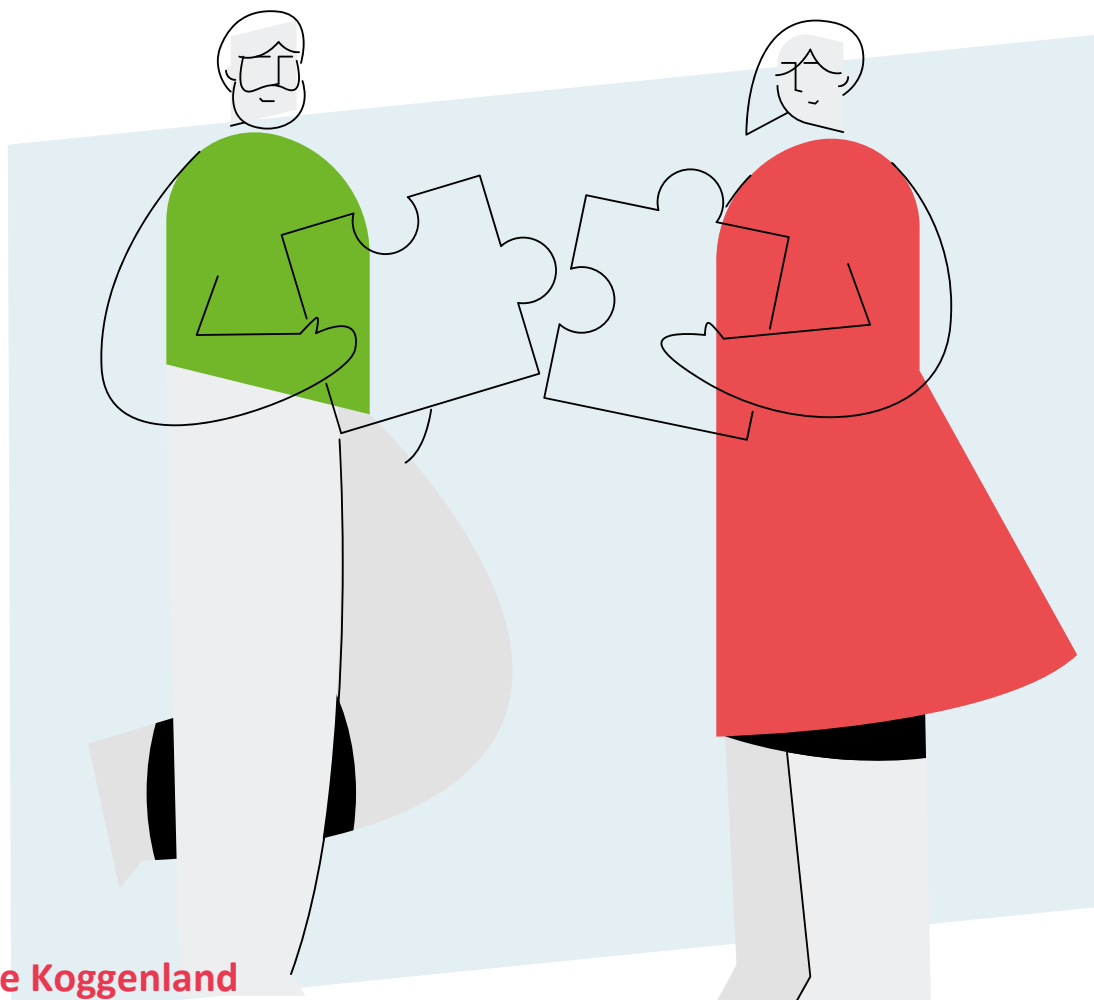


## Huisvestingsopgave kwetsbare doelgroepen



**Gemeente Koggenland**

15 november 2022

Eindrapport

Ontrafel de trend. **Kijk vooruit.**

DATUM	15 november 2022
TITEL	Huisvestingsopgave kwetsbare doelgroepen
OPDRACHTGEVER	Gemeente Koggenland
AUTEUR(S)	Valentine Reijers Roosje van Leer
PROJECTNUMMER	1598.100/G
STATUS	Eindrapport

Ontrafel de trend.  
Kijk vooruit.

Tivolilaan 205  
6824 BV Arnhem  
Postbus 1174  
6801 BD Arnhem

[www.companen.nl](http://www.companen.nl)  
[info@companen.nl](mailto:info@companen.nl)  
026 351 25 32

KvK-nummer: 09035291  
BTW-nummer: NL001826517B01

# Inhoud

<b>1</b>	<b>Managementsamenvatting</b>	<b>5</b>
1.1	Inleiding	5
1.2	Huisvestingsopgave per doelgroep	5
1.3	Het huidige aanbod	7
1.4	Maatregelen	7
<b>2</b>	<b>Inleiding</b>	<b>9</b>
2.1	Aanleiding	9
2.2	Onderzoeksvragen	9
<b>3</b>	<b>Statushouders/vergunninghouders</b>	<b>10</b>
3.1	Inleiding	10
3.2	Wettelijke taken en rijksbeleid	10
3.3	Regionale beleidskeuzes	11
3.4	Lokale beleidskeuzes	11
3.5	Omvang doelgroep statushouders	12
3.6	Opgave voor de komende jaren	13
<b>4</b>	<b>Uitstromers uit beschermd wonen, opvangvoorzieningen en jeugdzorg</b>	<b>14</b>
4.1	Inleiding	14
4.2	Wettelijke taken en rijksbeleid	14
4.3	Regionale beleidskeuzes	14
4.4	Lokale beleidskeuzes	15
4.5	De regionale uitstroomregeling	16
4.6	Omvang doelgroep uitstromers	17
4.7	Opgave voor de komende jaren	19
<b>5</b>	<b>Mensen die een beroep doen op de urgentieregeling</b>	<b>20</b>
5.1	Inleiding	20
5.2	Wettelijke taken en rijksbeleid	20
5.3	Regionale beleidskeuzes	21
5.4	Lokale beleidskeuzes	21
5.5	De regionale urgentieregeling	21
5.6	Omvang doelgroep die een beroep doet op een urgentieverklaring	23
5.7	Opgave voor de komende jaren	24
<b>6</b>	<b>Overige kwetsbare groepen</b>	<b>25</b>
6.1	Inleiding	25
6.2	Wettelijke taken en rijksbeleid	25
6.3	Regionale beleidskeuzes	25
6.4	Lokale beleidskeuzes	26
6.5	De regionale spoedzoekersregeling	26
6.6	Omvang van de groep(en)	28
6.7	Opgave voor de komende jaren	30
<b>7</b>	<b>Huidig aanbod</b>	<b>31</b>
7.1	Inleiding	31
7.2	Voorraad en mutaties	31

7.3	Woningtoewijzing	31
7.4	Match vraag - aanbod	32
<b>8</b>	<b>Effect op uitgaven in het sociaal domein</b>	<b>33</b>
8.1	Inleiding	33
8.2	Financiële gevolgen	33
<b>9</b>	<b>Woonvormen</b>	<b>35</b>
9.1	Inleiding	35
9.2	Passend aanbod	35
9.3	Algemene aandachtspunten	40
9.4	Leefbaarheid	40
<b>10</b>	<b>Instrumenten om huisvestingsmogelijkheden voor bijzondere doelgroepen te vergroten</b>	<b>42</b>
10.1	Inleiding	42
10.2	Landelijk beleid: Programma Een Thuis voor Iedereen	42
10.3	Maatregelen nieuwbouw	44
10.4	Maatregelen beter benutten bestaande voorraad	45
10.5	Maatregelen woningtoewijzing	45
10.6	Samenwerking	46
10.7	Lokale beleidskeuzes	46
10.8	Laaghangend fruit	47
	<b>Bijlage: Overzicht gesprekspartners</b>	<b>48</b>

# 1 Managementsamenvatting

## 1.1 Inleiding

De gemeente Koggenland heeft, zoals veel gemeenten in Nederland, te maken met een groeiende vraag naar woonruimte vanuit 'bijzondere doelgroepen'. Tegelijkertijd hebben ook regulier woningzoekenden moeite om aan een woning te komen. Dit onderzoek is bedoeld om een beeld te geven van de vraag naar woonruimte vanuit verschillende groepen kwetsbare bewoners. Op basis van dit inzicht wil de gemeente met samenwerkingspartners plannen maken voor het realiseren van huisvesting die past bij de vraag en die op korte termijn gerealiseerd kan worden.

