

Vraag- en kansenanalyse flexwonen

Doelgroepen van flexwonen in de gemeente Ridderkerk



OPDRACHTGEVER Gemeente Ridderkerk

OPDRACHTNEMER Expertisecentrum Flexwonen

AUTEUR Johan van der Craats/Wim Reedijk

DATUM 24 juli 2024



Inhoudsopgave

0. Managementsamenvatting	3
1. Inleiding	5
Deel A: Vraaganalyse flexwonen	8
2. De doelgroepen van flexwonen	8
3. Resume van de huisvestingsvraag	9
4. Conclusies uit de doelgroepenanalyse	11
Deel B: Kansenverkenning flexwonen	13
5. Flexwonen: lessons learned	13
6. Locatieverkenning flexwonen Ridderkerk	18
7. Conclusies en aanbevelingen uit de locatieverkenning	21
Bijlage 1: Doelgroepen van flexwonen	22
a. Studenten	22
b. Arbeidsmigranten	23
c. Expats	24
d. Vergunninghouders	25
e. Oekraïense ontheemden	26
f. Uitstroom uit maatschappelijke opvang en beschermd wonen	26
g. Echtscheidingen en andere gebroken relaties	28
h. Tijdelijke herhuisvesting	29
i. Overige doelgroepen	30
j. Speciale categorie: asielzoekers	30

Managementsamenvatting

De gemeente Ridderkerk wil graag weten welke doelgroepen er in de gemeente zijn waarvoor flexwonen een goede oplossing is voor hun acute huisvestingsbehoefte. Ook voor de groep arbeidsmigranten is het gewenst om beter zicht te krijgen in de omvang en groei van de groep van mensen die werkzaam zijn voor bedrijven die in de gemeente -en meer specifiek bedrijventerrein Nieuw Reijerwaard- gevestigd zijn. Naast een analyse van de doelgroepen van flexwonen en hun huisvestingsvraag, heeft de gemeente Ridderkerk ook op korte termijn behoefte aan een goed beeld van de kansen en mogelijkheden om flexwonen te realiseren. Om meer zicht te krijgen op zowel de vraag naar flexwonen als de kansen die zich voordoen om dat te realiseren, heeft de gemeente Ridderkerk het Expertisecentrum Flexwonen gevraagd om deze verkenning uit te voeren.

Ruim 500 flexwoningen in 5 jaar

De behoefte aan flexwonen voor de komende 5 jaar bedraagt ruim 500 flexwoningen. Het mooist zou zijn om deze in een tempo van ongeveer 100 per jaar toe te voegen. Op deze wijze kunnen diverse doelgroepen snel worden bediend. Dat zijn onder meer uitwonende studenten en jonge starters. Zij kunnen ook goed fungeren als 'dragende' bewoners van gemengd wonen-projecten. Verder is flexwonen een goede oplossing voor de snel benodigde huisvesting van Oekraïense ontheemden. Als deze dan niet meer nodig is voor deze doelgroep, kan het eenvoudig voor anderen worden ingezet. Ook voor uitstromers uit de maatschappelijke opvang en beschermd wonen, alleenstaande statushouders en mensen met een verbroken relatie, kan flexwonen een prima oplossing zijn. Daarnaast kan flexwonen de druk op de woningmarkt verlichten bij de aanstaande ingrepen in bestaande woningen zoals bij de geplande sloop, verduurzaming en herstructurering.

Shortstay huisvesting voor arbeidsmigranten

Naast genoemde behoefte aan flexwoningen is er een grote behoefte aan shortstay huisvesting voor arbeidsmigranten. Ondernemers op de Dutch Fresh Port/Nieuw Reijerwaard geven aan op korte termijn behoefte te hebben aan 1.706 - 2.260 plaatsen voor arbeidsmigranten. Hoewel ondernemers de arbeidsbehoefte zoveel mogelijk lokaal/regionaal invullen, ervaren zij een groot tekort. Om deze reden maken zij -veelal via tussenkomst van een uitzendbureau- gebruik van de inzet van arbeidsmigranten. Ondernemers zien onder voorwaarden kansen voor kwalitatief goede huisvesting op Nieuw Reijerwaard en doen ook enkele concrete voorstellen. Het onderzoek schetst ook de randvoorwaarden waaronder goede huisvesting tot stand kan komen.

Flexwonen kansrijk voor verschillende doelgroepen

Voor de inrichting van nieuwe flexwonenprojecten in Ridderkerk kan volop geleerd worden van de vele projecten die elders in het land al gerealiseerd zijn. Zo is het mixen van doelgroepen op verschillende manieren goed mogelijk. Het blijft echter belangrijk aan de voorkant goed na te denken over de condities waaronder dat gebeurt. Wat betreft de locaties zien we dat er recent steeds meer projecten tot stand komen op locaties die tijdelijk beschikbaar zijn. De kwaliteit van de moderne modulaire en verplaatsbare woningen en de mogelijkheid om onder de nieuwe Omgevingswet langere exploitatietermijnen dan 10 of 15 jaar mogelijk te maken, nog steeds met toepassing van de korte procedure, zorgen ervoor dat flexwonen eerder interessant en mogelijk wordt. Bovendien worden vanuit de rijksoverheid diverse instrumenten, zoals subsidies en garantieregelingen ingezet om de risico's die met verplaatsbare woningen samen kunnen hangen te ondervangen. Tot slot is in die projecten door de relatief snelle doorstroming aandacht voor (sociaal) beheer nodig. Een goed en doortastend beheer is niet alleen nodig om het leefklimaat in het woongebouw voor iedereen prettig te houden, maar ook om de relatie met de omgeving goed te houden.

Na geslaagde start opschalen

De doelgroepenverkenning geeft een indicatie van de te verwachten behoefte, maar bevat natuurlijk ook onzekerheden. Daarom is het verstandig om te kiezen voor een tempo dat voor betrokken partijen te behappen is. Beter één of enkele geslaagde projecten als start, dan een masterplan om alles in één keer aan te pakken. Draagvlak is de volgende hobbel en daarvoor zijn successen belangrijk. Dan is het dus verstandig om enkele speerpunten te kiezen in projecten waar iedereen blij van wordt en die model kunnen staan voor volgende stappen.

14 kansrijke objecten en locaties

Verder is onderzocht waar kansen liggen om het gewenste flexwoningaanbod te realiseren. Zo is een uitgebreide locatie- en objectverkenning uitgevoerd onder een groot aantal in Ridderkerk actieve partijen als woningcorporaties, zorgorganisaties, makelaars en kerkelijke instellingen. Deze verkenning leidde tot een shortlist met 14 kansrijke locaties, die zijn gekoppeld aan mogelijke doelgroepen (PMC's). Het gaat hierbij om 8 locaties en 6 objecten. Deze vragen om een nadere uitwerking. 4 van de 6 kansrijke objecten liggen in centrum-Oost. Dit is het gebied dat de gemeente komende jaren juist wil transformeren naar een gemengd gebied met kleinschalige bedrijven en woningen. Flexwonen kan in de vorm van placemaking dat proces aanjagen. Naast woningcorporaties zijn er ook diverse marktpartijen actief die een rol kunnen en willen nemen in transformatie van vastgoed in flexwonen-concepten. Het is goed te onderzoeken hoe corporatie(s) en marktpartijen elkaar kunnen versterken bij de invulling van de flexwonen-opgave.

1. Inleiding

1.1 Aanleiding voor deze verkenning

De gemeente Ridderkerk wil graag weten welke doelgroepen er in de gemeente zijn waarvoor flexwonen een goede oplossing is voor hun acute huisvestingsbehoefte. Het gaat daarbij enerzijds om de huidige omvang en toekomstige ontwikkeling van die doelgroepen. Anderzijds gaat het om de daarmee samenhangende huisvestingsbehoefte en de vraag in hoeverre de woningmarkt in die behoefte kan voorzien. De doelgroepen van flexwonen worden veelal aangeduid als spoedzoekers. In hoofdstuk 2 gaan we nader in op de begrippen 'flexwonen' en 'spoedzoekers'.

Met name voor de groep arbeidsmigranten is het gewenst om beter zicht te krijgen in de omvang en groei van de groep van mensen, die werkzaam zijn voor bedrijven die in de gemeente -en meer specifiek bedrijventerrein Nieuw Reijerwaard- gevestigd zijn. Door het actuele gebrek aan passende huisvesting worden namelijk ook in Ridderkerk woningen door werkgevers gekocht of gehuurd om daar mensen kamergewijs en vaak kortdurend te huisvesten. Omdat dat een ongewenst beslag op de woningvoorraad legt en soms tot overlast leidt, zijn er - mede in het belang van de lokale economie- alternatieve oplossingen nodig. Welke dat zijn en in welke mate die nodig zijn zou uit het onderzoek moeten blijken.

Naast een analyse van de vraag naar flexwonen, heeft de gemeente Ridderkerk op korte termijn ook behoefte aan een goed beeld van de kansen en mogelijkheden om flexwonen te realiseren. De urgentie wordt mede ingegeven doordat er nog geen perspectief is voor de vervolghuisvesting van -nu met name door Wooncompas gehuisveste- Oekraïense ontheemden. Er is behoefte aan inzicht in de mogelijkheden om meer aanbod te creëren voor verschillende doelgroepen. In hoeverre is een mix van bewonersgroepen mogelijk en wenselijk, gegeven de onderzochte samenstelling van de doelgroepen? Welke concrete (tijdelijk beschikbare) locaties of al dan niet te transformeren bestaande gebouwen lenen zich voor flexwonen? Welke eigenaren/exploitanten kunnen daar een rol in spelen?

Om meer zicht te krijgen op zowel de vraag naar flexwonen als de kansen die zich voordoen om dat te realiseren, heeft de gemeente Ridderkerk het Expertisecentrum Flexwonen gevraagd om deze verkenning uit te voeren.

1.2 De vraagstelling

Het doel van dit onderzoek is enerzijds de behoefte aan flexwonen in beeld te krijgen. Dat doen we door de omvang en ontwikkeling van de diverse doelgroepen vast te stellen, met bijzondere aandacht voor arbeidsmigranten/internationale werknemers, als ook de daarmee samenhangende vraag naar snel beschikbare woonruimte. Anderzijds wil deze verkenning -gegeven de onderzochte samenstelling van doelgroepen- inzicht bieden in kansrijke objecten en/of locaties voor flexwonen.

De vraagstelling luidt als volgt:

1. Geef d.m.v. een quick scan zicht op de aard en omvang van de huisvestingsvraag van spoedzoekers. Voor welke doelgroep of combinaties van doelgroepen is de woonurgentie groot?
2. Geef zicht op hoeveel arbeidsmigranten er in de gemeente werken, wonen, de verwachtingen voor de nabije toekomst en de daarmee samenhangende huisvestingsbehoefte. Maak daarbij een uitsplitsing tussen de lokale situatie en die van Nieuw Reijerwaard.
3. Maak een longlist van kansrijke locaties en objecten in de gemeente waar flexwonen mogelijk is.
4. Maak een nadere uitwerking van geselecteerde kansrijke flexwonen projecten (shortlist) en maak daarbij een koppeling met de huisvestingsvraag van specifieke doelgroepen.

1.3 De aanpak

Het onderzoek is in twee delen opgebouwd: een vraag- en een kansenanalyse. Beiden worden ze hieronder toegelicht.

Deel A: Aanpak vraaganalyse flexwonen

De vraag naar woonruimte van spoedzoekers is vaak niet goed in beeld. Dat komt omdat spoedzoekers zich niet of nauwelijks melden bij gemeenten of corporaties, omdat zij ervan uitgaan dat die sowieso géén snelle oplossing kunnen bieden. De vraag blijft daarmee dus onder de radar en is dan moeilijk te bepalen. Toch is het wel mogelijk om op basis van een doelgroepenanalyse een goede schatting te maken.

