

Hoe het aantal daklozen accumuleert in de stedelijke regio's de komende Jaren Deel 2 - Zijn nieuwe woonvormen voor daklozen een optie?

Oorschot, L.M.

DOI

[10.47982/1mh.33](https://doi.org/10.47982/1mh.33)

Publication date

2021

Document Version

Final published version

Citation (APA)

Oorschot, L. M. (null). (2021). Hoe het aantal daklozen accumuleert in de stedelijke regio's de komende Jaren: Deel 2 - Zijn nieuwe woonvormen voor daklozen een optie? ., 1M Homes initiative.
<https://doi.org/10.47982/1mh.33>

Important note

To cite this publication, please use the final published version (if applicable).
Please check the document version above.

Copyright

Other than for strictly personal use, it is not permitted to download, forward or distribute the text or part of it, without the consent of the author(s) and/or copyright holder(s), unless the work is under an open content license such as Creative Commons.

Takedown policy

Please contact us and provide details if you believe this document breaches copyrights.
We will remove access to the work immediately and investigate your claim.



Figuur 1. Verspreid door de stad mensen uit maatschappelijke opvang en statushouder huisvesten in fatsoenlijke woonunits wordt gedaan maar een bouwproject duurt al gauw 6 tot 10 jaar voor dat het er staat. Daarnaast is het vinden van een geschikte locatie die door de veiligheidsdriehoek wordt goedgekeurd een uitdaging. Foto: Leo Oorschot

Zijn nieuwe woonvormen voor daklozen een optie?

Deel 2 - Hoe het aantal daklozen accumuleert in de stedelijke regio's de komende jaren

Leo Oorschot, 19-02-2021, aangepast 18-03-2021

Waarom bouwen we geen [flexwoningen](#)? Kleine verplaatsbare units, industrieel geproduceerd, stapelbaar en verplaatsbaar. Van biobased materialen zijn ze ook nog een bijdrage aan de circulaire ambities van Nederland en zien er aantrekkelijk uit van hout. Waarom bouwen we niet meer [geclusterde woonvormen](#) met deelconcepten? Of desnoods geclusterde woonvormen met deelconcept als flexwoning. De enige die Den Haag had stond in de Laakhavens en was voor arbeidsmigranten en is afgebroken om plaats te maken voor luxe appartementen met een wuivende daktuin (op de renders dan).

Geen investerend vermogen bij woningcorporaties!

Maken Haagse dak- en thuislozen kans op huisvesting: 'betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit' die woningcorporaties bieden? Rapportage van de Autoriteit woningcorporaties en het RIGO hebben net voor de verkiezingen de mogelijkheden in kaart gebracht voor het nieuwe kabinet. In 2019 realiseren de woningcorporaties 78% van de nieuwbouwplannen voor dat jaar. Beter dan in 2018, toen dit percentage 61% was betoogde de Autoriteit woningcorporaties (Aw) in haar laatste rapportage [Staat van de corporatiesector 2020](#). De voorraad sociale huurwoningen neemt in 2019 voor het eerst in jaren weer iets toe. Ook de investeringsvoornemens zitten in de lift. Toch lopen corporaties aan tegen verschillende beperkingen om door te kunnen pakken met het verbeteren van bestaande woningen en het opleveren van nieuwbouw.

Het investerend vermogen ontbreekt gewoonweg door de opgelegde verhuurdersheffing sinds de woningwetwijziging in 2016. Dit rapport wordt verder onderbouwd door een RIGO onderzoek [Realisatiekracht nieuwbouw woningcorporaties](#). Zoals het er nu uit ziet in de peilingen zullen dak- en thuislozen hun onderkomen in stadsparken en bosschages moeten zoeken.

Woningcorporaties zitten in een spagaat. Het weinig beschikbare geld kan maar een keer worden uitgeven. Het is kiezen uit: geen verhoging van de huren, voorloper zijn bij de energietransitie of investeren in nieuwbouw. 'Een lagere huurstijging maakt dat er tot 2035 nog minder kan worden geïnvesteerd in nieuwbouw en verduurzaming' constateert men op de website van het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat.

Het zal allemaal nog erger worden. Voor dit jaar heeft het kabinet (net voor de verkiezingen) aangekondigd dat de huren voor sociale huurwoningen worden bevroren. Ook geen huurverhoging die de inflatie volgt. Woningcorporaties krijgen wel een compensatie van 200 miljoen. Volgens Aedes zou dat het verlies moeten compenseren. Echter het is onduidelijk hoe dat geldbedrag wordt verdeeld.