De hoofdvraag van het onderzoek is welke opgave gemeente Koggenland heeft ten aanzien van het huisvesten van kwetsbare doelgroepen. We gaan in op de wettelijke taken van de gemeente ten aanzien van verschillende groepen en op de regionale en lokale beleidskeuzes die hierover zijn gemaakt. Daarnaast gaat het onderzoek in op de mogelijke besparingen die het bieden van passende huisvesting kan opleveren binnen het sociaal domein. Tot slot biedt het een overzicht van passende woonvormen en instrumenten die de gemeente kan inzetten om te zorgen voor huisvesting voor kwetsbare groepen.

We richten ons in dit onderzoek op de volgende doelgroepen:

- Vergunninghouders (vluchtelingen met een verblijfsstatus).
- Uitstromers vanuit beschermd wonen, opvangvoorzieningen en jeugdzorg.
- Mensen die aanspraak maken op de urgentieregeling.
- Overige kwetsbare groepen met een acute huisvestingsvraag in combinatie met problematiek op het gebied van het voeren van een huishouding, financiën en/of opvoeding.

## 1.2 Huisvestingsopgave per doelgroep

Tabel 1.1 biedt een overzicht van de jaarlijkse vraag naar woonruimte voor de verschillende groepen. Daarnaast doen we een uitspraak over wat de verwachting is voor de opgave op de middellange termijn (2025 - 2030).

Het is hierbij van belang te vermelden dat de 'jaarlijkse opgave' niet altijd een *aanvullende* woningvraag is. Een groot deel van deze mensen is namelijk al meegenomen in de bevolkings- en huishoudensprognose die de gemeente hanteert. Zij zijn dus ook al meegenomen in de woningbehoefteraming van de gemeente. Voor deze groepen geldt dat de vraag vooral aangeeft dat het mensen betreft die een urgente vraag naar woningen hebben, en dus behoefte aan voorrang bij de woningtoewijzing. Dit is anders voor de opgave voor de doelgroep statushouders; deze is nog niet volledig meegenomen in de door de gemeente gehanteerde prognoses. Datzelfde geldt voor de - nu nog niet in te schatten - behoefte aan woonruimte vanuit de groep vluchtelingen uit Oekraïne.

Tabel 1.1: Huisvestingsopgave per doelgroep voor de periode tot 2025 en 2025 - 2030

Doelgroep	Huisvestingsopgave per jaar tot 2025	Verwachting voor periode 2025 - 2030
Statushouders	12 - 16 woningen/wooneenheden per jaar	Lichte stijging
Uitstroom BW, MO, Jeugdzorg	11 - 12 woningen/wooneenheden per jaar	Iets lager aantal (door inzet BT/preventie instroom)
Mensen die aanspraak maken op urgentie	11 - 15 woningen/wooneenheden per jaar	Blijft gelijk
Overige kwetsbare groepen	Circa 20 woningen/wooneenheden per jaar	Blijft gelijk
<b>Totale jaarlijkse vraag</b>	<b>54 - 63 woningen/wooneenheden per jaar</b>	

Bron: Companen.

**Statushouders/vergunninghouders:** De taakstelling voor vergunninghouders fluctueert sterk, afhankelijk van het aantal vluchtelingen dat naar Nederland komt en een verblijfsvergunning krijgt. De gemiddelde taakstelling voor de huisvesting van statushouders in de gemeente Koggenland was in de periode 2015 - 2022 32 personen per jaar. De taakstelling fluctueert echter sterk; het lijkt daarom verstandig om rekening te houden met een bandbreedte van circa 30 tot 40 personen. Uitgaande van een gemiddelde woningbezetting van 2,5 persoon per woning betekent dit een opgave van 12 tot 16 woningen per jaar. De verwachting is dat het aantal de komende jaren tenminste op dit niveau zal liggen. Deze vraag is volgens de regio nog onvoldoende meegenomen in woningbehoefteprognoses, en betreft dus een uitbreidingsvraag ten opzichte van de woningbouwraming. In de afgelopen jaren heeft de gemeente Koggenland de taakstelling overigens over het algemeen behaald.

**Uitstromers uit beschermd wonen, opvang en jeugdzorgvoorzieningen:** De afspraak is dat de gemeente Koggenland 11 uitstromers vanuit beschermd wonen en opvangvoorzieningen huisvest, uitgaande van een totaal van 100 uitstromers in de regio. Uit de recente analyse van het zorglandschap MO-BW Westfriesland komt naar voren dat er behoefte is aan 70 woningen voor mensen die uitstromen uit de maatschappelijke opvang en 35 - 40 woningen voor mensen die uitstromen uit beschermd wonen. Daarmee komen we uit op een totaal van 105 - 110 woningen voor uitstroom in de regio. Als Koggenland hiervan het 'eerlijke deel' zou huisvesten (op basis van inwonertal), dan zou het gaan om circa 12 woningen per jaar. We komen hiermee uit op een bandbreedte van 11 à 12 woningen/wooneenheden voor uitstromers in de gemeente Koggenland. De verwachting voor de periode 2025 - 2030 is dat dit aantal iets lager zal komen te liggen door de inzet op Beschermd Thuis en de preventie van instroom. Het is belangrijk om hierbij te vermelden dat in de afgelopen jaren het aantal mensen dat daadwerkelijk is gehuisvest via de regionale uitstroomregeling veel lager lag: in 2020 en 2021 waren het er slechts 2 per jaar. Dit heeft enerzijds te maken met het feit dat er in de regio als geheel een lager aantal aanvragen voor een uitstroomwoning was dan verwacht, maar vooral met het feit dat er in Koggenland onvoldoende sociale huurwoningen beschikbaar kwamen voor deze doelgroepen.

**Mensen die aanspraak maken op de urgentieregeling:** De vraag naar een woning met een urgentieverklaring ligt tussen de 11 en 15 per jaar. Als de voorwaarden voor een urgentieverklaring gelijk blijven, dan verwachten we dat dit aantal naar de toekomst toe ten minste op dit niveau blijft.

**Overige kwetsbare groepen:** Naast de eerder genoemde groepen schatten wij in dat er een groep van circa 20 personen is met een urgente woningvraag, die niet in aanmerking komen voor de

uitstroomregeling en ook niet voor een urgentieregeling. Dit gaat met name om personen die voorheen een beroep konden doen op de spoedzoekersregeling en kwetsbare jongeren die nog thuis wonen.

Hiermee komen we op een totale huisvestingsopgave voor '(kwetsbare) personen met een urgente woonvraag' van **54 tot 63 wooneenheden per jaar**.