In deze studie hebben we een scan uitgevoerd die per doelgroep een bandbreedte oplevert van de huidige omvang van die groep in de gemeente, de verwachte ontwikkeling in omvang van die doelgroep en van de huisvestingsvraag die met die omvang samenhangt. Dat is grotendeels gebeurd door middel van bestaande informatie, die op verschillende plekken is opgehaald. We zoomen in op de actuele situatie en prognoses van de volgende doelgroepen:

- Studenten WO/HBO/MBO per categorie naar uitwonend en thuiswonend
- Arbeidsmigranten
- Expats
- Vergunninghouders (vluchtelingen met een verblijfsvergunning)
- Oekraïense ontheemden
- Uitstroom maatschappelijke opvang en/of andere zorginstellingen
- Echtscheidingen en andere gebroken relaties (waaronder vlucht voor geweld)
- Tijdelijke herhuisvesting
- Overige categorieën spoedzoekers
- Speciale categorie: asielzoekers

Per doelgroep hebben we eerst gekeken of er concrete cijfers beschikbaar zijn. Dat kan bij de gemeente zelf zijn of bij lokale partijen als woningcorporaties en zorginstellingen. In enkele gevallen is gebruik gemaakt van naar gemeente gespecificeerde cijfers van b.v. het CBS. Waar die niet beschikbaar waren, hebben we gekeken naar cijfers op een hoger aggregatieniveau, b.v. landelijk. Daarmee hebben we d.m.v. extrapolatie een goed beredeneerde schatting van de lokale cijfers gemaakt.

Speciale aanpak onderzoek arbeidsmigranten

Met name voor de doelgroep arbeidsmigranten, die doorgaans zeer slecht geregistreerd zijn, hebben we aanvullend onderzoek uitgevoerd. Op basis van onze ervaring hebben we gekozen voor een aanpak die de kans vergroot op een hoge respons. Zo hebben we gekozen voor een vrij intensief traject waarbij we in overleg met de gemeente een longlist hebben gemaakt van die werkgevers en uitzendbureaus waarvan het waarschijnlijk of denkbaar is dat zij met arbeidsmigranten werken. Deze lijst hebben we verrijkt met bovenlokaal opererende uitzendbureaus die mogelijk arbeidsmigranten bemiddelen naar werkgevers in Ridderkerk. Alle bedrijven hebben we vervolgens persoonlijk benaderd op niveau van eigenaar/directie/HR manager. In dit onderzoek hebben we gevraagd naar huidige aantal arbeidsmigranten, de huisvestingssituatie en de toekomstverwachtingen.

Uiteraard bevat de studie conclusies en aanbevelingen, die de gemeente en partners op het gebied van wonen kunnen gebruiken om tot strategische keuzes te komen.

Deel B: Aanpak kansenverkenning flexwonen

De volgende stap is om inzicht te krijgen in de mogelijkheden om meer aanbod te creëren voor deze doelgroepen. In hoeverre is een mix van bewonersgroepen mogelijk en wenselijk, gegeven de onderzochte samenstelling van de doelgroepen? Welke concrete (tijdelijk beschikbare) locaties of al dan niet te transformeren bestaande gebouwen lenen zich voor flexwonen? Welke eigenaren/exploitanten kunnen daar een rol in spelen? Dat hebben we in drie stappen gedaan:

1. *Lessons learned:*

- De belangrijkste lessen van bestaande flexwonenprojecten in het land
- Toegepast op de situatie in Ridderkerk

2. *Opstellen van een longlist van mogelijke locaties:*

- We hebben criteria vastgesteld voor locaties per onderscheiden doelgroep;
- We hebben mogelijke product/marktcombinaties daarbij genoemd;
- We hebben in eerste instantie ideeën voor (concrete) locaties opgehaald bij interne brainstormsessie met ambtenaren en enkele stakeholders. Daarna hebben we bij diverse samenwerkingspartners (als woningcorporaties, zorginstellingen, kerken, makelaars etc.) gepolst welke locaties of objecten zij voor specifieke doelgroepen voor ogen hebben;
- Op basis van deze input hebben we een groslijst van potentiële locaties opgesteld per doelgroep.

3. *Nader uitwerken van een aantal kansrijke locaties:*

- In overleg met opdrachtgever hebben we een sessie belegd waarin criteria zijn benoemd voor kansrijke locaties om te komen van een long- naar een shortlist;
- De locaties en objecten op de shortlist zijn onderworpen aan een globale analyse ten aanzien van mogelijke belemmeringen waarbij we zijn uitgaan van online beschikbare informatie;
- We hebben een (visuele) verkenning uitgevoerd van de locaties op de shortlist;
- De resultaten zijn verwerkt door middel van een 'stoplichtmodel' in een overzicht;
- We hebben in samenwerking met de diverse afdelingen een omgevingsanalyse gemaakt;
- Bovenstaande resulteert in een overzicht van kansrijke locaties per productmarkt-combinatie.

Deel A: Vraaganalyse flexwonen

2. De doelgroepen van flexwonen

Flexwonen

Flexwonen is een verzamelterm voor verschillende vormen van tijdelijk wonen. Die tijdelijkheid kan betrekking hebben op:

- **de locatie:** b.v. plekken die in de toekomst een andere bestemming krijgen, maar waar intussen prima gewoond kan worden in woningen die eenvoudig verplaatsbaar zijn.
- **het gebouw/de woning:** b.v. gebouwen die op termijn gesloopt of herontwikkeld worden, maar die met een beperkte ingreep nog goed tijdelijk bewoond kunnen worden.
- **de bewoning:** in de bovengenoemde situaties is de bewoning tijdelijk en er zijn vormen van permanente nieuwbouw die voor tijdelijk wonen zijn bedoeld, zoals studentenhuisvesting.

Deze vormen van tijdelijk wonen vervullen naast de reguliere woningbouw een belangrijke functie in het oplossen van het enorme woningtekort omdat ze vaak sneller te realiseren zijn en omdat er gebruik kan worden gemaakt van locaties die anders onbenut blijven.

Spoedzoekers

In principe kan iedereen van zo'n tijdelijke woonvorm gebruik maken. Maar in de praktijk zijn het vooral spoedzoekers die er een oplossing vinden. Dat begrip vraagt ook enige toelichting. 'Spoedzoekers' is een veel breder begrip dan wat normaal gesproken onder 'urgenten' wordt verstaan. Urgent woningzoekenden krijgen voorrang bij de toewijzing van woningen op grond van specifieke dringende omstandigheden. Die omstandigheden zijn vrij streng bepaald, omdat anders een enorme verdringing van 'normale' woningzoekenden zou optreden. Maar er zijn daarnaast grote groepen die ook met spoed op zoek zijn naar woonruimte. Wie ergens op een andere plek gaat studeren, of in een tijdelijke baan begint, heeft acuut onderdak nodig. Dat geldt ook voor nieuwkomers zoals statushouders die uit de asielopvang stromen, of voor mensen die uit een zorgsituatie weer de stap naar zelfstandig wonen kunnen maken. Of voor mensen die na een relatiebreuk of na terugkeer uit het buitenland een nieuwe start moeten maken.

Spoedzoekers zijn dus vaak starters of herstarters op de woningmarkt. Zij verwachten niet direct in de woning van hun dromen terecht te komen, maar zoeken een fatsoenlijk onderkomen waar vanuit zij een volgende stap kunnen zetten. De tijdelijke beschikbaarheid van flexwonen is voor hen vaak geen bezwaar.

In bijlage 1 analyseren we de vraag naar flexwonen van de volgende doelgroepen op de Ridderkerkse woningmarkt:

- Studenten WO/HBO/MBO per categorie naar uitwonend en thuiswonend
- Arbeidsmigranten
- Expats
- Vergunninghouders (vluchtelingen met een verblijfsvergunning)
- Oekraïense ontheemden
- Uitstroom maatschappelijke opvang en/of andere zorginstellingen
- Echtscheidingen en andere gebroken relaties (waaronder vlucht voor geweld)
- Tijdelijke herhuisvesting
- Overige categorieën spoedzoekers
- Speciale categorie: asielzoekers

3. Resume van de huisvestingsvraag

In bijlage 1 hebben we per doelgroep een beeld geschetst van de behoefte aan flexwonen. Om tot een totaalbeeld te komen, kunnen de afzonderlijke behoeftes niet klakkeloos bij elkaar worden geteld. Zo zitten er verschillen in:

1. de gebruikte termen (zoals 'plaatsen' bij arbeidsmigranten en asielzoekers en 'eenheden/flexwoningen' bij studenten en uitstroom MO/BW);
2. de aard van de behoefte. Deze kan eenmalig (zoals bij 'expats' en Oekraïense ontheemden) zijn of jaarlijks (zoals bij 'vergunninghouders' en de categorie 'echtscheidingen en andere gebroken relaties').

Een tweede belangrijke constatering is dat voor de huisvesting van de doelgroepen 'arbeidsmigranten' en 'asielzoekers' andere partijen primair aan zet zijn, dan voor de overige genoemde doelgroepen. Bij arbeidsmigranten ligt er een opgave voor gespecialiseerde huisvesters en uitzendbureaus/werkgevers en voor asielzoekers is dat het COA. Om deze reden hebben we het overzicht met behoefte aan flexwonen uitgesplitst naar de partijen die primair aan zet zijn.

In onderstaande tabellen A, B en C staat een resume van de huisvestingsvraag. Om de opgave tastbaarder te maken, hebben we ervoor gekozen om naast een beeld van de totale opgave ook inzicht te bieden in de jaarlijkse opgave over een periode van maximaal 5 jaar.

Tabel A: Overzicht behoefte flexwoningen voor diverse categorieën spoedzoekers over periode van 5 jaar (minus doelgroepen arbeidsmigranten en asielzoekers). Primair aan zet: gemeente en corporaties

doelgroep	behoefte flexwoningen	Jaar1	Jaar2	Jaar3	Jaar4	Jaar5	opmerkingen
studenten	?	50					50 extra jongeren/ studentenwoningen
expats	10-11	2	2	2	2	2	
vergunninghouders	64	64	58	52	46	40	Binnen 5 jaar is 50% vertrokken uit flexwoning, dus ieder jaar is 10% minder aanbod nodig dan voorafgaand jaar.
Oekraïners	48	48					
uitstroom cliënten MO/BW	10-11	10-11	10-11	10-11	10-11	10-11	
echtscheidingen	24	24	20	16	12	8	Binnen 5 jaar is 80% vertrokken uit flexwoning, dus ieder jaar is 16% minder aanbod nodig dan voorafgaand jaar.
tijdelijke herhuisvesting	40 - 60	40	10	10			
overige categorieën spoedzoekers	pm						
Per jaar/ totaal		238-239	100-101	90-91	70-71	60-61	558-563 flexwoningen

De resultaten van het onderzoek naar de behoefte aan shortstay huisvesting voor arbeidsmigranten staan beschreven in bijlage 2. Een resume treft u hier in tabel B.

Tabel B: Overzicht behoefte huisvestingsplaatsen voor arbeidsmigranten voor de komende 3 jaar. Primair aan zet: gespecialiseerd huisvesters en werkgevers/uitzendbureaus

doelgroep	Totale behoefte in huisvestingsplaatsen	Jaar1	Jaar2	Jaar3	opmerkingen
Arbeidsmigranten	1.706-2.260	400	225	225	Een ambitie kan zijn dat de gemeente inzet om de komende drie jaar de totstandkoming van 850 (=de helft van geschatte ondergrens behoefte) huisvestingsplaatsen te faciliteren.

