzien. Bij voorbeeld als een nieuwe relatie juist de oorzaak van de scheiding is. Anderzijds kan één scheiding soms ook zelfs twee nieuwe huisvestingsvragen opleveren, bij voorbeeld als voor beide voormalige echtelieden de lasten van de gezamenlijke woning niet meer zijn op te brengen.

Verder zijn zowel de huishoudenssamenstelling als de inkomenssituatie zeer bepalend voor de aard van de huisvestingsbehoefte na een scheiding en de mate waarin de nieuw ontstane huishoudens zelf in die behoefte kunnen voorzien.

Er zijn geen ervaringscijfers bekend van de mate waarin alle varianten zich voordoen. Wel kan geconstateerd worden dat op plekken als recreatieparken of goedkope hotels altijd veel mensen te vinden zijn die hier een noodoplossing hebben gevonden na een scheiding.

Als we aannemen dat elke echtscheiding één herstarter oplevert en dat de helft daarvan niet binnen het eigen netwerk tot een oplossing komt, is te verwachten dat tussen een derde tot de helft van het aantal echtscheidingen geholpen zou zijn met extra (flex)aanbod op de woningmarkt. Het aantal echtscheidingen en ontbindingen van partnerschappen in de regio Drechtsteden bedraagt jaarlijks ca. 690. De specificatie naar gemeente staat in het resume.

De vraag naar snel beschikbare, betaalbare woonruimte schatten we in de regio derhalve tussen de 230 en 345 per jaar.

3.8 Huisvesting na huisuitzetting of gedwongen verkoop

Degenen die als gevolg van huisuitzettingen of gedwongen verkoop van de eigen woning op zoek zijn naar vervangende woonruimte vormen een bijzondere en complexe groep. Ondanks de dalende trend gaat het in totaal voor de regio toch nog om ca. 100 huishoudens. Van de huisuitzettingen bij woningcorporaties is (landelijk) bekend dat die groep voor 80% bestaat uit alleenstaanden; opvallend vaak mannen in de leeftijd van 30 tot 65 jaar. Gezinnen met kinderen komen weinig voor. Dat heeft veel te maken met het incassobeleid van corporaties, die met name voor die groep ver gaan om huisuitzetting te voorkomen. Bij de gedwongen verkoop van woningen is er geen sprake van zo'n sociaal beleid en zal er meer spreiding over de huishoudenssamenstelling zijn.

Een zeer complicerende factor bij deze groep is dat er vaak sprake is van een huurblokkade bij corporaties en andere verhuurders, omdat er nog een schuld open staat en/of omdat er geen zekerheid is dat de toekomstige huur betaald zal worden. We kunnen daar in dit verband geen uitspraak over doen en alleen constateren dát er een urgente potentiële vraag naar snel beschikbare, betaalbare woonoplossingen bij deze groep bestaat.

Er zijn jaarlijks ca. 100 gevallen van gedwongen vertrek uit de woning in de regio. We gaan er van uit dat voor gezinnen met kinderen een herstart in flexwonen geen acceptabele oplossing is. Ook houden we er rekening mee dat een deel van de huisuitzettingen tot verblijf in de maatschappelijke opvang leidt. Er zal daardoor ook sprake zijn van een dubbeltelling met een deel van de uitstroom

van de maatschappelijke opvang. Dat in aanmerking nemende is de verwachting dat een extra jaarlijkse vraag van 50 als gevolg van deze problematiek realistisch is.

3.9 Ex-gedetineerden

De regio Drechtsteden kent jaarlijks 362 ex-gedetineerden die de gevangenis achter zich hebben gelaten. 45 daarvan horen tot de categorie langgestraften waarvoor een groot risico bestaat dat zij niet meer over huisvesting kunnen beschikken. Zeker bij alleenstaande gedetineerden die langer dan 6 maanden in de cel verblijven is het immers niet mogelijk de huur van hun woning te blijven betalen. Soms kan met de verhuurder een recht op terugkeer overeen gekomen worden, of wordt een urgentie verstrekt. Vaak moet men echter achteraan aansluiten, zeker als het uit oogpunt van reclassering wenselijk is om niet in de oorspronkelijke woonplaats terug te keren.

We nemen aan dat zeker 50% van het aantal langgestraften niet meer over huisvesting beschikt en snel toegankelijke betaalbare woonruimte zoekt.

3.10 Tijdelijk herhuisvesting

Plannen voor sloop van woningen leiden tot een vraag naar vervangende woonruimte voor de bewoners. Dat zal echter vrijwel nooit in de vorm van flexwonen zijn, omdat deze bewoners recht hebben op een vervangende permanente oplossing. Anders ligt het bij ingrepen in de woning die alleen om een tijdelijke herhuisvesting vragen. In veel steden en bij veel corporaties is dat een issue gezien de noodzakelijke verduurzaming van grote delen van de woningvoorraad. Wanneer bekend is welke plannen er de komende jaren op stapel staan kan ook bepaald worden welk bestand aan wisselwoningen er nodig zal zijn om die operaties mogelijk te maken.

De omvang en samenstelling van de betreffende huishoudens zijn van belang om weten welk soort vervangende huisvesting nodig is. Die is flex in de zin van tijdelijk, maar zal verder enigszins vergelijkbaar moeten zijn met de te verlaten woning. Er is momenteel geen concrete informatie beschikbaar over aantallen en tempo.