Let op: in dit overzicht hebben we geen rekening gehouden met de groep die, al dan niet uit vrije keus, op een vakantiepark in de gemeente woont. Medio 2022 stonden er 172 personen ingeschreven op een adres op een vakantiepark. Daarnaast zijn er ook mensen die hier langdurig verblijven zonder zich in te schrijven. Als de gemeente zou besluiten het wonen op vakantieparken niet langer te gedogen, dan zullen deze mensen elders aan woonruimte moeten komen.

Bovenop bovenstaande aantallen komt de vraag vanuit de groep mensen met een ernstige psychische aandoening (EPA) die gebaat zouden zijn bij een prikkelarme woning (Skaeve Huse). Naar schatting gaat het om circa 5 personen in de gemeente.

Een groep die in het overzicht ook nog niet is meegenomen betreft vluchtelingen uit Oekraïne. Medio 2022 werden er in de gemeente 294 mensen uit Oekraïne opgevangen. Het is op dit moment niet te voorspellen hoeveel van deze mensen zich hier blijvend zullen willen vestigen.

### 1.3 Het huidige aanbod

De meeste mensen die behoren tot de aandachtsgroepen die in dit onderzoek aan bod komen zijn aangewezen op een sociale huurwoning. Er zijn op dit moment 1.313 sociale huurwoningen in de gemeente (803 van het gemeentelijk woningbedrijf en 510 van woningcorporatie De Woonschakel); dit is circa 13% van de totale woningvoorraad. In de afgelopen jaren kwamen er op jaarbasis 90 tot 95 woningen vrij voor een nieuwe huurder. Corporatie De Woonschakel hanteert als richtlijn dat de helft van deze woningen beschikbaar moet zijn voor 'regulier woningzoekenden'. Om huisvesting te kunnen bieden aan alle kwetsbare groepen die in dit onderzoek aan bod komen, is bij het huidige aantal mutaties echter ruim meer dan de helft van het totaal aantal vrijkomende huurwoningen nodig.

### 1.4 Maatregelen

Om er voor te zorgen dat kwetsbare groepen voldoende betaalbare en passende woonruimte kunnen vinden, kunnen gemeente en corporaties inzetten op nieuwbouw (al dan niet in de vorm van 'flexwoningen'), transformatie van leegstaande panden, het beter benutten van de bestaande woningvoorraad (vergroten doorstroming, meer mensen in een woning) én een systeem van woningtoewijzing waarbij vrijkomende woningen terecht komen bij de mensen die dit het hardste nodig hebben. In hoofdstuk 10 zetten we op een rij welke maatregelen hiervoor denkbaar zijn, en welke instrumenten de gemeente hierbij kan inzetten.

Sommige van de genoemde maatregelen zijn ingewikkeld om in te voeren en/of kosten veel tijd, andere zijn veel sneller in te voeren. De volgende maatregelen zijn te kenschetsen als 'laaghangend fruit' omdat ze relatief weinig voorbereidingstijd vragen:

- Verruimen beleid voor bijplaatsen van bijgebouwen op eigen erf (tiny houses, tuinkamers etc.)
- Legaliseren bewoning vakantieparken

- Uitbreiden mogelijkheden kamerbewoning in corporatiebezit door verkamering en/of toestaan onderverhuur van een gedeelte van de woning.
- Het stimuleren van doorstroming op de woningmarkt door de inzet van een wooncoach voor senioren (informatie, advies, ontzorgen), al dan niet in combinatie met stimuleringsmaatregelen zoals een huurgewenningsbijdrage, voorrangsregeling of verhuiskostenvergoeding.
- Transformatie van bedrijfsruimte/kantoorruimte/zorgvastgoed/maatschappelijk vastgoed tot appartementen of studio's voor specifieke doelgroepen. Zeker als het gaat om panden die gemeentelijk bezit zijn, zijn hier snelle slagen te maken.
- Heroverwegen afspraken over woningtoewijzing 50% regulier/ 50% bijzondere doelgroepen, om zo meer woningen vrij te spelen voor bijzondere doelgroepen. Keerzijde hiervan is wel dat regulier woningzoekenden dan langer op een woning moeten wachten.

Een aantal van de mogelijke maatregelen die in dit rapport genoemd zijn, zijn of worden al in gang gezet in Koggenland. Het gaat daarbij met name om maatregelen die gericht zijn op het vergroten van de totale voorraad aan (goedkope) woonruimte – dit biedt ook meer ruimte voor mensen uit bijzondere of kwetsbare doelgroepen. In het Coalitieakkoord 2022 - 2026 'Luisteren, Denken, Durven en Doen in alle dorpen' staat dat de gemeente inzet op een groei van het aantal woningbouwprojecten en met name op de versnelling van bestaande projecten, waarbij wordt ingezet op de bouw van 600 woningen. Hierin wordt de bouw van betaalbare woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens gestimuleerd. Daarnaast onderzoekt de gemeente in 2022 hoe onder strikte voorwaarden wonen in recreatiewoningen kan worden toegestaan om lokaal de druk op de woningmarkt te verlichten. Ook wordt er actief ingezet op beleid voor de realisatie van alternatieve woonvormen waaronder een snelle bouw van flexwoningen. Het streven is het realiseren van 120 flexwoningen verdeeld over twee locaties. Als laatste wordt genoemd dat er kaders zullen worden opgesteld voor het realiseren van 'tiny houses' in de gemeente Koggenland. Ook deze woonvorm kan ruimte bieden voor het huisvesten van mensen uit bijzondere of kwetsbare doelgroepen.



## 2 Inleiding

### 2.1 Aanleiding

De gemeente Koggenland heeft, zoals veel gemeenten in Nederland, te maken met een groeiende vraag naar woonruimte vanuit 'bijzondere doelgroepen'. Tegelijkertijd hebben ook regulier woningzoekenden moeite om aan een woning te komen. Om beleid te kunnen maken dat bijdraagt aan een tijdige, passende huisvesting voor iedereen die dat nodig heeft, heeft de gemeente behoefte aan een beter zicht op de vraag vanuit kwetsbare bewoners. De gemeente wil weten wie er precies tot deze bijzondere doelgroepen gerekend moeten worden, om hoeveel mensen het op jaarbasis gaat en aan welk type huisvesting zij behoefte hebben. Op basis van dit inzicht wil de gemeente met samenwerkingspartners plannen maken voor het realiseren van huisvesting die past bij de vraag en op korte termijn gerealiseerd kan worden - denk aan gemengd wonen-concepten waar mensen met een ondersteuningsbehoefte tijdelijk kunnen wonen, samen met mensen zonder ondersteuningsvraag.

### 2.2 Onderzoeksvragen

Dit onderzoek gaat in op de vraag welke opgave gemeente Koggenland heeft te aanzien van het huisvesten van kwetsbare doelgroepen. Deze vraag valt uiteen in de volgende deelvragen:

- Wat zijn de wettelijke taken in het huisvesten van kwetsbare doelgroepen?
- Welke regionale beleidskeuzes zijn er gemaakt in het huisvesten van kwetsbare doelgroepen?
- Welke lokale beleidskeuzes zijn er gemaakt in het huisvesten van kwetsbare doelgroepen?
- Hoe groot is de vraag naar woonruimte vanuit verschillende kwetsbare doelgroepen?
- Zijn er bepaalde kwetsbare inwoners/doelgroepen die we met voorrang zouden moeten huisvesten om de kosten binnen het sociaal domein zoveel mogelijk te beperken?
- Welke woonvormen zijn op korte termijn te realiseren en het meest passend voor deze doelgroepen rekening houdend met de leefbaarheid?
- Welke instrumenten kan de gemeente inzetten om huisvesting te creëren voor de kwetsbare doelgroepen?