Een resume van de behoefte opvangplaatsen voor asielzoekers staat beschreven in tabel C.

Tabel C: Overzicht mogelijke behoefte opvangplaatsen voor asielzoekers voor de komende 5 jaar. Primair aan zet: het COA

doelgroep	Totale behoefte opvangplaatsen	Jaar1	Jaar2	Jaar3	Jaar4	Jaar5	opmerkingen
Asielzoekers	250	250	doorlopend				Een overweging is om meer kleinere opvanglocaties te realiseren mogelijk in combinatie met andere groepen spoedzoekers.

4. Conclusies uit de doelgroepenanalyse

- a) Het aantal **studenten** dat elders studeert (en in Ridderkerk woont) 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. Daarbij zijn studenten en (andere) jongeren belangrijke 'dragende' bewoners bij gemengd wonen-projecten. 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.
- b) Een groot deel van de **arbeidsmigranten** is nu gehuisvest in gewone woningen in wijken of verblijft elders en draagt dagelijks bij aan de verkeerscongestie. De behoefte aan meer aanbod is substantieel. Ons advies is om voor minstens de helft van de ondergrens van de totale behoefte ernaar te streven dat werkgevers of gespecialiseerde huisvesters op bedrijventerrein Nieuw Reijerwaard in hun tijdelijke huisvesting voorzien. Concreet gaat het dan om de huisvesting van een groep van minstens 850 kort verblijvende arbeidsmigranten. Samen met het vergroten van flexaanbod voor mensen die hier middellang (tussen de 1 en 3 jaar) verblijven kan dat een aanzienlijk aantal 'gewone woningen' vrijspelen. Om dit te bereiken is een gecoördineerde aanpak in samenspraak met werkgevers en huisvesters nodig.
- c) De behoefte aan woonruimte bij **expats** kan samen met de potentiële vraag onder bijna- afgestudeerden aanleiding zijn voor een vergroot flexibel aanbod in het middenhuursegment.
- d) Flexwonen is een goede oplossing voor de huisvesting van **Oekraïense ontheemden**. Deze huisvesting kan prima in een mengvorm met andere doelgroepen plaatsvinden. Mocht de noodzaak voor huisvesting van deze groep wegvallen, dan kan deze eenvoudig worden ingezet voor andere groepen spoedzoekers (als starters, studenten, gescheiden mensen etc.).
- e) 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 gemeente jaarlijks ca. 20-22 bewoners zou moeten helpen en verwachten dat de helft van dat aantal goed op weg kan worden geholpen in vormen van flexwonen/gemengd wonen. Uiteraard is daarbij maatwerk nodig. Wij doen de aanbeveling om tot een gecoördineerd plan van aanpak te komen van de gemeente, corporatie en zorg-c.q. opvanginstellingen.
- f) Ook de groep **vergunninghouders** heeft baat bij meer aanbod van flexwonen. Het overgrote deel van hen is immers alleenstaand of alleengaand (85%). Gemengd wonen projecten kunnen juist voor deze doelgroep extra spin-off creëren doordat het bijdraagt aan een snellere taalbeheersing en integratie. Er is een jaarlijkse behoefte van aanvankelijk ruim 60 flexwoningen. De aanvullende behoefte neemt daaropvolgende jaren af door hernieuwde beschikbaarheid van de flexwoningen door vertrek i.v.m. o.a. gezinshereniging.
- g) Voor een deel van de mensen die te maken hebben met een **verbroken relatie**, is flexwonen een belangrijke oplossing. We schatten de behoefte voor deze doelgroep op 24 flexwoningen per jaar.
- h) De cijfers uit deze verkenning zijn niet spijkerhard, maar gezien deze aantallen is een toevoeging van ruim 500 flexwoningen aan de bestaande woningvoorraad geen overbodige luxe. Daarnaast is er behoefte om op of in de nabijheid van de Dutch Fresh Port minstens 850 plaatsen voor arbeidsmigranten te realiseren. Onze verwachting is dat genoemde volumes snel verhuurd zullen zijn en blijven. Vervolgens kan gekeken worden of er gedoseerd meer nodig is.

- i) Ook moet goed gekeken of flexwonen in een mix van bewonersgroepen ('magic mix') moet worden aangeboden. Vaak werkt dat prima, maar zeker niet altijd. Shortstay huisvesting van arbeidsmigranten is goed mogelijk op een bedrijvenlocatie, maar leent zich daar minder voor een combinatie met andere doelgroepen. In sommige gevallen is een kleinschalige woonvorm zoals Kansrijk Wonen of Kamers met Kansen voor specifieke doelgroepen een betere oplossing.

DEEL B: Kansenanalyse flexwonen

In deel A is de huisvestingsvraag van verschillende categorieën spoedzoekers in beeld gebracht. In dit deel onderzoeken we de mogelijkheden om meer aanbod te creëren voor deze doelgroepen. Dat doen we in twee stappen. Allereerst onderzoeken we in hoofdstuk 5 welke lessen we kunnen leren van de vele flexwonenprojecten die elders in het land gerealiseerd zijn. En wat betekent dat voor de situatie in Ridderkerk? In hoofdstuk 6 gaan we vervolgens in op een uitgevoerde locatieverkenning flexwonen in Ridderkerk. Welke concrete (tijdelijk beschikbare) locaties of al dan niet te transformeren bestaande gebouwen lenen zich voor flexwonen? En voor welke (combinaties van) doelgroepen biedt dat kansen?

5. Flexwonen: ‘lessons learned’ en de Ridderkerkse situatie

Er zijn voor de situatie in Ridderkerk veel lessen te trekken uit de vele flexwonenprojecten die elders in het land al gerealiseerd zijn. Alvorens op de lokale situatie in te zoomen zullen we die hier eerst in algemene zin doornemen op een aantal belangrijke aspecten en de aandachtspunten daarbij benoemen.

5.1 Lessons learned

a. Welke mix van bewoners?

Er kan heel veel: dat laten de bestaande projecten zien. Van ex-daklozen tot expats, van studenten tot senioren, van vergunninghouders tot toeristen, het komt allemaal voor. Maar er is in bijna alle gevallen goed nagedacht over de condities waaronder combinaties kunnen werken. En er zijn ook projecten waar dat niet voldoende gebeurd is en waar men na verloop van tijd zwaar moest gaan bijsturen om het evenwicht hersteld te krijgen.

In het algemeen geldt dat het aantal ‘vragende’ bewoners niet te groot moet zijn ten opzichte van het aantal ‘dragende’ bewoners. Er zijn wel projecten waar een relatief groot aantal mensen woont, die een steuntje in de rug nodig hebben, maar daar functioneert de mix alleen goed als de andere bewoners er uitdrukkelijk voor gekozen hebben om een bijdrage te leveren. In die gevallen wordt aan twee kanten geselecteerd: de ‘vragende’ bewoners moeten redelijk zelfredzaam zijn en de ‘dragende’ bewoners moeten die rol leuk vinden. In diverse projecten waar gekozen is voor een mix van jonge vergunninghouders en studenten/lokale jongeren en ook nog zelfbeheer wordt toegepast, worden de bewoners streng geselecteerd op hun motivatie om bij te dragen aan de community-vorming.

Bij de meest succesvolle projecten is er in voorzien dat ‘vragers’ zo nodig kunnen terugvallen op professionele begeleiding en dat ‘dragende’ op enige coaching kunnen rekenen. Opvallend is dat studenten in veel gevallen een belangrijke dragende groep vormen. Dat werkt zeker bij studenten die blijken hun opleiding affiniteit hebben met sociale processen of zorg. Er wordt vrijwel nergens gekozen voor een mix van alléén mensen, die hun weg in de Nederlandse samenleving nog moeten vinden, zoals arbeidsmigranten, expats, internationale studenten en vergunninghouders. Elk van deze doelgroepen kan op zich prima samen wonen met b.v. studenten, jongeren of andere starters. Maar als er alléén andere nieuwkomers zijn, heeft een mix geen meerwaarde.

Voor de shortstay van arbeidsmigranten kan het goed werken om huisvesting specifiek voor die doelgroep te hebben. Die heeft dan het karakter van logies, zolang mensen nog geen idee hebben óf en voor hoe lang ze hier willen blijven. Combinatie van die groep met anderen komt ook wel voor, maar dan is het verstandig om dat binnen een complex te compartimenteren. De werktijden en daarmee samenhangende leefstijlen van arbeidsmigranten kunnen gemakkelijk tot wrijving met andere groepen bewoners leiden.

b. Welke locaties?

Ook hier komen we een diversiteit aan keuzes tegen, die blijken te werken. Natuurlijk zullen veel jongeren en studenten een voorkeur voor een binnenstedelijke locatie hebben, maar gezien de beperkte beschikbaarheid

en soms hoge kosten daarvan bevinden veel projecten zich in minder centraal gelegen delen van de gemeente. Locaties in uitleggebieden liggen minder voor de hand. Een goede bereikbaarheid van (centrum)voorzieningen per fiets of openbaar vervoer is van groot belang.

Opvallend is het aantal voormalige verzorgingshuizen dat voor dit doel wordt gebruikt. Logisch, omdat daar vaak al woonfuncties aanwezig zijn die goed aansluiten bij de vraag en er vaak interessante combinaties met bedrijvigheid en recreatieve functies mogelijk zijn in de plint van zo'n gebouw. Vaak leidt dat tot een win-win situatie voor de buurt. Overigens kan dat laatste ook goed in nieuwbouwprojecten voor starters.

Meer recent komen er projecten tot stand op locaties die tijdelijk beschikbaar zijn, b.v. vanwege een (her)ontwikkeling die nog jaren op zich laat wachten. De kwaliteit van de moderne modulaire en verplaatsbare woningen en de mogelijkheid om onder de nieuwe Omgevingswet langere exploitatietermijnen dan 10 of 15 jaar mogelijk te maken¹, nog steeds met toepassing van de korte procedure, zorgen ervoor dat flexwonen eerder interessant en mogelijk wordt. Dat maakt op die plekken zeer snelle bouw mogelijk. Bovendien worden vanuit de rijksoverheid diverse instrumenten, zoals subsidies en garantieregelingen ingezet om de risico's die met verplaatsbare woningen samen kunnen hangen te ondervangen.

c. Welke woonkwaliteit?

Woningen of wooneenheden die bedoeld zijn voor tijdelijk gebruik hoeven niet altijd de hoogst mogelijke kwaliteit te hebben. Als dat wél zo was, zou er geen sprake zijn van doorstroming of zou die altijd moeten worden afgedwongen door middel van tijdelijke huurcontracten. Dat laatste is in lang niet alle projecten het geval. Bovendien is de mogelijkheid om tijdelijke contracten aan te gaan per 1 juli van dit jaar sterk ingeperkt en alleen nog mogelijk in de vorm van doelgroepencontracten voor o.a. jongeren en studenten. Flexwoningen bieden daarom vaak een woonkwaliteit waar mensen blij mee zijn als ze snel onderdak nodig hebben, maar die ze na verloop van tijd willen inruilen voor een meer permanente oplossing.

Zelfstandige eenheden hebben meestal de voorkeur. Daarin kunnen bewoners in aanmerking komen voor huurtoeslag en ze vergen minder aandacht in het beheer. In projecten waarin community building belangrijk is bevinden zich meestal ook gezamenlijke ruimten, ook als de woningen op zich zelfstandig zijn. Soms op gang- of afdelingsniveau, zoals een gezamenlijke huiskamer of keuken, soms op complexniveau in een café, restaurant of andere recreatieve voorzieningen.

d. Welk prijsniveau?