In het vorige artikel werd het trieste lot van nieuwkomers op de woningmarkt beschreven. De focus lag daarbij op uitstromers uit de maatschappelijke opvang. Dit tweede artikel gaat over de moeizame weg bij het vinden van plekken in de stad voor flexwoningen voor daklozen en bespreekt de onmogelijkheden bij de realisatie van geclusterde woonvormen. Na koop en sociale huur blijven deze woonvormen voor nieuwkomers op de woningmarkt over.

Woningtekort is voorlopig blijvend

In aansluiting op het vorige artikel, het beste is natuurlijk om de instroom van jongeren in de maatschappelijke opvang en jeugdzorg te voorkomen door goede begeleiding en tijdige hulp. Dan is de uitstroom ook minder als jongeren 18 jaar worden en ze moeten vertrekken uit de zorg. De koppeling onderwijs met wonen voor jongeren met een huisvestingsprobleem ontbreekt nu en zou kunnen worden georganiseerd door de gemeente.

Kern van het probleem is en blijft dat er een woningtekort is of de beschikbare woonruimte is ongelijk verdeeld. Wanneer het algemene tekort aan woningen groeit, neemt de discussie over de verdeling ervan toe. Een evenwichtige verdeling van schaarse middelen betekent ook een evenwichtige verdeling van tekorten. Welke kwetsbare groep heeft meer recht op een woning? En welk deel zou beschikbaar moeten zijn voor 'gewone' wachtenden?

Zoals wethouder Van Alphen in het AD aangaf is hij met het Rijksvastgoedbedrijf in gesprek om lege rijkskantoren te transformeren voor woonruimte. De wens is de jongeren verspreid in de stad te huisvesten. Ook zegt de gemeente Den Haag in het Haagse coalitie akkoord 2019-2022 *Samen voor de stad* dat:

'Met het realiseren van extra woningen voor zorgdoelgroepen en andere kwetsbare doelgroepen wordt het tekort aan plekken (maatschappelijke opvang, beschermd wonen, arbeidsmigranten, etc.) opgelost. Afdwingbare afspraken over de huisvesting van kwetsbare groepen en de bouw van sociale huurwoningen in regionaal verband zijn nodig. We willen concrete afspraken maken met het Rijk, provincie en regiogemeenten over een meer evenwichtige verdeling. We vinden de inzet van flexibele woningen in de stad en de regio een serieuze optie. Ook voor het op gang brengen van de uitstroom uit de maatschappelijke opvang en voor zorgdoelgroepen.' (blz.56-58).

Maatschappelijke opvang van daklozen in flexwonen en geclusterde woonvormen wordt in de gemeente beoordeeld door de 'veiligheidsdriehoek' van de gemeente. Als de spreiding over de buurten niet goed is of men verwacht een te grote concentratie van problemen dan zal men negatief adviseren. Dit komt feitelijk neer op de wat in Rotterdam als [Rotterdamwet](#) wordt gezien waarbij men hanteert: een protocol voor de realisatie van nieuwe open woon/zorgvoorzieningen, [zoneringskaart](#) met een afwegingskader voor de realisatie van nieuwe open woon/zorgvoorzieningen en een buurtsignaleringskaart met een afwegingskader voor de toewijzing van zelfstandige woonruimte met een huurcontract. Ook Den Haag streeft naar een evenwichtige verdeling over de woonwijken van de opvang. Kortom, het is zoeken in de stad.

Met de bouw van deze extra woningen kan deze coalitie hooguit een begin maken. Tussen het bouwinitiatief en oplevering ligt gemiddeld zo'n zes tot tien jaar. Dat duurt eindelijk. Daarnaast is het maar de vraag of marktpartijen daar zin in hebben. Zien zij dat als hun taak? Gekeken zal dus moeten worden naar andere en/of snelle oplossingen. Nieuwe woonconcepten met nieuwe partijen.

Flexwonen?