We richten ons in dit onderzoek op de volgende doelgroepen:

- Vergunninghouders (vluchtelingen met een verblijfsstatus).
- Uitstromers vanuit beschermd wonen, opvangvoorzieningen en jeugdzorg.
- Mensen die aanspraak maken op de urgentieregeling.
- Overige kwetsbare groepen met een acute huisvestingsvraag in combinatie met problematiek op het gebied van het voeren van een huishouding, financiën en/of opvoeding.

## 3 Statushouders/vergunninghouders

### 3.1 Inleiding

De eerste ‘bijzondere doelgroep’ die we in dit onderzoek beschrijven zijn ‘statushouders’. Dit zijn vluchtelingen die een verblijfsvergunning hebben gekregen, op grond waarvan ze in Nederland mogen blijven.

### 3.2 Wettelijke taken en rijksbeleid

De wettelijke kaders aangaande vluchtelingen gaan terug op de Universele Verklaring van de Rechten van Mens uit 1948. Artikel 14 (1) van deze verklaring luidt: ‘Een ieder heeft het recht in andere landen asiel te vragen en te genieten tegen vervolging.’ In internationale verdragen, vooral het VN-Vluchtelingenverdrag van 1951 (Verdrag van Genève), is het recht op asiel verder uitgewerkt. Kern van dat verdrag is het recht op bescherming tegen terugzending (refoulement): vluchtelingen mogen niet worden teruggestuurd naar een land waar hun ‘leven of vrijheid bedreigd zou worden op grond van ras, godsdienst, nationaliteit, het behoren tot een bepaalde sociale groep of zijn politieke overtuiging’ (artikel 33). Het verbod op refoulement is ook opgenomen in het Europees Verdrag voor de Mensenrechten, dat bescherming biedt tegen marteling en wrede behandeling.

Het VN-Vluchtelingenverdrag is bindend: een staat die het verdrag heeft erkend (‘bekrachtigd’) moet zich aan de regels van het verdrag houden. Het verdrag schrijft echter niet voor hoe of door welk land vluchtelingen moeten worden opgevangen. Over huisvesting vermeldt het verdrag het volgende: (artikel 21): ‘Wat de huisvesting betreft, zullen de Verdragsluitende Staten, voor zover deze aangelegenheid geregeld is bij de wet of door voorschriften dan wel onderworpen is aan overheidstoezicht, de rechtmatig op hun grondgebied verblijvende vluchtelingen zo gunstig mogelijk behandelen en in elk geval niet minder gunstig dan vreemdelingen in het algemeen onder dezelfde omstandigheden.’

Om te bepalen of iemand die asiel aanvraagt in Nederland voldoet aan de criteria om als vluchteling te worden erkend, moet hij of zij een asielprocedure doorlopen. De asielprocedure in Nederland is neergelegd in de Vreemdelingenwet 2000 (Vw2000) en het Vreemdelingenbesluit 2000 (Vb2000). In Nederland wordt iedere asielzoeker na indiening van de eerste asielaanvraag opgevangen in de Centrale Ontvangst Locatie (COL) in Ter Apel en na één of twee dagen naar een Proces Opvang Locatie (POL) overgebracht. De opvang wordt geregeld door het Centraal Orgaan Opvang Asielzoekers (COA). Als het asielverzoek wordt ingewilligd, wordt aan de asielzoeker een verblijfsvergunning voor bepaalde tijd verleend. De asielvergunning wordt in beginsel voor een periode van vijf jaar verleend. Na vijf jaar verblijf kan de betrokkene op grond van de vergunning voor bepaalde tijd in aanmerking komen voor een vergunning voor onbepaalde tijd, wanneer hij nog steeds bescherming in Nederland nodig heeft; dan kan de vluchteling ook vragen om tot Nederlander te worden genaturaliseerd.

Gemeenten in Nederland zijn verplicht om vluchtelingen die een verblijfsvergunning hebben gekregen passende woonruimte te bieden. Deze ‘statushouders’ of ‘vergunninghouders’ worden door het COA gekoppeld aan gemeenten. Daarna is het de taak aan de gemeente om te zorgen voor een woning. Deze woning kan een zelfstandige (huur)woning zijn of een gedeelde woning.

De minister van Justitie en Veiligheid maakt elk halfjaar bekend hoeveel vergunninghouders er in Nederland moeten worden gehuisvest. Het totaal aantal te huisvesten vergunninghouders wordt naar rato van het aantal inwoners in de gemeenten over de gemeenten verdeeld; dit levert een 'taakstelling' per gemeente op.<sup>1</sup> Gemeenten hebben 14 weken de tijd om woonruimte te vinden. Gemiddeld duurt het momenteel langer voor ze een woning aangeboden krijgen, omdat er te weinig woningen zijn. Op grond van de Huisvestingswet 2014 zijn gemeenten verplicht om de vastgestelde taakstelling te realiseren.

De provincie houdt toezicht op de uitvoering van de taakstelling en weegt daarbij onder meer de situatie in de lokale volkshuisvesting mee. Als een gemeente zich structureel niet aan de taakstelling houdt, kan de provincie in de plaats treden en op kosten van de gemeente de statushouders alsnog huisvesten. Het is aan gemeenten zelf om te bepalen of statushouders een urgentiestatus krijgen toegewezen of niet. Dit laat de verplichting van de gemeenten om de taakstelling uit te voeren onverlet.

### 3.3 Regionale beleidskeuzes

De regio Westfriesland stelt in de regionale woonvisie uit 2017 dat ze de verantwoordelijkheid neemt in het opvangen en huisvesten van vergunninghouders. De regio stelt dat deze opgave in de afgelopen jaren 'flink groter [is] dan waarvan wordt uitgegaan in de provinciale huishoudens- en woningbehoefteprognoses.' De regio wil deze extra opgave echter direct vertalen in nieuwbouw(plannen), om hiermee zowel de reguliere als andere urgente doelgroepen goed te kunnen huisvesten: de regio wil niet dat de grotere opgave voor de huisvesting van vergunninghouders leidt tot hogere druk op de sociale woningmarkt of verdringing in Westfriesland. Voor woningbouwplannen rekent de regio daarom met de woningbehoefteprognose van de provincie en er vindt jaarlijks (achteraf) een verrekening plaats met de daadwerkelijke realisatie voor vergunninghouders.

### 3.4 Lokale beleidskeuzes

In de Prestatieafspraken 2021 - 2024 tussen de gemeente Koggenland, huurdersorganisaties en De Woonschakel is afgesproken dat de corporaties naar evenredigheid t/m 2024 woningen beschikbaar stellen voor het huisvesten van vergunninghouders. Concreet voor Koggenland betekent dit dat het gemeentelijke woningbedrijf 2/3 deel en De Woonschakel 1/3 deel van de taakstelling opvangt. Bij de uitvoering van de taakstelling wordt door de corporatie in beginsel uitgegaan van een gemiddelde woningbezetting van 2,5 persoon per woning. De gemeente zorgt, in samenwerking met stichting Vluchtelingenwerk, voor integratie en maatschappelijke begeleiding van vergunninghouders.

Ieder jaar doet De Woonschakel een bieding voor de volgende 'jaarschijf' van de prestatieafspraken. In de bieding voor 2023 heeft de corporatie aangegeven in het komend jaar, vanwege het beperkt aantal mutaties in de gemeente, slechts 2 woningen te kunnen bieden voor statushouders.