De draagkracht van de groepen voor wie dit soort woonvoorzieningen bedoeld zijn, is over het algemeen beperkt. Dat betekent dat het huurniveau relatief laag moet zijn en de bewoners vaak huurtoeslag nodig hebben om het wonen betaalbaar te maken. Dat geldt in ieder geval voor de mensen die er na een verblijf in de maatschappelijke opvang of GGZ-instelling een nieuwe start maken, voor vrijwel alle vergunninghouders, mensen met schulden en de meeste studenten en andere jonge starters. Bij sommige (her)starters kan wat meer draagkracht zitten. Dat geldt bij voorbeeld voor expats en internationale shortstay studenten. Ook sommige spoedzoekers a.g.v. een scheiding en sommige arbeidsmigranten kunnen zich meer dan het minimum veroorloven. Er zijn dan zeker ook flexwonenprojecten gewenst en mogelijk in het middenhuursegment. Het verdient daarom aanbeveling om flexibel met de huurprijzen om te gaan en in elk project te kijken welke doelgroepen er mee bediend worden en het huurniveau daar op aan te passen. Dat kan betekenen dat huren voor vergelijkbare wooneenheden, binnen de marges van het puntenstelsel, in prijs kunnen variëren. Maar ook dat verschillende kwaliteitsniveaus met bijpassende huren voor verschillende doelgroepen worden aangeboden.

Om voor huurtoeslag in aanmerking te kunnen komen mag de huur voor jongeren tussen 18 en 23 jaar niet hoger zijn dan € 454,47 en voor mensen van 23 jaar of ouder € 879,66.² Corporaties hebben daarbinnen nog te maken met passend toewijzen, waardoor de huur voor een- of tweepersoonshuishoudens maximaal € 650,43 mag zijn. Voor onzelfstandige wooneenheden is sowieso geen huurtoeslag mogelijk. Prijs technisch zijn

¹ Zie ook: [Juridisch kader omgevingsvergunningen tijdelijke huisvesting](#) en: [Procedures onder de Omgevingswet: oud vs. nieuw](#)

² Prijsgrenzen per 1 juli 2024

die daarom minder geschikt, tenzij de bouw- of verwervingskosten zodanig laag zijn, dat de huur ook zonder huurtoeslag op een aanvaardbaar niveau ligt.

e. Welke contracten?

Sturen op de tijdelijkheid van flexwonen kan op twee manieren. Naast de kwaliteit van de woning, die hiervoor al aan de orde kwam, kan de contractduur worden beperkt. Dat laatste zien we vooral in woningmarkten waar een zodanige krapte heerst, dat een matige of zelfs slechte kwaliteit (die we niet aanbevelen!) geen prikkel voor doorstroming is. De mogelijkheid om huurcontracten voor bepaalde duur af te sluiten is sinds 1 juli van dit jaar aanzienlijk beperkt. Alleen voor specifieke doelgroepen zijn nog tijdelijke contracten mogelijk: een jongerencontract kan voor 5 jaar worden afgesloten en voor studenten kan de contractsduur worden gekoppeld aan de studie. Wel kan een huurovereenkomst voor onbepaalde duur beëindigd worden tegen het einde van de omgevingsvergunning voor een tijdelijke woning. Die opzeggingsgrond is toegevoegd in het BW en leidt niet tot de verplichting tot herhuisvesting of een verhuiskostenvergoeding, mits e.e.a. op de juiste wijze in de huurovereenkomst is vastgelegd. Andere vormen zijn verhuur op basis van de Leegstandswet (dit vergt een vergunning van de gemeente) of verhuur naar zijn aard van korte duur (veel toegepast in logiesvoorzieningen voor arbeidsmigranten).

Belangrijk bij het hanteren van tijdelijke huurcontracten is het perspectief dat de bewoners hebben op vervangende woonruimte na afloop van die periode. In de sommige woningmarktgebieden is het geen probleem om na vijf jaar voor reguliere woonruimte in aanmerking te komen. In de woonregio Rotterdam ligt dat ingewikkelder. In Ridderkerk is de wachttijd voor de primaire doelgroep van sociale huurwoningen ruim zeven jaar. Het is daarom van belang dat de desbetreffende 'flexhuurder' zich direct inschrijft. Met name mensen van buiten moeten daar tijdig op geattendeerd worden. Veel gemeenten besluiten ook om de al opgebouwde wachttijd niet te laten vervallen bij het aanvaarden van een flexoplossing met een tijdelijk contract. Zeker in kraptegebieden is dat een zeer belangrijke maatregel. Dit kan geregeld worden via de woonruimteverordening.

f. Welk beheer?

Met uitzondering van enkele kleinschalige projecten met alleen zelfstandige woningen, is overal veel aandacht voor het (sociaal) beheer nodig. In woonprojecten waar mensen met diverse achtergronden samen wonen, voorzieningen delen en dat ook nog eens relatief kort doen, is altijd enige vorm van regulering en toezicht nodig. De mate waarin en de professionaliteit waarmee dat gebeurt kan per project verschillen. Daarvoor is de totale omvang en de compartimentering van belang, maar ook de diversiteit aan bewoners, de verhouding tussen 'dragende' en 'vragende' bewoners, de betrokkenheid van eventuele begeleiders en de mate waarin bewoners zijn geselecteerd op 'geschiktheid' voor het betreffende project. Een goed en doortastend beheer is niet alleen nodig om het leefklimaat in het woongebouw voor iedereen prettig te houden, maar ook om de relatie met de omgeving goed te houden. Projecten als deze liggen al snel onder een vergrootglas en incidenten waar niet goed op gereageerd wordt, kunnen snel tot relatie- en imagoschade leiden. Bij de start van dergelijke projecten kan al veel verzet ontstaan en een goed beheerplan waarbij omwonenden desgewenst worden betrokken kan veel problemen voorkomen. Het is daarom van belang dat per project maatwerk wordt geleverd.

Beheer is zeker niet alleen repressief. In verschillende bestaande projecten wordt actief gewerkt aan community building, b.v. om vluchtelingen sneller te laten integreren, om mensen die een steuntje in de rug nodig hebben mee te nemen, om ondernemerschap te stimuleren en om voor iedereen een bruisende leefomgeving te creëren. Vaak bieden deze projecten ook nieuwe energie voor de omgeving. Het beheer is dan niet alleen intern gericht, maar werkt dan ook aan placemaking en stelt het gebouw open voor initiatieven in de buurt. Interessant zijn daarbij ook de vormen van zelfbeheer door bewoners, in sommige gevallen ondersteund door daarin gespecialiseerde bedrijven als Gapph, Livable of De Huischmeesters. Los van de exacte keuzes die voor de vorm van beheer worden gemaakt, is het van belang om de kosten er van direct een serieuze plek te geven in de businesscase.

g. Welke spelers?

De exploitatie van flexwonenprojecten ligt in de meeste gevallen bij corporaties, maar zeker niet alleen. Er zijn ook particuliere initiatiefnemers en er zijn zorginstellingen, die zelf een alternatieve invulling van hun vastgoed realiseren. Naast de eigenaar/exploitant zijn er veel verschillende partijen bij betrokken:

- Zorg- of opvanginstellingen die 'leverancier' zijn van een deel van de bewoners. Soms is dat in de vorm van ambulante begeleiding, soms huurt de instelling een deel van de woningen en huisvest daar zelf de cliënten in.
- Werkgevers of uitzendbureaus die woonruimte willen regelen voor hun werknemers. Ook hier kan dat in de rol van bemiddelaar zijn of als huurder van woonruimte die vervolgens aan werknemers beschikbaar wordt gesteld.
- Onderwijsinstellingen, met name Hogescholen of Universiteiten die woonruimte willen realiseren voor hun (internationale) studenten en/of medewerkers en daar soms ook met eigen vastgoed aan kunnen bijdragen.
- Schuldhulpverlening als begeleider van mensen die eerder a.g.v. financiële problemen op straat zijn gekomen. Soms is inzet van schuldhulpverlening voorwaarde voor een nieuwe kans.
- Welzijns- of andere organisaties die een rol spelen bij de buurtgerichte functies van een complex.
- Diverse ondernemers die bedrijfsruimten gebruiken.
- Beheerorganisaties die namens de exploitant het (zelf)beheer organiseren.

5.2 Wat betekent dit voor de situatie in Ridderkerk?

De lessen die we in het voorgaande trokken uit de ervaringen met flexwonen projecten in het hele land zijn grotendeels ook direct op de situatie in Ridderkerk van toepassing. We moeten met name naar de samenstelling van de doelgroepen kijken en naar de vraag die daar uit voort komt. Dat leidt tot de volgende conclusies en aanbevelingen.

a. De mix van bewoners

De veel voorkomende combinatie van studenten en jongeren met andere doelgroepen is ook in Ridderkerk goed mogelijk, zei het dat de doelgroep studenten hier wat minder groot is dan in veel andere plaatsen. Dat betekent dat er extra aandacht nodig is voor een evenwichtige samenstelling van de mix. Er is geen vaste verhouding voor het aantal 'dragende' bewoners ten opzichte van 'vragende' bewoners: zelfs die definitie van die begrippen is moeilijk vast te stellen. Maar het is van belang daar bij de toewijzing wel op te sturen en bij grotere onzekerheid over de samenstelling van de mix de vorm van sociaal beheer daar op toe te snijden.

Een andere kansrijke combinatie heeft te maken met de situatie op Nieuw Reijerwaard, waar werkgevers een grote en groeiende behoefte hebben aan arbeidskrachten. We signaleerden al dat er interessante mogelijkheden zijn om die niet alleen door arbeidsmigranten te laten invullen. Er worden met name door uitzendbureau Kobus nu al statushouders voor dit werk ingezet en het lijkt goed mogelijk om ook de asielzoekers die in de gemeente zullen gaan verblijven hier een start op de arbeidsmarkt te bieden. Mogelijk zijn er dan ook slimme combinaties in de huisvesting van die groepen mogelijk.

b. De locaties

Naast de mogelijkheden van huisvesting van de hiervoor genoemde groepen op of nabij Nieuw Reijerwaard verkennen we de mogelijke plekken voor flexwonen in de gemeente Ridderkerk in de separate locatieverkenning. Daarbij zijn de algemene conclusies uit het voorgaande hoofdstuk van toepassing.

c. Zelfstandig of niet

Onzelfstandige huisvesting, waarbij achter de voordeur voorzieningen gedeeld worden, is in de situatie in Ridderkerk eigenlijk alleen interessant voor (een deel van) de shortstay huisvesting van arbeidsmigranten, in de vorm van logies. Het niet beschikbaar zijn van huurtoeslag maakt het voor de andere doelgroepen bijna nooit een geschikte woonvorm. Als er toch voor zou worden gekozen, b.v. omdat bestaand vastgoed heel voordelig

kan worden ingezet, kan dat alleen als er een (tijdelijke) afwijking van het omgevingsplan mogelijk is. Het omgevingsplan Ridderkerk schrijft namelijk voor dat per woning slechts één huishouden is toegestaan.

d. Welk tempo is realistisch?

De doelgroepenverkenning geeft weliswaar een indicatie van de te verwachten behoefte, maar bevat natuurlijk ook nog onzekerheden. Daarom is het verstandig om te kiezen voor een tempo dat voor betrokken partijen te behappen is. Beter één of enkele geslaagde projecten als start, dan een masterplan om alles in één keer aan te pakken. Draagvlak is de volgende hobbel en daarvoor zijn successen belangrijk. Dan is het dus verstandig om enkele speerpunten te kiezen in projecten waar iedereen blij van wordt en die model kunnen staan voor volgende stappen.