De wethouder gaf al aan dat even een paar portocabins neerzetten geen optie is. Het blijkt bijzonder moeilijk om flexwoningen te realiseren in de stad. Zoals dit artikel begon met de verzuchting van wethouder Van Alphen, het is geen sinecure om de bevolking van woonbuurten mee te krijgen voor flexwoningen in de Den Haag. De rampzalige zomer van 2020 heeft het sentiment in Scheveningse woonwijken gekeerd. Daarbij komt dat Den

Haag eerder flexwoningen afbreekt ten gunste van nieuwe ontwikkelingen die veel geld opleveren. Bijvoorbeeld in 2020 werd het Polenhotel aan de 1^e Lulofsdwarsstraat in de Laakhavens gesloopt. In 2013 liet Rieff samen met Otto Workforce en Jan Snel Flexibel Bouwen dit complex met verplaatsbare en modulaire units voor 190 arbeidsmigranten neerzetten. Tegenwoordig kan men daar in nieuwbouw een appartement van 78m² voor €1.150,- per maand huren (excl. service kosten, excl. garage). Overal in de stad zijn restkavels waar eenvoudig twee tot tien woningen of meer worden gebouwd of oude panden die kunnen worden verbouwd maar de stad verkoopt de kavels en klushuizen liever zelf zoals op haar website [lk bouw in Den Haag](#) te zien is. Voor flexwoningen is grond, geld en maatschappelijk draagvlak nodig, alle drie ontbreken. Toch zijn er goede ontwikkelingen. Door de coronanood gedreven lukte het Den Haag om binnen 2 a 3 maanden naast het ADO-station een flexdorp te gaan bouwen met ca. 50 units voor maatschappelijk opvang.



Figuur 2. Het gesloopte Polenhotel in de Laakhavens. Bron: flexwonen.nl & rieff.eu.

Geclusterde woonvormen met deelconcepten?

Een andere bijdrage aan een oplossing zou kunnen zijn het betrekken van een zorgvastgoed partner bij de ontwikkeling van nieuwe woonconcepten en meer budget reserveren voor huisvesting van deze zorgdoelgroep om waterbedeefte te vermijden. Bijvoorbeeld met geclusterde woonvormen waarbij voorzieningen zoals zorg worden gedeeld. Dit voorkomt ook het probleem van vereenzaming. Organisaties zoals Habion waarbij ouderen en jongeren samen een woonvorm aangaan. Ook Centrum Groepswonen dat ooit was opgericht voor ouderen heeft alweer jaren haar focus gelegd op mensen met een zorgvraag. Voor een diversiteit in leeftijd en achtergrond van bewoners worden woningen voorzien.

Toch komen deze geclusterde woonvormen met deelconcepten niet van de grond. Daarvoor is een heldere verklaring. Er is geen sturing door gemeenten en het Rijk verplicht nergens toe. Een aanpassing van het beleid is gewenst. Tijdens een bijeenkomst op 24 november 2020 van [Centrum Groepswonen](#) Den Haag met tal van organisaties zoals Stijlvol Ouder, Bouwinvest, Syntrus Achmea, BPD, architecten en raadsleden werden de problemen voor collectieve woonvormen in beeld gebracht.

Op rijksniveau zou het puntensysteem voor huurwoningen kunnen worden aangepast zodat allerlei gedeelde ruimten voor gedeelde voorzieningen meegenomen kunnen worden in de huur. Nu wordt dat door verhuurders zoals woningcorporaties als onrendabele top aangemerkt en door projectontwikkelaars als verlies. Ook ontbreekt er een level-playing-field doordat individuele huursubsidie voor onzelfstandige wooneenheden ontbreekt. Dus bij geclusterde woonvormen worden feitelijk woonhuizen gemaakt die aan elkaar worden geplakt. Samenwonende ouderen krijgen minder pensioen dan als ze dat niet zouden doen. Dat bevordert niet de verdichting. Dat vergt extra veel onnodige ruimte en is kostbaar. De HAT-eenheden uit de jaren zeventig en tachtig boden wel die mogelijkheid. Het Rijk speelt bij het puntensysteem, pensioenen en huursubsidie een belangrijke rol en zou zo flink kunnen bijdragen aan de verdichting van steden.

De gemeente?

Gemeenten zouden ook zelf een level-playing-field kunnen creëren bij een gebieds- of wijkontwikkeling. Men zou in kaderstellende beleidsdocumenten daarover afspraken kunnen maken. De extra ruimtelijke deelvoorzieningen (bv gemeenschappelijke woonkeuken, werkruimten) worden nu niet in de huur verrekend en de extra kosten als zijn onrendabele top voor de investeerder. Tegenover de uitgave staan geen inkomsten voor de projectontwikkelaar en investeerders. Dus ontwikkelaars voelen hier niet voor als de ene het wel doet en de nadere niet.