---

<sup>1</sup> <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/asielbeleid/documenten/brieven/2021/10/01/taakstelling-huisvesting-vergunninghouders-eerste-helft-2022>  
<https://www.rijksoverheid.nl/documenten/brieven/2022/04/14/afschrift-brief-over-taakstelling-vergunninghouders-tweede-helft-2022-met-bijlagen>

### 3.5 Omvang doelgroep statushouders

In heel Nederland werden er in 2021 24.705 verblijfsvergunningen asiel voor bepaalde tijd verleend. Dat waren er 10.660 meer dan in 2021 en 12.815 meer dan in 2019. De meest voorkomende nationaliteiten waaraan in 2021 dit soort verblijfsvergunningen werden verleend waren Syrisch (43,6%) en Afghaans (12,1%). Bron: CBS.

In onderstaande tabel geven we een overzicht van de taakstelling huisvesting vergunninghouders voor de gemeente Koggenland. In het overzicht is ook te zien hoeveel statushouders in een bepaald jaar daadwerkelijk gehuisvest zijn in de gemeente in de periode 2015 - 2022.

Tabel 3.1: Overzicht taakstelling en realisatie, 2015 - 2022

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Totale taakstelling	39	58	30	32	16	17	33	31
Bij: achterstand voorgaande jaren	11	0	0	0	0	1	6	0
Af: voorstand voorgaande jaren	0	8	9	8	0	0	0	5
Totale uit te voeren taakstelling	50	50	21	24	16	18	39	26
<b>Realisatie</b>	<b>58</b>	<b>59</b>	<b>29</b>	<b>24</b>	<b>15</b>	<b>12</b>	<b>44</b>	<b>21*</b>

\*Peildatum 12 september 2022

Bron: Gemeente Koggenland, 2022.

Gemiddeld had de gemeente Koggenland in de periode 2015 - 2022 een taakstelling van 32 personen per jaar. Uitgaande van een gemiddelde woningbezetting van 2,5 persoon per woning betekent dit dat er op jaarbasis gemiddeld 13 woningen beschikbaar gesteld moeten worden. De taakstelling fluctueert sterk. Gezien het feit dat er landelijk achterstanden zijn in het huisvesten van statushouders waardoor er in ieder geval in het komende jaar een grotere vraag op gemeenten afkomt, lijkt het verstandig om rekening te houden met een bandbreedte van circa 30 tot 40 personen. Dit zou een woningvraag betekenen van 12 tot 16 woningen per jaar.

De gemeente Koggenland had in 2015 te maken met een achterstand op de uitgevoerde taakstelling. Die is in dat jaar ingelopen, waardoor de realisatie in 2015 hoger was dan de taakstelling. De jaren daarna (tot 2019) is er per jaar sprake van een voorstand op de taakstelling door de realisatie in voorgaande jaren. In 2019 was de realisatie 15 plekken en de totale taakstelling 16 en was er geen sprake van een achterstand of voorstand. In 2020 was er weer sprake van een achterstand van 1 plek en in 2021 van 6 plekken. In 2021 was de realisatie een stuk hoger dan de totale taakstelling waardoor er in 2022 sprake is van een voorstand van 5 plekken. In het eerste half jaar zijn 21 statushouders in Koggenland aan een woning geholpen.

Anders dan het landelijke beeld, voldeed de gemeente Koggenland in de afgelopen jaren over het algemeen goed aan de verplichting om het toegewezen aantal statushouders aan een woning te helpen. Mede als gevolg van landelijke achterstanden in het toewijzen van woningen aan statushouders zitten de opvangcentra echter overvol. De verwachting is daarom dat de gemeentelijke taakstellingen in de komende periode eerder hoger dan lager zullen liggen dan het gemiddelde over de afgelopen jaren.

#### Vluchtelingen uit Oekraïne

Vluchtelingen uit Oekraïne hoeven geen asiel aan te vragen; zij mogen in Nederland verblijven op grond van de richtlijn Tijdelijke Bescherming. Die richtlijn geeft ze een beschermingsstatus voor maximaal een jaar met de mogelijkheid tot verlenging tot drie jaar. Anders dan asielzoekers zijn Oekraïense

vluchtelingen vrij om zich te vestigen waar ze zich willen vestigen in Europa. In september 2022 stonden meer dan 76.000 Oekraïense vluchtelingen ingeschreven bij Nederlandse gemeenten (bron: NOS). De verwachting is dat dit aantal elke maand toeneemt met 2.000 tot 3.000 mensen. Naarmate de oorlog in Oekraïne langer duurt, wordt de kans groter dat Oekraïners die nu bijvoorbeeld in Polen verblijven alsnog naar Nederland komen. Instituut Clingendael verwacht dat er van de 7 miljoen Oekraïners die tot nu toe hun land ontvlucht zijn, er uiteindelijk 210.000 in Nederland terecht zullen komen. Daarnaast voorspelt het instituut dat een aanzienlijk deel van de vluchtelingen langer in Nederland zal willen blijven (bron: website NOS 1 en 5 september 2022). Er bestaat vooralsnog geen landelijk, regionaal of gemeentelijk beleid dat aangeeft hoe om te gaan met mogelijk blijvende immigratie vanuit Oekraïne; het beleid is enkel gericht op tijdelijke opvang. Vooralsnog is er ook geen verplichting voor gemeenten om hen permanente huisvesting aan te bieden.

### 3.6 Opgave voor de komende jaren

In de periode 2015 - 2022 had de gemeente Koggenland een gemiddelde taakstelling van 32 personen. Uitgaande van een gemiddelde woningbezetting van 2,5 persoon per woning betekent dit dat er in de afgelopen jaren gemiddeld 13 woningen nodig waren voor de huisvesting van statushouders. De taakstelling fluctueert echter sterk; het lijkt daarom verstandig om rekening te houden met een bandbreedte van circa 30 tot 40 personen, wat een woningvraag zou betekenen van 12 tot 16 woningen per jaar. De verwachting is dat het aantal te huisvesten statushouders in de komende jaren eerder zal stijgen dan dalen.

In de regionale woonvisie wordt gesteld dat de huisvestingsopgave voor statushouders nog onvoldoende is meegenomen in de huishoudensprognose waar de woningbehoefteraming op is gebaseerd. Om te voorkomen dat de huisvesting van statushouders leidt tot een hogere druk op de voorraad sociale huurwoningen of verdringing van andere woningzoekenden, zijn dus extra woningen nodig.

## 4 Uitstromers uit beschermd wonen, opvangvoorzieningen en jeugdzorg

### 4.1 Inleiding

De tweede 'bijzondere doelgroep' waar we aandacht aan besteden zijn de mensen die uitstromen uit beschermd wonen, opvangvoorzieningen van de maatschappelijke opvang en jeugdzorg. Deze mensen hebben een woning/woonplek nodig waar zij zelfstandig kunnen wonen en waar zij, als dat nodig is, nog begeleiding/ondersteuning kunnen ontvangen.

### 4.2 Wettelijke taken en rijksbeleid

Sinds 1 januari 2015 hebben gemeenten via de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) de taak om zorg te dragen voor de ondersteuning en begeleiding van hun inwoners. De gemeenten kregen een nieuwe wettelijke taak erbij, die inhoudt dat gemeenten de verantwoordelijkheid dragen om mensen met psychische problemen een beschermde woonomgeving met ondersteuning te bieden. Hierin staat het streven naar sociale inclusie en een breed gedeelde wens om zorg en ondersteuning zoveel als mogelijk te 'vermaatschappelijken' en in de eigen omgeving te organiseren centraal. Sinds 1 januari 2015 ontvangen 43 'centrumgemeenten' financiële middelen voor deze taken vanuit het gemeentefonds; dit budget is bedoeld voor de voorzieningen in de regio. Vanaf 2024 worden de middelen van beschermd wonen 'doorgedecentraliseerd', wat betekent dat elke gemeente zelf verantwoordelijk wordt voor het aanbod aan beschermd wonen en hier een eigen budget voor krijgt.