6. Locatieverkenning flexwonen Ridderkerk

In de periode mei-juni '24 heeft het Expertisecentrum Flexwonen in overleg met een werkgroep van vertegenwoordigers van de gemeente Ridderkerk en woningcorporatie Wooncompas een locatie- en objectverkenning uitgevoerd voor de mogelijke realisatie van flexwonen. Het doel van de verkenning was om te komen tot een goed beeld van (leegstaande of binnenkort vrijkomende) objecten en locaties in de gemeente Ridderkerk, die in potentie geschikt zijn voor flexwonen voor de in bijlage 1 omschreven doelgroepen.

6.1 Werkwijze

In eerste instantie hebben we in overleg met de werkgroep een overzicht gemaakt van alle relevante te benaderen organisaties actief dan wel gevestigd in Ridderkerk. Daarnaast vulden we de lijst aan met andere mogelijke kansrijke signalen. Dat leidde tot een overzicht van o.a. zorgorganisaties, makelaars, kerken, bouwers, ontwikkelaars en andere ondernemers. Met alle opgenomen partijen hebben we telefonisch contact gezocht. Dat leidde in enkele gevallen tot een doorverwijzing. De opgehaalde object- en locatie-informatie is daarna gedeeld met de werkgroep en vervolgens verrijkt met de intern aanwezige kennis.

6.2 Resultaat

Het resultaat is een overzicht van 42 onderzochte kansen voor flexwonen in Ridderkerk. Deze hebben we stuk voor stuk nader onderzocht en besproken in de werkgroep. Vervolgens hebben we per kans een oordeel gegeven. Dat leidt tot de volgende resultaten:

- 23 locaties vallen in de categorie 'kansloos'. Zo gaven alle in Ridderkerk actieve zorginstellingen aan voor nu en in de nabije toekomst geen kansen te zien voor flexwonen door vrijkomend vastgoed of locaties. Ook makelaars zien geen kansen voor dit woningmarktsegment.
- 5 locaties vallen in de categorie 'noch kansrijk, noch kansloos'. Voor deze locaties is nog onvoldoende informatie beschikbaar of is het nog te vroeg om een definitief oordeel te kunnen vellen of er kansen voor flexwonen zijn.
- 14 locaties vallen in de categorie 'kansrijk': de groene markeringen. Zie ook tabel D.

6.3 Kansen voor flexwonen: 8 locaties en 6 objecten

Als we inzoomen op de 14 kansen voor flexwonen dan kunnen we die kansen uitsplitsen naar:

- 8 locaties: deze hebben een omvang tussen de 925 en 19.960 m². Hiervan zijn er 6 geschikt voor spoedzoekers, 5 voor asielzoekers en 1 voor arbeidsmigranten.
- 6 objecten: deze hebben een omvang variërend tussen de 463m² en 3.017 m². Al deze panden hebben potentie voor de huisvesting van spoedzoekers. In het grootste pand zouden ook asielzoekers kunnen worden gehuisvest. Vier objecten liggen in Centrumgebied-Oost en een ervan in het centrum.

Uit het voorgaande volgt dat meer aanbod van flexwonen in Ridderkerk gestalte kan krijgen via zowel vrijliggende locaties als objecten. Hierbij bieden de onderzochte locaties meer mogelijkheden om volume te realiseren dan de objecten. Overigens kunnen beschikbare locaties ook interessant zijn voor andere specifieke doelgroepen zoals woonwagenbewoners.

Tabel D: overzicht 14 kansrijke flexwonenlocaties in Ridderkerk

naam object/locatie	adres	bestemming	eigenaar	kansrijk voor doelgroep	oppervlakte in m2
x	Kievitsweg 124	Recreatie met aanduiding caravanstalling of volkstuin, afhankelijk van locatie of Bedrijf - detailhandel grootschalig	Particulier	Spoedzoekers	Gronden 11.000 m2
Baggerdepot	x	Bestemming is agrarisch met functieaanduiding "gronddepot"	Gemeente	Asielzoekers Spoedzoekers	19.960
Nieuw Reijerwaard	x	Bedrijf 4.1	GRNR	Arbeidsmigranten Oekrainers	3.600 m ² (bebouwing kwart daarvan)
Boomgaard	x	Agrarisch (boomgaard)	Particulier	Spoedzoekers	ca 125.000 m ²
Oude gemeentewerf	Industrieweg 10	Beheersverordening Woude (plantsoenpost)	Gemeente	Spoedzoekers Asielzoekers Woonwagens	ca 6.000 m ²
Kruisweg	Kruisweg 2	Recreatie (opslag)	Gemeente	Asielzoekers Spoedzoekers	4000 m ²
x	Burg. Kruijffstraat (feitelijk aan de Burgemeester van der Wayfortstraat)	Maatschappelijke doeleinden	Gemeente	Herhuisvesters Spoedzoekers	925m ²
Groen (tussen Rotterdamseweg, Sportlaan en Stoeterij de Woude)	Rotterdamweg	Agrarisch	Gemeente	Herhuisvesters Spoedzoekers	Ca 25.000 m ²
Opstandingskerk	Rijksstraatweg 95-97, 2988 BB, Ridderkerk	Maatschappelijke doeleinden	Opstandingskerk	Spoedzoekers	2250 m ² gehele perceel
Centrum Oost	Noordenweg 24	Bedrijfsbestemming	Particulier	Spoedzoekers	perceel = 1822 m ² . Betreft enkel bovenverdieping gebouw (uitzoeken m ²)
De Jong Intra	Havenkade 1	Bedrijfsbestemming	Particulier	Oekrainers Spoedzoekers	perceel is 3017 m ² , ruimte in bebouwing (3 - 5 laags gebouw)
Verschoor	Havenstraat 53	Bedrijfsbestemming	Particulier	Spoedzoekers	perceel is 463 m ² , gebouw is 3 hoog

naam object/locatie	adres	bestemming	eigenaar	kansrijk voor doelgroep	oppervlakte in m2
NIMA	Noordenweg 2	Bedrijfsbestemming	Particulier	Spoedzoekers	perceel = 1365 m ² (zuid) 1800 m ² (noord). Uitzoeken of dit bij elkaar hoort, dan mogelijkheden.
Voormalig Rabobank gebouw in het centrum	Sint Jorisplein 1	GEMENGD I. Staat wonen toe vanaf de 1e verdieping. Er is een omgevingsvergunning voor transformatie tot 21 studio's/kleine appartementen.	Particulier	Spoedzoekers	685 m ²

7. Conclusies en aanbevelingen uit de locatieverkenning

- a) Voor de inrichting van nieuwe flexwonenprojecten in Ridderkerk kan volop geleerd worden van de vele projecten die elders in het land al gerealiseerd zijn. Zo is het mixen van doelgroepen op verschillende manieren goed mogelijk. Het blijft echter belangrijk aan de voorkant goed na te denken over de condities waaronder dat gebeurt.
- b) Wat betreft de locaties zien we dat er recent steeds meer projecten tot stand komen op locaties die tijdelijk beschikbaar zijn. De kwaliteit van de moderne modulaire en verplaatsbare woningen en de mogelijkheid om onder de nieuwe Omgevingswet langere exploitatietermijnen dan 10 of 15 jaar mogelijk te maken, nog steeds met toepassing van de korte procedure, zorgen ervoor dat flexwonen eerder interessant en mogelijk wordt. Bovendien worden vanuit de rijksoverheid diverse instrumenten, zoals subsidies en garantieregelingen ingezet om de risico's die met verplaatsbare woningen samen kunnen hangen te ondervangen.
- c) Er is in bijna alle projecten veel aandacht voor (sociaal) beheer nodig, vanwege de relatief snelle doorstroming. Een goed en doortastend beheer is niet alleen nodig om het leefklimaat in het woongebouw voor iedereen prettig te houden, maar ook om de relatie met de omgeving goed te houden.
- d) De doelgroepenverkenning geeft een indicatie van de te verwachten behoefte, maar bevat natuurlijk ook onzekerheden. Daarom is het verstandig om te kiezen voor een tempo dat voor betrokken partijen te behappen is. Beter één of enkele geslaagde projecten als start, dan een masterplan om alles in één keer aan te pakken.
- e) Er zijn diverse kansen om flexwonen te realiseren in Ridderkerk. Hiermee is het mogelijk nieuw aanbod te creëren voor de beschreven doelgroepen. Wij adviseren de 14 geïdentificeerde kansen op korte termijn nader te onderzoeken. In de meeste gevallen is dit ook het momentum om door te pakken.
- f) 4 van de 6 kansrijke objecten liggen in centrum-Oost. Dit is het gebied dat de gemeente komende jaren juist wil transformeren in een gemengd gebied met kleinschalige bedrijven en woningen. Flexwonen kan in de vorm van placemaking dat proces aanjagen.
- g) Naast woningcorporaties zijn er ook diverse marktpartijen actief die een rol kunnen en willen in transformatie van vastgoed in flexwonen-concepten. Het is goed te onderzoeken hoe corporatie(s) en marktpartijen elkaar kunnen versterken bij de invulling van de flexwonen-opgave.

Bijlage 1: Doelgroepen van flexwonen

In deze bijlage analyseren we de vraag naar flexwonen van de volgende doelgroepen op de Ridderkerkse woningmarkt:

- Studenten WO/HBO/MBO per categorie naar uitwonend en thuiswonend
- Arbeidsmigranten
- Expats
- Vergunninghouders (vluchtelingen met een verblijfsvergunning)
- Oekraïense ontheemden
- Uitstroom maatschappelijke opvang en/of andere zorginstellingen
- Echtscheidingen en andere gebroken relaties (waaronder vlucht voor geweld)
- Tijdelijke herhuisvesting
- Overige categorieën spoedzoekers
- Speciale categorie: asielzoekers

In de volgende paragrafen zoomen we op deze doelgroepen in.

a. Studenten

Voor de vraag naar huisvesting voor studenten wordt vaak gekeken naar het aantal studenten dat staat ingeschreven aan de onderwijsinstellingen in de gemeente en de ontwikkeling die daarin voorzien wordt. Voor het WO en HBO biedt de landelijke monitor studentenhuishuizing, uitgevoerd in opdracht van Kences en het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties deze informatie. De gemeente Ridderkerk komt in deze monitor niet voor: er is immers geen HBO- of WO-opleidingsaanbod in Ridderkerk. Daarnaast zijn er geen MBO-opleidingen in Ridderkerk.

Dat betekent dat als jongeren gaan studeren zij er doorgaans voor zullen kiezen om thuis (in Ridderkerk) te blijven wonen of in hun nieuwe studiestad buiten Ridderkerk. Een andere optie is dat jongeren op kamers (gaan) wonen in Ridderkerk. Het is niet aannemelijk dat jongeren van elders in Ridderkerk op kamers zouden willen (gaan) wonen. Hooguit als het gaat om stageplaatsen bij lokale ondernemers. Dat zal een beperkt aantal zijn aangezien ondernemers aangeven onvoldoende vakkrachten te kunnen vinden en daarom een beroep doen op arbeidsmigranten.

CBS-Statline biedt een overzicht van het aantal studenten per opleidingssoort naar woonplaats. Daaruit valt niet op te maken, welk deel van de populatie uit- of thuiswonend is. Zie tabel 1.

