

Oproep aan gemeenten, woningcorporaties en Rijk: geef spoedzoekers de ruimte en creëer gezamenlijk een flexibel woonsegment

Na ruim 2,5 jaar stopt het Platform Opnieuw Thuis op 16 juli aanstaande met de ondersteuning van gemeenten en corporaties met het huisvesten van vluchtelingen met een verblijfsvergunning. De asielinstroom is weer gedaald en de huisvestingsachterstand is inmiddels ingelopen. Gemeenten, woningcorporaties en andere betrokkenen hebben zich daar de afgelopen tijd flink voor ingezet. U vraagt zich daarom wellicht af: vanwaar deze oproep? Daar zijn twee redenen voor.

Ten eerste: er is een stijgend aantal spoedzoekers dat net zoals vluchtelingen met een verblijfsvergunning snel een woning nodig heeft

Naar schatting is 10% van de Nederlandse bevolking op zoek naar snel toegankelijke en betaalbare woonruimte. Denk hierbij aan mensen die wachten op een volgende koopwoning, die in scheiding liggen, die te maken hebben met huiselijk geweld, zzp'ers met een tijdelijke baan of starters die op zichzelf willen gaan wonen. Enkele aantallen ter illustratie: jaarlijks gaat het om 400.000 arbeidsmigranten, 35.000 mensen in scheiding en 30.000 dak- en thuislozen. Plus nog een reeks andere doelgroepen. De 40.000 vergunninghouders (in 2016) vormen daarbinnen een bescheiden groep.

Helaas is op korte termijn een (betaalbaar) huis vinden nagenoeg onmogelijk, ook buiten de Randstad. In Amsterdam is de gemiddelde wachttijd voor een sociale huurwoning 9 jaar. In Maastricht is dat 6 jaar en in Zwolle 4,5 jaar. En wachttijden lopen op. Zelfs in krimpgebieden is er een tekort aan betaalbare huurwoningen die op korte termijn beschikbaar zijn. Volgens de recent verschenen rijksnota *Staat van de Volkshuisvesting* worden er jaarlijks 9.000 woningen te weinig gebouwd en loopt het woningtekort nog jarenlang verder op. Dit gegeven is zorgwekkend, zeker in combinatie met de ervaren urgentie van woningzoekenden. Een derde van de woningzoekenden verwacht namelijk in een onhoudbare situatie terecht te komen als ze niet binnen drie maanden een woning vinden. De reguliere woningmarkt voorziet nauwelijks in deze vraag. Oplossingen worden nu gezocht in onderhuur, bij familie, in stapelbeddenverhuur, of op een vakantiepark. Dit gebeurt nu veelal buiten het zicht van gemeenten, woningcorporaties en Rijk. Dat vertroebelt tevens de daadwerkelijke omvang van de groep spoedzoekers.

Kortom, de reguliere woningmarkt functioneert niet voldoende voor iedereen die snel een huis zoekt. Voor deze groepen zou een voorraad aan tijdelijke woningen uitkomst kunnen bieden; een flexibel segment als aanvulling op de traditionele segmenten sociale huur, vrije sector huur en koopwoningen. Bijvangst is dat dit de druk op het permanente woningaanbod vermindert. Bovendien is het ideaal voor gemeenten waar het aantal huishoudens op de langere termijn gaat afnemen. Zij blijven straks niet zitten met een forse leegstand. Bredere aandacht draagt tevens bij aan spreiding van spoedzoekers, terwijl nu vaak nog sprake is van concentratie van deze groep.

Ten tweede: het wordt tijd om te erkennen dat de vraag naar tijdelijke huisvesting blijvend is en dat we het woningaanbod hierop aanpassen

Gemeenten, ontwikkelaars en corporaties hebben de afgelopen jaren een aantal mooie projecten gerealiseerd gericht op flexibiliteit. Denk aan De Genderhof in Eindhoven, de Archimedeslaan in Utrecht of het Startblok Riekerhaven in Amsterdam. Prachtige complexen waar verschillende typen spoedzoekers tevreden wonen, bewoners zorgen dat iedereen netjes met elkaar omgaat en in sommige gevallen samen klussen aan gemeenschappelijke ruimtes. De vraag is echter groter dan het aanbod.

Alhoewel er waardering is voor deze projecten, zorgen zij nog niet voor een substantiële flexibilisering van de woningmarkt. Daarvoor is er erkenning nodig voor de blijvende behoefte aan een flexibel segment, naast de traditionele woonsegmenten. Dit flexibele segment moet gaan fungeren als een tussentijds vangnet of

voorlopige opstap op de woningmarkt. De woningen in het flexibele segment geven je snel een dak boven je hoofd en stimuleren je om even later weer een volgende stap te maken in je leven.