Het rijksbeleid is er op gericht om mensen zoveel mogelijk in de eigen omgeving te helpen. Een fundamentele opgave voor alle gemeenten is daarbij het beschikbaar hebben van voldoende woningen voor kwetsbare doelgroepen.

Door een gebrek aan betaalbare woningen blijven mensen nu te lang in dure noodopvang of een ggz-instelling of zijn dak- en thuisloos. Met het Programma 'Een thuis voor iedereen' zet het Ministerie voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening daarom in op de volgende vier actielijnen:

1. voldoende betaalbare en passende woningen;
2. evenwichtige verdeling over alle gemeenten;
3. combineren van wonen, zorg, welzijn en werk;
4. preventie.

De maatregelen uit het programma zijn nog niet in wetgeving verankerd, maar het document geeft wel een duidelijke richting aan die de rijksoverheid de komende jaren zal inzetten. In hoofdstuk 10 zetten we de belangrijkste punten uit het programma per thema op een rij.

### 4.3 Regionale beleidskeuzes

De gemeente Koggenland werkt voor beschermd wonen en opvang samen in de regio Westfriesland. De volgende tekst is geciteerd uit het stuk 'Beschermd Thuis (BT) en Beschermd Wonen (BW) vanaf 1 januari 2020 (WMO), regio Westfriesland (april 2021). De gemeenten in Westfriesland borduren in het regionaal beleidskader 'Herstel en Participatie: toekomstvisie (psychisch) kwetsbare inwoners 2018 -

2023' voort op het rapport 'Van Beschermd Wonen naar een beschermd thuis' van de Commissie Toekomst Beschermd Wonen (eind 2017). Volgens dit advies moeten mensen met een psychische kwetsbaarheid zo veel mogelijk thuis de hulp en ondersteuning krijgen die meer en meer institutioneel werden geboden. Alle gemeenten hebben een belangrijke rol in het bieden van voldoende hulp en ondersteuning thuis en in het voorkomen van dakloosheid. De regio voegt hier in het beleidskader de nuancering aan toe dat thuis wonen niet voor iedereen mogelijk is; daarom blijven de huidige verblijfsvoorzieningen voor opvang en beschermd wonen bestaan.

De verschuiving van verblijfsvoorzieningen naar ondersteuning thuis betekent dat er in de toekomst minder verblijfsvoorzieningen nodig zijn. Er blijft echter een groep die hier nog wel behoefte aan heeft. Ook in de toekomst is passend aanbod en daarmee een breed scala aan verschillende type plekken nodig om aan te blijven bieden (prikkelarme individuele plekken, een groepssetting voor leeftijdsgroepen, locatie voor inwoners met zowel LVG als psychische problematiek, plekken waar middelengebruik gedoogd worden of juist absoluut niet, etc.).

Als vanwege een psychische kwetsbaarheid 24/7 toezicht en begeleiding in de nabijheid noodzakelijk is, is beschermd wonen of beschermd thuis passend. Als die specifieke ondersteuningsbehoefte er niet vanuit de psychische kwetsbaarheid is, en iemand wordt als gevolg van multiproblematiek dak- of thuisloos, is de maatschappelijke opvang voorliggend (bron: Beschermd Wonen en Beschermd Thuis West-Friesland, 7 april 2021-2).

Bij het realiseren van een sluitende keten rondom kwetsbare burgers die tijdelijk onderdak krijgen in MO en BW is het belangrijk zicht te krijgen op de benodigde uitstroomplekken. In het regionaal beleidskader wordt hiervan een schatting gemaakt (zie paragraaf 3.5 omvang doelgroep uitstromers). Er is een regionale uitstroomberegeling om deze mensen met voorrang aan een woning te helpen in combinatie met ambulante begeleiding.

#### 4.4 Lokale beleidskeuzes

De gemeente Koggenland participeert in de regionale uitstroomberegeling die bedoeld is om uitstromers uit intramurale instellingen met voorrang aan een woning te helpen. De afspraken die hierover zijn gemaakt met de corporaties zijn opgenomen in de prestatieafspraken.

In de Prestatieafspraken 2021 - 2024 tussen de gemeente Koggenland en corporatie De Woonschakel is vastgelegd dat de corporaties zich inspannen om het aantal benodigde woningen beschikbaar te stellen voor de uitstroom van bijzondere doelgroepen conform de in de prestatieafspraken opgenomen verdeling. Deze verdeling wordt weergegeven in een overzicht onder paragraaf 3.5. De gemeente draagt zorg voor de financiering van de begeleiding en staat ervoor garant dat de begeleiding bij het zelfstandig wonen wordt opgestart direct na het tekenen van de huurovereenkomst. Voor de gemeente Koggenland geldt een inspanningsverplichting voor De Woonschakel om 4 personen te huisvesten (bron: Prestatieafspraken 2021 - 2024 gemeente Koggenland en Woonschakel). Daarnaast geldt een inspanningsverplichting voor GWB Koggenland om per jaar 7 personen te huisvesten.

In het biedingsvoorstel voor 2023 komt De Woonschakel terug op deze eerder gemaakte afspraak; vanwege het lage aantal mutaties geven ze aan niet 4, maar slechts 2 woningen beschikbaar te kunnen stellen voor de uitstroomberegeling.

## 4.5 De regionale uitstroomregeling

De regionale uitstroomregeling waar de gemeente Koggenland aan deelneemt, is in 2018 ontstaan. Deze regeling kende eerst een pilotfase waaraan vijf zorgaanbieders deelnamen. Sinds 2021 is de uitstroomregeling definitief en uitgebreid tot 10 zorgaanbieders die aan de regeling verbonden zijn. Dat zijn de volgende zorgaanbieders: Leger des Heils, dnoDoen, Leviaan, Parlan, Steenuil, Levazorg, Esdégé-Reigersdaal, Wilgaerden-Leekerweide, Accuraat en St. Netwerk.

### Doelgroep/criteria

De uitstroomregeling is bedoeld voor mensen die vanuit intramuraal verblijf kunnen uitstromen naar een zelfstandige woning met ambulante begeleiding. Een voorwaarde is dat deze mensen 18 jaar of ouder zijn, geen Wlz-indicatie hebben en dat ze de hulp die ze wordt geboden accepteren. Deze mensen komen voor de uitstroomregeling in aanmerking als ze niet op eigen gelegenheid aan woonruimte kunnen komen. Hierbij wordt gekeken naar de lengte van de inschrijfduur. Als mensen al 7 à 8 jaar ingeschreven staan als woningzoekende, dan wordt de aanvraag voor de uitstroomregeling afgewezen (aangezien mensen met een dergelijke inschrijfduur zelf kunnen reageren op woningen). De grens lag eerst op 6 jaar inschrijftijd, maar dat is met de huidige woningmarkt niet meer realistisch.

Een huurschuld is geen reden tot uitsluiting van de regeling. Dit is wel het geval wanneer mensen vanwege hennepeteelt hun huis uitgezet zijn. Dit was eerst niet het geval maar is op verzoek van corporaties aangepast. Deze aanpassing zorgt wel voor een knelpunt, want de mensen die hun huis uit worden gezet vanwege hennepeteelt kunnen nu nergens terecht. Mensen die dak- of thuisloos zijn komen alleen voor de regeling in aanmerking als ze eerst een intramuraal traject ingaan (dus: zich melden bij de maatschappelijke opvang).