Tabel 1: Aantal in Ridderkerk wonende studenten naar opleidingssoort, 2022-2023

Categorie	totaal
MBO-studenten	1.242
HBO-studenten	966
WO	322
<i>Totaal</i>	<i>2.530</i>

Bron: CBS: 2022/2023, [link>](#)

Huisvesting van studenten

Aangezien bekend is dat het gros van de studenten thuis of in zijn/haar studiestad woont en er in Ridderkerk geen opleidingen gevestigd zijn, zal het aandeel studenten dat ervoor kiest in Ridderkerk op kamers te gaan wonen klein zijn. Er zijn geen exacte aantallen beschikbaar, maar het is wel bekend dat van de WO- en HBO-studenten landelijk 53% uitwonend is en van de MBO studenten 20%³. Van deze groepen is ook bekend welk deel daarvan in de studiestad woont of daarbuiten. Zie tabel 2.

³ Monitor Studentenuisvesting 2023

Tabel 2: Landelijk verdeling studenten naar woonsituatie 2022-2023

Landelijk		WO-studenten	HBO-studenten	MBO-studenten
uitwonend	in studiestad	53	23	7
	buiten studiestad	18	15	14
thuiswonend	in studiestad	3	9	21
	buiten studiestad	26	53	58
<i>totaal</i>		100%	100%	100%

Bron: monitor studentenhuysvesting 2023, bewerking door Expertisecentrum Flexwonen

We weten dat er in Ridderkerk 2.530 studenten wonen (tabel 1). Toegepast op de aantallen studenten die in Ridderkerk wonen, levert dat het volgende beeld op:

Tabel 3: Verdeling uit- en thuiswonende studenten in Ridderkerk naar opleidingssoort 2022-2023

Landelijk		WO-studenten	HBO-studenten	MBO-studenten
uitwonend	in studiestad	X	X	X
	buiten studiestad	132	213	242
thuiswonend	in studiestad	X	X	X
	buiten studiestad/Ridderkerk	190	753	1.000
<i>totaal</i>		322	966	1.242

Bron: monitor studentenhuysvesting 2023, bewerking door Expertisecentrum Flexwonen

Voor de huysvestingsvraag in Ridderkerk is dus de groep studenten van belang die ervoor kiest in deze gemeente zelfstandig te wonen, dat wil zeggen: niet bij de ouders thuis. Om de aantallen uit bovenstaande tabel goed te interpreteren is het nog van belang om te weten dat (landelijk) van de uitwonende studenten buiten de studiestad 39% een meerkamerwoning bewoont, 19% een ééukamerstudio en 33% kamers met gemeenschappelijke voorzieningen. Bedenk dat onder de geregistreeerde studenten ook een aanzienlijke groep zit, die mogelijk al een gezin heeft gevormd en de studie b.v. naast werk volgt.

Op basis van een vertaling van de landelijke cijfers volgt dat er (132+213+242=) 587 uitwonende studenten zijn in Ridderkerk. Het is echter aannemelijk dat het aantal 'uitwonende studenten buiten de studiestad' in Ridderkerk lager ligt dan het landelijk beeld. Ridderkerk ligt immers tegen studentenstad Rotterdam en dichtbij diverse andere studentensteden. Daarnaast zijn er in Ridderkerk geen MBO-, HBO-, of WO-opleidingen. De behoefte op kamers te gaan is daarom waarschijnlijk lager. Het is aannemelijk dat de komst van Hoogwaardig Openbaar Vervoer (HOV) Ridderkerk aantrekkelijker zal maken voor uitwonende studenten. Hoe groot de behoefte aan woonruimte/flexwonen voor uitwonende studenten in Ridderkerk precies is, kunnen we op basis deze bevindingen niet bepalen. We weten bijvoorbeeld niet hoeveel studenten op kamers willen maar daar niet in slagen. Daarbij vertoont de woonbehoefte van uitwonende studenten grote overeenkomsten met die van andere niet-studerende Ridderkerkse jongeren, die op de woningmarkt (willen) starten. Een interessante indicator voor de omvang van die behoefte, zijn de binnengekomen reacties op ⁴de 32 flexwoningen voor Ridderkerkse jongeren tot 27 jaar die in 2022 zijn gerealiseerd. Voor deze eenheden melden zich tegen de 800 belangstellenden⁵. Overigens kunnen zowel studenten als jongeren belangrijke 'dragende' bewoners zijn van gemengd wonen projecten. Daarbij kunnen ze 'tegenwicht' bieden aan andere groepen bewoners die juist een beperkte hoeveelheid zorg of begeleiding nodig hebben: de zogeheten 'vragende' bewoners.

b. Arbeidsmigranten

Op basis van recent onderzoek van het Expertisecentrum Flexwonen onder de op de Dutch Fresh Port gevestigde ondernemers, kan een schatting worden gegeven van de behoefte aan inzet van arbeidsmigranten

⁴ Zie ook: [32 Startblock-woningen in Ridderkerk](#)

⁵ Bron: [Enorme woningnood steeds meer zichtbaar](#)

door lokale ondernemingen⁶. Het onderzoek staat beschreven in bijlage 2. Hier volstaan we met de belangrijkste bevinding: ondernemers op de Dutch Fresh Port maken gebruik van tussen de 1.895 en 2.349 arbeidsmigranten in hun bedrijfsproces. Door de verdere ontwikkeling van bedrijventerrein Nieuw Reijerwaard zal de behoefte de komende vijf jaar verder groeien tot 2.617-3.410 arbeidsmigranten. Dat is een toename van 42%.

Huisvesting arbeidsmigranten

Uitzendbureaus organiseren in nagenoeg alle gevallen de huisvesting van arbeidsmigranten voor werkgevers op de Dutch Fresh Port. Zij doen dat bij voorkeur in de vorm van logies. Hierbij is de huisvesting - evenals b.v. hotels - ingericht op tijdelijk verblijf. Genoemde uitzendbureaus geven aan dat zij de komende jaren een huisvestingsbehoefte hebben van 1.706 tot 2.260 logiesplaatsen. Zowel werkgevers als uitzendbureaus onderstrepen de urgentie van meer huisvestingsaanbod in de nabijheid van het werk en daarmee in Ridderkerk en omgeving. De genoemde bandbreedte hangt voor een groot deel samen met de wijze waarop uitzendbureaus/huisvesters hun huidige vastgoedportefeuille weten vast te houden.

Overigens mogen woningcorporaties geen huisvesting aanbieden in de vorm van logies. Dat is immers een zogeheten niet-DAEB-activiteit. Woningcorporaties hebben echter wel een verantwoordelijkheid om arbeidsmigranten die zich hier willen vestigen te ondersteunen bij het vinden van huisvesting. Arbeidsmigranten moeten zich dan uiteraard - net als ieder ander - inschrijven als woningzoekende en wachten op hun beurt.

c. Expats

Wanneer van expats moet worden gesproken en wanneer van arbeidsmigranten, is niet helemaal duidelijk. De meeste onderzoeken, o.a. de veel gebruikte van onderzoeksbureau Decisio, definiëren expats/kenniswerkers als economisch actieve internationale werknemers met een inkomen van minimaal €41.000, prijspeil 2020. Als men een lager inkomen heeft is men arbeidsmigrant. Hoewel er wel wat op die definitie is af te dingen (is een lasser die €43.000,- verdient een kenniswerker?), lijkt hij voor de grote lijn wel hanteerbaar. Uit onderzoek van Decisio⁷ blijkt dat in 2020 tussen de 100-250 expats wonen en werken in de gemeente Ridderkerk.

Huisvesting expats

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, waarop wij in het kader van deze verkenning beperkt zicht kunnen krijgen. Wel vermoeden we dat aan de onderkant van het loongebouw van de kenniswerkers een vraag naar snel beschikbare huisvesting bestaat, die vergelijkbaar is met die van (internationale) studenten en andere spoedzoekers. Niet voor alle expats groeien de bomen tot in de hemel en zeker voor specialisten die voor een aantal maanden worden ingevlogen, kan een acute huisvestingsvraag spelen. Voor de doelgroep expats zijn verschillende huisvestingaanbieders in de markt actief. Zij richten zich op een ander -duurder - segment in de woningmarkt waardoor zij niet of nauwelijks concurreren met de andere beschreven doelgroepen van flexwonen. Expats/kenniswerkers vormen een interessante doelgroep voor de regio, die een belangrijke toegevoegde waarde voor de economie heeft. Als de totale omvang van de groep in Ridderkerk rond de $((100+250)/2=)$ 175 ligt, zijn er bij een gemiddelde verblijfsduur van 4 jaar, jaarlijks ca. 44 buitenlandse kenniswerkers op zoek naar woonruimte. We schatten dat zeker voor een kwart daarvan hoogwaardige flexoplossingen interessant zijn. Het zou verstandig zijn voor deze groep ca. 10-11 flexwoningen beschikbaar te hebben in aantrekkelijke woonmilieus, waarbij centrumlocaties op beperkte afstand van de werkplek de voorkeur verdienen.

⁶ Hoewel er elders in Ridderkerk ongetwijfeld ondernemers zijn die arbeidsmigranten inzetten, is het aannemelijk dat het zwaartepunt van de behoefte op de Dutch Fresh Port ligt.

⁷ [Decisio, regiorapportage Rotterdam, 2022](#)

d. Vergunninghouders

In de Huisvestingswet is vastgelegd dat gemeenten verplicht zijn een bepaald aantal vergunninghouders te huisvesten. Het Centraal Orgaan opvang Asielzoekers (COA) maakt halfjaarlijks bekend wat de taakstelling voor de verschillende gemeenten in Nederland is, afhankelijk van hun inwoneraantal. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de taakstelling voor de gemeente Ridderkerk over de periode 2022-2024.

Tabel 4: Overzicht taakstelling en realisatie huisvesting vergunninghouders gemeente Ridderkerk 2022-2024

Jaar	Stand op 1 jan	Taakstelling 1 ^e helft	Realisatie 1 ^e helft	Stand op 1 juli	Taakstelling 2 ^e helft	Realisatie 2 ^e helft	Taakstelling totaal (=1 ^e en 2 ^e helft)	Realisatie totaal
2022	-4*	27	41	-18	36	52	63	93
2023	-34	57	12	11	47	25	104	37
2024	33	50	34	50	45		95	

* Negatieve waardes wijzen op een voorsprong in de realisatie van de taakstelling

Het dynamisch verloop van de taakstelling maakt het zeer lastig om iets te zeggen hoe de aantallen door de gemeente te huisvesten vergunninghouders zich zullen ontwikkelen. Het lijkt wel realistisch om in ieder geval rekening te houden met een instroom van het gemiddelde niveau over van 2022 - 2024: ca 87 personen per jaar. Daarnaast is de verwachting dat door de druk op het aanmeldcentrum in Ter Apel en de overvolle azc's de taakstelling de komende periode verder zal oplopen. Om deze reden gaan we uit van een taakstelling van ongeveer 100 personen voor 2025.

Wat betreft de samenstelling van de groep vergunninghouders geeft het COA aan dat 85% van de te huisvesten populatie in Ridderkerk uit alleenstaanden bestaat⁸. Als zij een aanvraag voor gezinshereniging doen (nog even los van de plannen van het hoofdlijnenakkoord), dan komt de gezinshereniging na ongeveer 1,5 tot 2 jaar in beeld.

Huisvesting vergunninghouders

De huisvesting van vergunninghouders is een taak van de gemeente. In de prestatieafspraken 2024-2027 staat opgenomen dat Wooncompas hieraan bijdraagt door het beschikbaar stellen van woningen. Er staat: 'We zien dat de opgave om vergunninghouders te huisvesten steeds groter wordt en dat deze opgave binnen de woningvoorraad van Wooncompas steeds lastiger te realiseren is. De gemeente (onder)zoekt alternatieven voor de (tijdelijke) huisvesting van vergunninghouders en betreft Wooncompas daarbij.'