De Adviescommissie Vreemdelingenzaken adviseerde onlangs in het rapport *Pieken en dalen* om structureel te investeren in verschillende mogelijkheden om vluchtelingen te huisvesten en zo duurzaam voorbereid te zijn op een nieuwe piek die zal volgen. Een flexibel woonsegment is nodig voor huidige en toekomstige spoedzoekers, inclusief (nareizende) vluchtelingen. Het flexsegment komt niet in de plaats van, maar als aanvulling op bestaande woningen. Voor iedereen die 'snel en tijdelijk' boven 'wachten op kwaliteit' plaatst, zoals de genoemde rijksnota het bondig uitdrukt.

Manifest voor de spoedzoeker: wat vragen we van gemeenten, corporaties en Rijk?

We vragen om een drietal concrete maatregelen die we noodzakelijk vinden voor spoedzoekers.

1) Gemeenten en corporaties: Maak flexibiliteit en tijdelijkheid een onderdeel van woonvisies en prestatieafspraken met woningcorporaties.

In slechts een kwart van alle woonplannen besteden gemeenten aandacht aan flexibiliteit in het wonen. Stimuleer corporaties en marktpartijen om te voorzien in flexibele woonruimte. Dit kan door:

- lokaal of regionaal doelgroepen voor flexwonen beter in kaart te brengen
- de inzet van braakliggende terreinen of leegstaand vastgoed voor bewoning
- de bouw van flexibele nieuwbouwwoningen
- wooneenheden die door de tijd heen gecombineerd, gesplitst en/of verplaatst kunnen worden
- doorstroming naar de reguliere markt te bevorderen, alleen dan kan een tijdelijk segment blijven bestaan

Wij dagen gemeenten uit om beleid op te stellen en afspraken te maken voor al deze vormen van flexibiliteit.

2) Ministerie van Binnenlandse Zaken: Zet de spoedzoekende doelgroep beter op de kaart en stimuleer de totstandkoming van een flexsegment.

Een beter zicht op de grootte en woonbehoefte van de totale doelgroep helpt gemeenten en het Rijk om beleid te ontwikkelen op flexibiliteit. Bovendien geeft dit corporaties en commerciële partijen zicht op de markt voor flexibele woonoplossingen.

Wij vragen het Rijk om aandacht voor:

- gemeenschappelijke doelen ten aanzien van het realiseren van een flexibel segment
- betere kennisdeling over de verruimde mogelijkheden voor tijdelijke verhuur
- monitoring van de effectiviteit van die mogelijkheden
- stimuleringsmaatregelen om een flexibel woonsegment te bevorderen.

3) Gemeenten, Rijk en pandeigenaren: stimuleer hergebruik van lege panden, ook tijdelijk.

Zowel commercieel (17-25%) als maatschappelijk (14%) vastgoed kent veel leegstand. Deze panden zijn vaak na wat ingrepen in te zetten voor bewoning.

Wij vragen het Rijk:

- te zorgen dat gemeenten effectiever gebruik maken van de verruimde mogelijkheden van de Leegstandwet.
- kritisch en creatief te kijken naar financiële prikkels om leegstaand vastgoed te hergebruiken.
- en dit in het bijzonder voor monumenten en andere beeldbepalende panden
- goede voorbeelden beter uit te venten en het Expertteam Transformatie een nieuwe impuls te geven.

Wij vragen gemeenten:

- intern het besef te bevorderen dat juridische, planologische en technische belemmeringen veel kleiner zijn dan betrokkenen vaak denken - en dat daarmee de businesscase veel rendabeler is dan gedacht
- vanuit die gedachte het bereidwillige pandeigenaren gemakkelijk te maken

Kortom, wij roepen het Rijk, gemeenten en woningcorporaties op om de handen ineen te slaan. Geef spoedzoekers de ruimte. Verbreed de focus van permanent vastgoed naar een flexibel segment voor personen met spoed. Voor al die mensen die snel woonruimte nodig hebben!

Marco Florijn, Ambassadeur Platform Opnieuw Thuis

Jantine Kriens, Algemeen Directeur Vereniging van Nederlandse Gemeenten

Marnix Norder, Voorzitter AEDES

Jop Fackeldey, Bestuurslid G32

Marja Elsinga, Hoogleraar Housing Institutions & Governance van de TUDelft