De uitstroomregeling is voorliggend op de urgentieregeling. De reden hiervoor is dat er met de uitstroomregeling een zorgvuldige match gemaakt kan worden tussen cliënt en woning/woonplek. Vanuit het perspectief van de cliënt zelf is de uitstroomregeling gunstiger, omdat een urgentieverklaring geld kost en mensen met de uitstroomregeling in principe sneller aan een woning komen.

### Werkwijze

Aanvragen voor de uitstroomregeling worden door zorgorganisaties ingediend bij de coördinator Brede Centrale Toegang. De aanvraag bestaat uit een aanvraagformulier en een Perspectiefplan dat door de zorgorganisatie wordt opgesteld. De coördinator beoordeelt het aanvraagformulier en plan en maakt de afweging of iemand echt 'uitstroomklaar' is en bekijkt welk type woning op wat voor een locatie passend is. Hierbij kijkt de coördinator onder andere naar waar de werkplek en het sociale/ondersteunende netwerk is van de persoon die aanspraak maakt op de regeling. De coördinator kan eventueel extra informatie opvragen bij de zorgaanbieder over wat iemand al heeft gedaan om zelf een woning te vinden. Cliënten moeten namelijk kunnen aantonen dat ze zelf ook actief hebben gezocht naar een woning. Ze moeten bijvoorbeeld ingeschreven staan als woningzoekende in Woonmatch en ook actief zijn met reageren op woningen.

Wanneer de aanvraag wordt aanvaard, koppelt de coördinator de cliënt aan één corporatie op basis van de aangeleverde informatie. Die corporatie heeft dan de taak om een woning aan de cliënt aan te bieden zodra er een passende woning vrij komt. De cliënten hebben acceptatieplicht en mogen een aangeboden woning dus niet weigeren. Bij de matching wordt er gekeken naar wat een passende



woning is door bijvoorbeeld rekening te houden met de bereikbaarheid van het OV. De doelgroep heeft namelijk zelden zelf een auto.

De uitstromers krijgen direct een woning op eigen naam. De regeling biedt ook de mogelijkheid om te werken met een 'verdiencontract'. De woning staat dan eerst op de naam van de zorgaanbieder en het huurcontract wordt later omgezet/omgeklapt op de naam van de cliënt. In de pilotfase van de uitstroomregeling kregen cliënten direct een contract voor onbepaalde tijd. Dat is nu veranderd naar een tijdelijk contract voor één jaar, met uitzicht op een vast huurcontract. In de pilotfase zijn er geen huisuitzettingen geweest. Op het moment lopen er wel twee uitzettingen; één wegens overlast en de andere wegens huurachterstand. In deze gevallen is het voor de corporatie prettig dat er nog geen huurcontract voor onbepaalde tijd is.

De duur van de ambulante begeleiding die wordt geboden varieert. De cliënt moet de begeleiding accepteren maar er is geen eis aan hoe lang deze begeleiding moet blijven duren. Als het niet meer nodig is, wordt de begeleiding afgebouwd/stopgezet.

De uitstroomregeling is ook opengesteld voor jongeren die eerst in Kamers met kansen hebben gewoond. Deze mensen krijgen in het project Kamers met kansen maximaal 1,5 uur begeleiding per week, dus als ze vanuit Kamers met kansen naar een volgende woonplek kunnen, kan begeleiding niet meer als eis worden gesteld. In andere gevallen is begeleiding wel verplicht; er wordt dan ambulante begeleiding 'per sleuteldatum' geregeld. De begeleiding wordt in principe geboden door de aanbieder bij wie de uitstomer eerst heeft gewoond, soms samen met een onderaannieder. De gemeente werkt met resultaatfinanciering.

Het komt voor dat een cliënt nog geen woning heeft, terwijl de BW-beschikking al wel afloopt. In een enkel geval gaan ze dan terug naar de ouders of iemand anders als overbrugging, met ambulante begeleiding. De afspraak is dat deze mensen niet zijn afgewezen voor de uitstroomregeling. Zij blijven op de wachtlijst staan voor een woning, en krijgen dus een woning toegewezen zodra er een passende woning vrij komt.

## 4.6 Omvang doelgroep uitstromers

### Inschatting van de vraag

Bij het opstellen van de uitstroomregeling was nog geen 'objectief totaaloverzicht' van het benodigd aantal woningen voor uitstromers beschikbaar. De regio heeft toen, op basis van schattingen die tijdens werksessies door de maatschappelijke partners zijn gedaan, een overzicht gemaakt van het aantal cliënten dat per jaar uitstroomt uit MO, BW en jeugdzorgvoorzieningen; het gaat hierbij om mensen die voldoende zijn hersteld om de volgende stap richting zelfstandigheid te zetten en daarbij eigen woonruimte zoeken. De inschatting was toen dat het zou gaan om:

- 60 woningen voor uitstromers uit MO;
- 20 woningen voor uitstromers uit BW;
- 50 woningen voor uitstromers uit jeugdzorgvoorzieningen.

In totaal zijn dat er 130. Rekening houdend met de actuele 'verstopping' werd in 2017 geconcludeerd dat er op jaarbasis structureel ongeveer 100 woningen of woonunits nodig zijn om de uitstroom uit MO, BW en jeugdzorg binnen West-Friesland te kunnen huisvesten (bron: Herstel en participatie: toekomstvisie kwetsbare inwoners regio West-Friesland 2018 - 2023, september 2017).

Op basis van deze inschatting werd in de regio afgesproken dat de corporaties samen jaarlijks 100 woningen beschikbaar stellen voor de uitstroom van bijzondere doelgroepen en voor Housing First, cliënten met recht op MO met een briefadres met ambulante begeleiding van dnoDoen of Leger des Heils en mensen met een aflopende forensische indicatie bij het Leger des Heils in Westfriesland. De verdeling van de woningen en cliënten vindt plaats naar rato van het inwonertal van de gemeenten en daar binnen naar rato van het aantal huurwoningen dat de corporatie in bezit heeft. In onderstaande tabel worden de aantallen per gemeente en corporatie weergegeven. Voor Koggenland gaat het om 11 woningen per jaar: 7 voor GWB Koggenland en 4 voor De Woonschakel.

Tabel 4.1: Aantal beschikbaar te stellen woningen voor uitstromers naar gemeente en corporatie

Gemeente	Corporatie	Aantal woningen voor uitstromers
Enkhuizen	Welwonen	9
Drechterland	De Woonschakel	3
	Het Grootslag	6
Hoorn	Intermaris	35
<b>Koggenland</b>	<b>GWB Koggenland</b>	<b>7</b>
	<b>De Woonschakel</b>	<b>4</b>
Medemblik	De Woonschakel	12
	Wooncompagnie	7
	Het Grootslag	2
Opmeer	GWB Opmeer	5
Stede Broec	De Woonschakel	10
<b>Totaal</b>		<b>100</b>

Bron: Samenwerkingsovereenkomst Uitstroomregeling Bijzondere Doelgroepen Westfriesland.

## Realisatie

Het aantal van 100 woningen per jaar is in praktijk nog nooit gehaald, zo blijkt uit de volgende tabel.

Tabel 4.2: Afspraak aantal toewijzingen en gerealiseerde toewijzingen regio Westfriesland en gemeente Koggenland

	2020	2021
<b>Regio Westfriesland</b>		
Afspraak	100	100
Toewijzingen	39	54
<b>Gemeente Koggenland</b>		
Afspraak	11	11
Toewijzingen	2	2

Bron: Samenwerkingsovereenkomst Uitstroomregeling Bijzondere Doelgroepen Westfriesland, aangeleverde informatie over toewijzingen gemeente Koggenland, 2022.