Naast de mogelijkheden van huisvesting van vergunninghouders in de reguliere voorraad, benoemen we nog een overweging. Aangezien het grootste deel van de te huisvesten groep uit jongere alleenstaanden bestaat, kan voor hen een start in vormen van jongerenhuisvesting aantrekkelijk zijn, zeker als daar aandacht is voor community-building en integratie door b.v. een 'maatjes-aanpak' gestimuleerd wordt. Dat geldt in het bijzonder voor de groep voormalige AMV'ers (Alleengaande Minderjarig Vergunninghouders), 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 wonen⁹. Drie of vier jongeren delen daarin een woning onder begeleiding van een hoofdbewoner die een voorbeeldfunctie heeft. Een andere interessant project is Kamers met Kansen¹⁰. Hier krijgen jongeren die een steuntje in de rug nodig hebben ondersteuning bij wonen, leren en werken.

⁸ De situatie in Ridderkerk is vergelijkbaar met het landelijk beeld. [Zie bijgaand NOS-bericht van 23 juli '24](#)

⁹ Zie ook de website www.kansrijk-wonen.nl

¹⁰ [Kamers met Kansen, zie project Ede](#)

Voor de groep vergunninghouders, die in afwachting van gezinshereniging zijn (de zogeheten 'alleengaanden'), kunnen ook andere vormen van flexwonen interessant zijn. Door de snelle beschikbaarheid kunnen alleengaanden een start maken in kleinschalige huisvesting en een begin maken om hun leven op te bouwen. Daarna kunnen zij op het moment van gezinshereniging uitstromen naar een reguliere woning. Zo wordt mogelijk een onnodige verhuizing voorkomen (in het geval dat de initiële woning te klein is). Een bijkomend voordeel is dat zowel alleenstaande als alleengaande vergunninghouders -net als de meeste jongeren- eerst kamergewijs worden gehuisvest. Dat kan een belangrijke bijdragen leveren aan het behoud van draagvlak voor de huisvesting van vergunninghouders.

De uitstroom vanuit het COA bestaat in Ridderkerk voor 85% uit alleenstaanden. Een deel van hen vraagt op termijn gezinshereniging aan. Tot die tijd zijn zij alleengaand. Op basis van ervaringscijfers weten we dat dat flexwonen interessant is voor de 75% van deze groep. Dat betekent dat er een jaarlijkse behoefte is aan 64 huisvestingsplaatsen in flexwonen.

e. Oekraïense ontheemden

Sinds het uitbreken van de oorlog in Oekraïne voorjaar 2022 verblijven ruim 110.000 ontheemden in Nederland¹¹. In Ridderkerk verblijven 166 Oekraïners (peildatum 1 augustus 2024). De populatie bestaat uit zowel grotere en kleinere gezinnen als stellen en een enkele alleenstaande.

Huisvesting Oekraïense ontheemden (peildatum 1 augustus 2024)

Veruit het grootste deel van de Oekraïners woont in een woning van Wooncompas. Het gaat hierbij om 137 personen die zijn gehuisvest in 40 woningen. De gemiddelde huishoudensgrootte bedraagt daarmee 3,4 personen. Het merendeel van de ingezette woningen bestaat uit sloopwoningen, die deels al in 2025 plat gaan. Het gaat merendeels om eenheden aan de Reijerweg en de Henegouwsestraat. De woningen aan het Hugo de Groothof zijn tot medio 2027 beschikbaar.

Naast de bijdrage van Wooncompas, bieden ook ongeveer 17 gastgezinnen aan 29 Oekraïners opvang. Eén gezin woont in een woning die commercieel verhuurd wordt. De gemiddelde huishoudensgrootte bedraagt hier 1,7 personen. Hiermee wordt duidelijk dat Wooncompas grotere huishoudens huisvest en particulier (bijv. via gastgezinnen) kleinere. Uit het voorgaande volgt dat er in Ridderkerk in totaal 166 Oekraïners wonen op 57 locaties.

We kunnen alleen maar hopen op een spoedig einde van de oorlog en daarmee de noodzaak tot Ridderkerkse huisvestingsoplossingen voor Oekraïense ontheemden. Feit is dat het aantal Oekraïners dat in Nederland een veilig heenkomen zoekt, de eerste maanden van 2024 verder is toegenomen. Daarnaast is bekend dat de beschikbare capaciteit van Wooncompas snel verdwijnt. Ook is het onzeker of de gastgezinnen in de nabije toekomst een opvangrol willen blijven bieden. Flexwonen kan bij uitstek een oplossing bieden voor de Oekraïense vluchtelingen. Stel dat de opvangcapaciteit van gastgezinnen met 50% wordt verminderd, dan is er een vervangingsbehoefte van $40 + 8 = 48$ flexwoningen.

De opgave voor de gemeente Ridderkerk zal voor 2025 vermoedelijk 195 opvangplekken zijn.

f. Uitstroom uit maatschappelijke opvang en beschermd wonen

In 2015 kwam de VNG-commissie Toekomst Beschermd Wonen (commissie Dannenberg) met het advies 'Van beschermd wonen naar een beschermd thuis'. De commissie Dannenberg gaat er van uit dat van de ca. 20.000 mensen die in een vorm van beschermd wonen verblijven één à twee derde in staat is onder een aantal voorwaarden de stap naar zelfstandig wonen te zetten, al dan niet met begeleiding. Dat gaat dus om tussen de 6.500 en 13.000 mensen.

¹¹ Bron: Rijksoverheid, 10 mei 2024

De instellingen voor maatschappelijke opvang bieden hulp aan ca. 58.000 cliënten. In de maatschappelijke opvang liep al langer een programma dat er op gericht was ca. 16.000 cliënten toe te leiden naar zelfstandig wonen. Samen met de beoogde uitstroom vanuit beschermd wonen gaat het in totaal dus om tussen de 22.000 en 29.000 mensen. Dat is uitgaande van een stabiele situatie. Maar er gebeurt natuurlijk ook wat aan de voorkant van de opvang en het beschermd wonen, waardoor er naast en na deze eenmalige koersverandering ook een doorlopende vraag naar doorstroming zal blijven bestaan. Door de problemen op de woningmarkt staat de doorstroming uit de MO en BW onder druk. Hoewel er geen actuele branchebrede cijfers beschikbaar zijn, stelt het rapport 'De Staat van de nachtopvang'¹² als belangrijkste knelpunt voor de prop in de opvang 'het gebrek aan duurzame huisvesting en vervolgtrajecten'.

Door de decentralisatie van Beschermd Wonen en Maatschappelijk Opvang is de verantwoordelijkheid voor de uitvoering komen te liggen bij de gezamenlijke gemeenten. In deze regio gaat het naast Ridderkerk om de gemeenten Albrandswaard, Barendrecht, Capelle aan den IJssel, Krimpen aan den IJssel, Lansingerland en Rotterdam. De gezamenlijke ambities staan beschreven in het Regionaal Beleidsplan Maatschappelijke Opvang en Beschermd Wonen 2022-2026.

Situatieschets beschermd wonen

In het genoemd Regionaal Beleidsplan wordt het belang van voldoende vervolghuisvesting benadrukt. De inschatting is dat er jaarlijks ongeveer 500 cliënten die nu nog verblijven in vormen van beschermd wonen, kunnen uitstromen naar zelfstandig wonen in de wijk in combinatie met eventuele begeleidingsarrangementen. Uit de 'Regiomonitor beschermd wonen 2023' blijkt dat in dat jaar 'slechts' 295 mensen uitstroonden waarvan 6 mensen naar de gemeente Ridderkerk. Eenzelfde aantal als in 2022. In het regionaal beleidsplan is ook aangegeven dat de verwachting is dat de vraag naar Beschermd Wonen de komende jaren zal stijgen. Als de stijging in lijn is met de regionale inschatting, dan stromen jaarlijks ongeveer 8-10 mensen naar Ridderkerk uit.

Situatieschets maatschappelijke opvang

Het actieplan 'Samenredzaam Ridderkerk Actieplan Wonen, Welzijn, Zorg 2023-2026' noemt geen aantallen uitstromers maatschappelijke opvang. 'Er is geen beeld van lokale tekorten'. Uit de 'Monitor Woonruimtebemiddeling regio Rotterdam' volgt een plaatje van het aantal mensen dat uitstroomt uit de maatschappelijke opvang naar de gemeente Ridderkerk. Op basis van de urgentiegrond 'doorstroming opvang' gaat het de volgende aantallen:

- 2020: 2 personen
- 2021: 6 personen
- 2022: 27 personen

De uitstroom uit de maatschappelijke opvang lijkt enorm te fluctueren over de periode 2020-2022. In de regio moeten nog gesprekken worden gevoerd over meer mogelijkheden voor doorstroming. Als we het gemiddelde van deze jaren nemen, gaat het jaarlijks om zo'n 12 personen.

Uit het voorgaande komt naar voren dat de totale omvang van de groep die uitstroomt uit beschermd wonen en de maatschappelijke opvang in/naar Ridderkerk zo'n 20-22 personen per jaar bedraagt.

Huisvesting uitstromers maatschappelijke opvang en beschermd wonen

Cliënten die uitstromen uit Beschermd Wonen (BW) en maatschappelijke opvang, komen veelal terecht in een reguliere huurwoning van woningcorporatie Wooncompas. Een deel van de uitstromers zijn inwoners die voor hun periode van BW een woning achter hebben gelaten en na een periode BW weer zelfstandig in de gemeente gaan wonen. Voor andere cliënten is het beter om in een andere gemeente terug te keren dan de gemeente van herkomst.

De meest optimale woonsituatie verschilt per client. Over het algemeen gaat het om eenpersoonshuishoudens die een daarbij passende woning nodig hebben. Een belangrijke vraag is natuurlijk in hoeverre flexwonen een

¹² Bron: [Rapport Staat van de Nachtopvang 2023, Valente](#)

oplossing biedt voor mensen die vanuit de maatschappelijke opvang of beschermd wonen de stap naar zelfstandig wonen kunnen zetten. Dat zal zeker niet voor iedereen de goede stap zijn. Maar er zijn ook veel cliënten die daarmee goed op weg kunnen worden geholpen. Het idee van een 'oprit naar de snelweg' is inmiddels op veel plekken succesvol in praktijk gebracht. Zie daarvoor o.a. het onderzoek flexwonen en zorgdoelgroepen¹³.

Mede op grond van de inzichten uit bovengenoemd rapport is de verwachting dat de helft van deze uitstromers (zo'n 10-11 mensen per jaar) goed op weg kunnen worden geholpen in vormen van flexwonen. Uiteraard is daarbij maatwerk nodig. Wij doen ook de aanbeveling om tot een gecoördineerd plan van aanpak te komen van gemeente, corporatie en instellingen.

g. Echtscheidingen en andere gebroken relaties

Scheiden komt in alle lagen van de samenleving voor en leidt 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 iets meer dan de helft (51%) van de scheidingen gaat om stellen met minderjarige kinderen.

Nederland kent ongeveer 24.000 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 24.000 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.

Naast echtscheidingen kunnen scheidingen ook ontstaan door ontbinding van geregistreerd partnerschap. Van deze laatste vorm van relatiebeëindiging bestaan alleen landelijke cijfers. Om tot een beeld te komen van het aantal mensen dat als gevolg van een scheiding acuut behoefte heeft aan andere woonruimte, hebben we aangenomen dat het aantal ontbindingen van geregistreerde partnerschappen in Ridderkerk niet sterk afwijkt van het gemiddelde in Nederland. In onderstaande tabel is het aantal scheidingen na geregistreerd partnerschap in Nederland weergegeven. Tevens is naar rato van de bevolkingsomvang het aantal berekend in Ridderkerk. Daaraan zijn het aantal scheidingen na huwelijk toegevoegd om tot een totaalbeeld te komen.