Dit probleem kan opgelost worden voor alle gemeenten door in kaderstellende beleidsdocumenten. Bijvoorbeeld bij gebiedsvisies, Verklaring van geen bedenkingen VVGB, Project-uitwerkingskader PUK (bij een bouwinitiatief op niet gemeentelijke grond), Nota van Uitgangspunten NvU (indien grond in eigen hand is van de gemeente), gebiedspaspoort, woonvisie hierover voorwaarden op te nemen. Bijvoorbeeld een gereduceerde grondprijs of erfpacht. Of ontheffing parkeerplekken indien men deze ruimte gebruikt voor deelvoorzieningen. Kortom aanpassing grondbeleid zodat bij een onrendabele top voor deelvoorzieningen worden bekostigd en aanpassing parkeerbeleid zodat geclusterde woonvormen parkeerplaatsen op eigen terrein kunnen inruilen voor deelvoorzieningen. Het al bestaande 'aanjaagteam betaalbare woningbouw' zou ook meer kunnen focussen op geclusterde woonvormen. Tenslotte zou de wenselijke Woonzorgvisie die wordt geadviseerd door het ministerie van worden geïntegreerd in de Woonvisie.

Het college van b & w kan zo de randvoorwaarden scheppen en deze door de raad laten vaststellen. In Den Haag bij het coalitieakkoord [Samen voor de stad coalitie akkoord 2019-2022](#) uit 2019 en september 2020 bij de actualisatie van de [Woonagenda 2020-2023](#) is hier een paragraaf over opgenomen, echter dat had jaren eerder gekund maar werd door het stadsbestuur aanvankelijk niet voorgesteld en een meerderheid in de gemeenteraad ging daarmee akkoord. In het coalitieakkoord en woonagenda stelt men

'10% van de nieuw te bouwen betaalbare koopwoningen wordt gebruikt voor verschillende woonvormen zoals wooncoöperaties, groepswonen, ouderenhuisvesting, zelfbouw en/of collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO).' (blz.17).

Echter een concrete aanpak en beleid ontbreekt nog. Hopelijk geeft zij ook vorm aan deze ambitie. Dat had jaren eerder gekund.



Figuur 2. Flexibel wonen hoeft niet perse in Spartaanse gestapelde container. Houten noodwoningen voor het personeel van de gevangenis en ook in Loosduinen werden ooit als bouwpakketten uit Oostenrijk en Zweden aangevoerd en gebouwd. Dankzij liefdevol onderhoud van de eigenaren staan er al weer 80 jaar, en het lijkt erop dat ze nog wel even meegaan. Foto: Leo Oorschot.

1 miljoen woningen, voor wie dan?

Het Rijk heeft in de [Nationale Omgevingsvisie NOVI](#) de ambitie geformuleerd om 1 miljoen nieuwe woningen bij te bouwen. Het duurt tussen de 6 en 10 jaar voordat er eindelijk eens iets wordt gebouwd. Wanneer het algemene tekort aan woningen groeit en de oneerlijke verdeling van de bestaande woonruimte blijft, neemt de discussie over de verdeling van woonruimte of woningen toe.

Een snelle oplossing lijkt ook niet voorhanden. Uitstromers uit de maatschappelijk opvang, urgente woningzoekenden, ouderen uit zorginstellingen, statushouders, arbeidsmigranten, jongeren en studenten etc. zoeken allemaal een plek om te wonen. Deze doelgroepen concurreren met elkaar om de beschikbare woonruimte. Een evenwichtige verdeling van schaarse middelen betekent ook een evenwichtige verdeling van tekorten. Maar welke kwetsbare groep heeft meer recht op een woning? En welk deel zou beschikbaar moeten zijn voor 'gewone' wachtenden?

Terwijl in twee van de drie prioriteitsgebieden van Den Haag, Binckhorst en het CID, woningen die worden gebouwd nauwelijks betaalbaar zijn. In Den Haag Zuidwest in ca. 45% van de woningen maar één persoon woont. Het is dus de hoogste tijd om te weten welk soort woningen men voor wie bouwt en hoe men die woonruimte verdeelt.