We adviseren bij de programmering wel rekening te houden met een zeker bestand aan wisselwoningen en in het overleg met m.n. de corporaties tot concrete inschattingen te komen.

3.11 Resume

| Resume Drechtsteden totaal | | | | | |
|---|---|--------------------------------|-------|-------------------------|---|
| Doelgroep | Actuele omvang | jaarlijkse instroom of toename | Trend | Prognose 5 jaar | Huisvestingsopgave flexwonen |
| Voltijds studenten hbo + wo (studerend in Drechtsteden) | 700 (150-200 uitwonend) groei naar 1.700 (350-450 uitwonend) | 50 naar 100 | + | 100 jaarlijkse instroom | Groei van 150-200 naar 350-450 met 100 doorstroom + contingent hoogwaardig flexwonen om studenten van elders te binden. |
| Mbo studenten (wonend in Drechtsteden) | 8600 (400-600 uitwonend) | 100-150 | +/- | | 100-150 doorstroom |
| Arbeidsmigranten | 9000 | 900 | + | 10% per jaar | logiesplaatsen 2.700 - + 270 groei per jaar. flexwonen 900 (levert ruimte in ca. 900 bestaande woningen op !) |
| Expats | 880 | 220 | +/- | | 55-110 per jaar |
| Statushouders | | 390 | - | | 200 per jaar |
| Uitstroom cliënten MO/GGZ + zwerfjongeren | 100 + 300 | 100 | + | | 50 per jaar |
| Echtscheidingen | | 690 | -/+ | | 230-345 per jaar |
| Huisuitzettingen | | ca. 100 | - | | 50 per jaar |
| Ex-gedetineerden (>6 mnd) | | 45 | -/+ | | 23 per jaar |

De hierboven geschetste opgave geeft weer welke vraag naar flexibele woonvormen er vanuit de betreffende doelgroepen te verwachten is. Dat wil natuurlijk nog niet zeggen dat de getallen in de laatste kolom zomaar bij elkaar kunnen worden opgeteld en dan als extra op de bestaande voorraad moeten worden gezien. Flexibilisering kan deels als extra, maar deels ook in de bestaande voorraad plaatsvinden. Zo lieten we zien dat het realiseren van logiesvoorzieningen en flexwonen voor arbeidsmigranten een groot aantal woningen kan vrijspelen die nu, soms oneigenlijk, door hen gebruikt worden. Bij verschillende groepen zoals MBO-studenten gaat het niet om uitbreiding, maar om te zorgen dat nieuwe instroom een plek krijgt.

Om meer te kunnen zeggen over de verhouding tussen de vraag naar flexwonen en de ruimte die daarvoor al in de bestaande voorraad bestaat is meer informatie nodig dan in het kader van deze studie beschikbaar is.

4. Conclusies en aanbevelingen

- *De studentenhuysvesting kent nu geen grote knelpunten. Als de plannen voor een HBO opleiding Zorg verwezenlijkt worden ontstaat er behoefte aan ongeveer 350 - 450 woonruimten voor studenten met voldoende doorstroming om jaarlijks 100 nieuwe studenten te kunnen opvangen.*
- *Het grote aantal studenten dat elders studeert is interessant gezien het streven om juist voor jonge kenniswerkers aantrekkelijke woonmilieus te creëren: dit deel van die doelgroep is al 'in huis' en heeft er tijdens de studie (nog) niet voor gekozen om voor een andere stad te kiezen. Het is aan te bevelen om met name onder de groep bijna afgestudeerden onderzoek te doen naar hun woon- en leefwensen en met de uitkomsten daarvan rekening te houden bij o.a. de programmering van flexibele woonconcepten.*
- *Zo'n 400 tot 600 uitwonende MBO-studenten beschikken al over woonruimte. Het is aan te bevelen om met de MBO-instellingen te monitoren of er voldoende doorstroming is om jaarlijks 100 tot 150 nieuwe studenten te kunnen opvangen.*
- *Een groot deel van de arbeidsmigranten is nu gehuisvest in gewone woningen in wijken. Ons advies is om er voor de groep van ca. 2.700 kortverblijvenden naar te streven om werkgevers in staat te stellen om voldoende wat grootschaliger logiesvoorzieningen te realiseren, specifiek voor deze doelgroep. Samen met het vergroten van flexaanbod voor mensen die hier middellang verblijven kan dat ca. 900 woningen vrijspelen. Om dit te bereiken is een gecoördineerde aanpak in samenspraak met werkgevers en huisvesters nodig.*
- *De behoefte aan woonruimte bij expats kan samen de potentiële vraag onder bijna afgestudeerden aanleiding zijn voor een vergroot aanbod in het middenhuursegment.*
- *Het blijkt (ook in deze regio) ingewikkeld om de behoefte aan uitstroom vanuit de maatschappelijke opvang en beschermd wonen in kaart te brengen. We schatten dat de gemeenten in de regio jaarlijks ca. 100 bewoners zouden moeten helpen en verwachten dat de helft van dat aantal goed op weg kan worden geholpen in vormen van flexwonen. Uiteraard is daarbij maatwerk nodig. Wij doen de dringende aanbeveling om tot een gecoördineerd plan van aanpak te komen van gemeenten, corporaties en zorg- cq opvanginstellingen.*
- *Ook een deel van de vergunninghouders, mensen in verbroken relaties, ontruimde bewoners, en ex-gedetineerden is gebaat bij vormen van flexwonen. In totaal gaat het bij deze groepen om ca. 500 à 600 mensen per jaar.*