Tabel 6: Ontbinding huwelijk en partnerschap in Nederland en Ridderkerk, 2020-2022

jaar	Aantal scheidingen na geregistreerd partnerschap in Nederland	Aantal scheidingen na geregistreerd partnerschap in Ridderkerk	Aantal scheidingen na huwelijk in Ridderkerk	Totaal aantal scheidingen in Ridderkerk
2020	2.837	8	60	68
2021	2.686	7	68	75
2022	3.116	8	60	68

Bron: CBS statline, bewerking Expertisecentrum Flexwonen

Het aantal scheidingen in Ridderkerk fluctueert over de periode 2020-2022 tussen de 68 en 75 per jaar. Gemiddeld zijn dat over deze periode zo'n 72 scheidingen per jaar.

Een bijzondere categorie 'verbroken relaties' wordt gevormd door mensen (doorgaans, maar niet uitsluitend vrouwen) die een relatie ontvluchten vanwege gewelddadig gedrag van de partner. Een deel van hen is via de

¹³ Bron: <https://flexwonen.nl/onderzoek-flexwonen-voor-zorgdoelgroepen/>

maatschappelijke- of vrouwenopvang in beeld, maar dat hoeft niet altijd. Degenen die daarbuiten vallen zijn moeilijk te kwantificeren, maar vormen wel een zeer urgente, kwetsbare doelgroep.

Huisvesting na verbroken relaties

Echtscheiding of een andere vorm van relatiebeëindiging leidt weliswaar vrijwel altijd tot een nieuwe huisvestingsvraag, maar soms is daar ook al in voorzien. Bijvoorbeeld 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. De urgentieregeling kan in enkele situaties een oplossing bieden. Echtscheiding is op zich geen reden voor urgentie, maar als een van de ex-partners minderjarige kind(eren) krijgt toegewezen en door de echtscheiding de woonlasten niet kan betalen, kan deze misschien voor urgentie in aanmerking komen.

Hoewel elke echtscheiding dus één herstarter oplevert komt een deel daarvan binnen het eigen netwerk tot een oplossing. Welk deel is niet exact bekend, maar op basis van signalen schatten we dat ongeveer een derde van het aantal echtscheidingen geholpen zou zijn met extra (flex)aanbod op de woningmarkt. Het aantal relatieverbrekingen in Ridderkerk bedraagt jaarlijks gemiddeld 72. De vraag naar snel beschikbare, betaalbare woonruimte zou daarmee derhalve in Ridderkerk op ongeveer 24 per jaar liggen.

h. Tijdelijke herhuisvesting

Verschillende gemeenten en corporaties beschouwen tijdelijke uitplaatsing van bewoners van te renoveren woningen ook als een vorm van flexwonen. Het gaat immers om het voorzien in een acute tijdelijke behoefte. Tijdelijke woonvormen kunnen daarvoor worden ingezet en vervolgens weer een functie krijgen voor andere spoedzoekers op de woningmarkt. Uiteraard moeten de woningen wel passend zijn voor de uit te plaatsen bewoners.

Als Wooncompas besluit tot herstructurering, ingrijpende renovatie of verduurzaming van hun woningen, moeten de huidige bewoners van die woningen soms tijdelijk geherhuisvest worden. De projecten die de komende jaren op de rol staan zijn¹⁴:

Tabel 7: Overzicht ingrepen woningvoorraad Wooncompas 2024-2027

Straat/buurt	strategie	Gewenste aantallen	sloopaantallen	Te behalen resultaat t/m 2027
1. Blaak	vervangende nieuwbouw na sloop	37 sociaal	48 sociaal	oplevering
2. Rembrandt-weg	vervangende nieuwbouw na sloop (2 ^e fase)	102 sociaal	94 sociaal	oplevering
3. Centrumplan (Koninginneweg e.o.) ¹⁵	vervangende nieuwbouw na sloop/ gebiedsontwikkeling	300 sociaal, 100 middelduur	290 sociaal	gebiedsvisie, planvorming, sloop
4. Bloemen-buurt ¹⁶	vervangende nieuwbouw na sloop + renovatie	70 sociaal	30 sociaal	oplevering

¹⁴ Bron: [prestatieafspraken Wooncompas, Ridderkerk en huurdersorganisatie Progressie 2024-2027](#)

¹⁵ Voor dit project is door Wooncompas nog geen principeverzoek ingediend

¹⁶ idem

5. Hollandsestraat + Henegouwsestraat pm ¹⁷	vervangende nieuwbouw na sloop	256 sociaal	162 sociaal	oplevering + sloop pm
6. de la Reijstraat, Retiefstraat, Maaslaan (Westdonck)	vervangende nieuwbouw na sloop	300 -350 sociaal en, middel-duur	182 sociaal	sloop, oplevering eerste fase
7. 't Ronde Sant	vervangende nieuwbouw na sloop	60 sociaal	25 sociaal	planvorming

Er staan t/m 2027 minimaal zes projecten op de rol waarbij na sloop vervangende nieuwbouw plaatsvindt. Herhuisvesting kan tijdelijk of permanent zijn, afhankelijk van het type ingreep en/of wensen van bewoners. Om bewoners die in afwachting van nieuwbouw zijn tijdelijk te huisvesten, wordt ook naar de mogelijkheid van flexwonen gekeken. In de prestatieafspraken staat: *‘Om de druk op de woningmarkt te verminderen en voor specifieke groepen een tijdelijke woonvorm te kunnen bieden, is flexwonen (verplaatsbare wooneenheden) een mogelijke oplossing. Onze gezamenlijke voorkeur ligt bij permanente woningbouw.’* Binnen de wettelijke kaders zal Wooncompas in de nabije toekomst per project onderzoeken wat de wensen van bewoners zijn en welke mogelijkheden binnen die kaders passen.

Het totale volume te slopen woningen t/m 2027 is maximaal 708 woningen. Van enkele grotere projecten worden tot die tijd slechts ‘eerste fases’ opgeleverd. Stel dat het aantal sloopwoningen t/m 2027 500 bedraagt en de duur van de vervangende huisvestingbehoefte per huishouden 1,5 - 2 jaar, dan zijn 250 vervangende woningen nodig. Als we aannemen dat flexwonen/wisselwoningen voor 20-25% van de huishoudens een oplossing kan zijn, dan zijn in totaal 40-60 flexwoningen nodig. Uiteraard is het interessant dat de woningen na herstructurering, ingrijpende renovatie of verduurzaming opnieuw kunnen worden ingezet voor andere categorieën spoedzoekers.

i. Overige doelgroepen

Er zijn nog diverse andere groepen die op enig moment een behoefte hebben aan snel beschikbare en betaalbare woonruimte. Die groepen zijn wat kleiner in omvang en/of moeilijk te kwantificeren. Denk b.v. aan:

- Huishoudens die door huisuitzettingen of gedwongen verkoop hun woning zijn kwijt geraakt
- Ex-gedetineerden die langer vastzitten hebben de grote kans hun woning kwijt te verliezen
- Mantelzorgers die tijdelijk onderdak nodig hebben om een naaste te kunnen verzorgen
- Zwerfjongeren die nog niet via de maatschappelijke opvang in beeld zijn
- Uitstromers uit de jeugdzorg: als deze jongeren 18 worden, kunnen zelfredzame jongeren (begeleid) zelfstandig gaan wonen
- Mensen die hun oude woning al verkocht hebben en nog niet in hun nieuwe woning kunnen trekken
- Mensen die terugkeren van een langdurig verblijf in het buitenland en hier geen woning meer hebben.

j. Speciale categorie: asielzoekers

Asielzoekers zijn vluchtelingen die in afwachting zijn van een mogelijke verblijfsvergunning. Als zij die vergunning krijgen noemen we hen statushouders. Statushouders mogen in Nederland gaan wonen en moeten door gemeenten worden gehuisvest, volgens de hiervoor al behandelde taakstelling.

Asielzoekers die nog geen verblijfsstatus hebben, worden gedurende hun verblijf opgevangen in locaties die door het Centraal Orgaan Opvang Asielzoekers (COA) worden beheerd. Met de komst van de Spreidingswet per 1 februari 2024 kunnen gemeenten worden verplicht een bijdrage te leveren in deze opvang van asielzoekers.

¹⁷ idem

De gemeente Ridderkerk wil anticiperen op de mogelijke komst van 250 asielzoekers. Om deze reden worden asielzoekers als ‘speciale categorie’ spoedzoekers in dit onderzoek opgenomen.

Opvang asielzoekers in gemeenten

Geruime tijd was er een strikte scheiding tussen de opvang van asielzoekers in grote door de COA beheerde voorzieningen (AZC's) en de huisvesting van statushouders door gemeenten. Door de lange proceduuretijd en de moeite die gemeenten hadden om na statusverlening voor huisvesting te zorgen leidde dat ertoe dat kansrijke asielzoekers en statushouders jarenlang niet aan hun integratie konden werken. Sinds het WRR-rapport 'Geen tijd te verliezen' uit 2014 is er meer aandacht gekomen voor het belang van snelle integratie. Die is immers zowel maatschappelijk als voor de statushouders zelf van groot belang. Dat is mede de reden om kleinschaliger opvangvoorzieningen voor asielzoekers in gemeenten tot stand te brengen.

Afgelopen jaren zijn enkele interessante initiatieven ontstaan, waarbij asielzoekers, statushouders en spoedzoekers -ruimtelijk gescheiden- op een locatie verblijven. Het meest bekende voorbeeld is Plan Einstein¹⁸ in Utrecht. Hier wonen, werken en leren de verschillende bewonersgroepen. Daarnaast biedt de locatie tevens ruimte voor activiteiten en cursussen voor buurtbewoners. Andere gemeenten zoals Houten en Waddinxveen¹⁹ werken aan soortgelijke initiatieven.

Draagvlak

De uitdaging bij het vinden van een of meerdere asielopvanglocaties is maatschappelijke draagvlak. Hierbij bestaat veelvuldig spanning tussen de wens van het COA om te komen te geconcentreerde opvang en het maatschappelijk 'absorptievermogen'. Als wordt gezocht huisvestingsoplossingen waarbij asielzoekers worden 'gemengd' met andere doelgroepen (zoals hierboven omschreven), adviseren we in te zetten op kleinere populaties asielzoekers, die in vergelijkbare omvang worden 'gemengd' met andere doelgroepen.

Meer mogelijkheden om te werken

Een andere relevante ontwikkeling is dat door een uitspraak van de Raad van State eind 2023 asielzoekers meer dan 24 weken per jaar mogen werken als hun asielaanvraag minstens zes maanden in behandeling is²⁰. Dat is extra interessant omdat veel werkgevers op Nieuw Reijerwaard de komende jaren een groeiende behoefte hebben aan arbeidskrachten voor relatief laag geschoold werk. Ook is er op Nieuw Reijerwaard een uitzendbureau (Kobus) actief, die gespecialiseerd is in het uitzenden van mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt waaronder vluchtelingen. Door het maken van slimme afspraken met werkgevers liggen er dus kansen om asielzoekers een zinvolle daginvulling te bieden en tegelijkertijd werkgevers te helpen bij het verminderen van een nijpend arbeidstekort.

¹⁸ [Bron: provincie Utrecht>](#)

¹⁹ [Zie: Definitieve locatie voor opvang vluchtelingen \(AZC\) in Waddinxveen>](#)

²⁰ Zij mogen alleen werken als de werkgever een tewerkstellingsvergunning heeft. Deze vergunning kan worden aangevraagd bij het UWV.
Bron: [Rijksoverheid>](#)