In 2020 werden 39 woningen toegewezen via de uitstroomregeling, in 2021 waren het er 54; dat is dus iets meer dan de helft van het afgesproken aantal woningen. In de gemeente Koggenland werden zowel in 2020 als in 2021 slechts 2 woningen toegewezen via de uitstroomregeling; in beide jaren stelde elk van de corporaties één woning beschikbaar. In het eerste half jaar van 2022 zijn 36 nieuwe aanvragen ingediend en zijn er 18 woningen toegewezen. De verwachting is dat ook dit jaar het aantal van 100 woningen niet gehaald zal worden.

Uit het gesprek dat we hebben gevoerd met de coördinator Brede Toegang komt naar voren dat de inschatting van 100 aanvragen per jaar wellicht aan de ruime kant was; per jaar komen er geen 100 aanvragen binnen. In 2021 werden er 69 aanvragen in behandeling genomen, waarvan er 54 werden toegewezen. Dat het aantal woningen dat wordt toegewezen lager ligt dan het aantal aanvragen, komt vooral door een tekort aan beschikbare woningen; het komt sporadisch voor dat een aanvraag om

inhoudelijke redenen wordt afgewezen. Het streven is om uitstromers binnen zes maanden een woning te bieden maar dat lukt bijna nooit doordat het aantal huurwoningen dat vrij komt achter blijft. Afhankelijk van de wensen/eisen die iemand heeft kan toewijzing soms wel bijna een jaar duren.

De afspraak is dat 11% van de uitstromers een woning krijgt in de gemeente Koggenland. In praktijk blijft de gemeente hierbij achter: in 2020 kwam 5% van de mensen die via de uitstroomregeling een woning kreeg terecht in Koggenland, in 2021 slechts 4%. Volgens de coördinator van de uitstroomregeling is de gemeente Koggenland juist wel populair onder uitstromers, omdat het een rustige en overzichtelijke gemeente is die dicht bij Hoorn ligt. Mensen kunnen nu, anders dan in de pilotfase, echter geen voorkeur voor een gemeente meer aangeven bij hun aanvraag. In de pilotfase bleek de gemeente Hoorn op nummer één te staan en de gemeente Koggenland op nummer twee.

### **Actualisatie**

In 2022 is in opdracht van de regio een analyse gemaakt van het zorglandschap MO - BW Westfriesland. Hieruit komt het volgende naar voren over de gewenste situatie voor wat betreft het aanbod aan zelfstandige woningen voor mensen die uitstromen uit MO, beschermd wonen en de mensen in Beschermd Thuis:

- 70 woningen per jaar voor uitstromers uit de maatschappelijke opvang
- Circa 35 - 40 cliënten per jaar uit beschermd wonen 24-uurs:
  - Behoefte aan 12 - 14 semimurale plekken
  - Behoefte aan 24 - 28 Beschermd Thuis plekken

De totale jaarlijkse behoefte aan uitstroomwoningen ligt volgens deze analyse dus iets hoger dan waar de eerder gemaakte afspraken in voorzien: niet 100 woningen, maar 105 tot 110 in de regio.

## **4.7 Opgave voor de komende jaren**

In de regio is afgesproken dat de gemeente Koggenland per jaar 11 uitstromers huisvest, uitgaande van een totale vraag naar uitstroomwoningen van 100 in de regio. In praktijk blijken er tot nu toe minder dan 100 aanvragen per jaar te worden gedaan. Uit de analyse van het zorglandschap MO - BW Westfriesland komt naar voren dat de vraag wel degelijk rond dit aantal ligt; volgens dat onderzoek is er jaarlijks behoefte aan 70 woningen voor mensen die uitstromen uit de maatschappelijke opvang en 35 tot 40 woningen voor mensen die uitstromen uit beschermd wonen. Daarmee komen we uit op een totaal van 105 - 110 woningen voor uitstroom in de regio. Als we uitgaan van dit aantal en de afspraak dat gemeente Koggenland 11% van het totaal aantal uitstromers huisvest, dan zou de jaarlijkse vraag naar woningen voor uitstromers uit MO, BW en jeugdzorg uitkomen op zo'n 12 woningen.

We komen hiermee uit op een bandbreedte van 11 à 12 benodigde woningen/wooneenheden voor uitstromers in de gemeente Koggenland. In de afgelopen jaren bleef de realisatie in Koggenland ver achter bij deze inschatting. De verwachting voor de periode 2025 - 2030 is dat de vraag naar uitstroomwoningen iets lager zal liggen door de inzet op Beschermd Thuis en de preventie van instroom in BW en MO.

## 5 Mensen die een beroep doen op de urgentieregeling

### 5.1 Inleiding

De derde ‘bijzondere doelgroep’ waar we aandacht aan besteden bestaat uit mensen die een beroep doen op de urgentieregeling voor sociale huurwoningen. Onder deze groep vallen mensen die in verschillende situaties verkeren; van financiële problemen tot het wonen in een ongeschikte woning.

### 5.2 Wettelijke taken en rijksbeleid

De Huisvestingswet (2014) biedt gemeenten het instrumentarium in te grijpen in de verdeling van goedkope woonruimte. Onderliggende gedachte van de Huisvestingswet is de keuzevrijheid van woningzoekenden. Zij moeten zelf kunnen kiezen waar ze willen wonen. Alleen wegens zwaarwegende redenen mag een gemeente dit grondrecht van vrije vestiging beperken met toewijzingsregels. De Huisvestingswet zegt het zo: toewijzingsregels zijn alleen mogelijk voor ‘zover noodzakelijk en geschikt om de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste te bestrijden.’ Dit moet periodiek onderbouwd en getoetst worden. Sturing in de woonruimteverdeling beperkt zich tot de goedkope woonruimtevoorraad die bestemd is voor verhuur. Bemoeienis van de gemeente met de verdeling van woonruimte boven de in de verordening genoemde prijsgrens is uitgesloten.

Als gemeenten toewijzingsregels willen hanteren, moeten zij een huisvestingsverordening vaststellen waarin is geregeld in welke gevallen een huisvestingsvergunning nodig is (bijvoorbeeld bij het onttrekken of samenvoegen van woonruimte, het overgaan tot verhuur per kamer of het splitsen van woonruimte). Een gemeente kan in de huisvestingsverordening ook een urgentieregeling vaststellen, bijvoorbeeld voor mensen in een noodsituatie. In de verordening dient te worden vastgelegd in welke gevallen sprake is van een dringend noodzakelijke behoefte aan woonruimte die voorrang op andere woningzoekenden rechtvaardigt: de zogenaamde urgentiecategorieën. In principe is de gemeenteraad vrij in het benoemen van urgentiecategorieën. Echter, als een urgentieverordening wordt vastgesteld, behoren op grond van artikel 12, derde lid, van de Huisvestingswet twee groepen woningzoekenden in ieder geval tot de urgentiecategorieën. Dit zijn:

- Woningzoekenden die verblijven in een voorziening voor tijdelijke opvang voor personen die hun woning hebben moeten verlaten in verband met relationele problemen of geweld (dit zijn mensen in een blijf-van-mijn-lijfhuis), en
- Woningzoekenden die mantelzorg verlenen of ontvangen.

Een gemeente mag hier nog andere groepen aan toevoegen die ook voorrang krijgen bij de woonruimteverdeling. Vergunninghouders zijn als verplichte urgentiecategorie geschrappt bij wet van 14 december 2016 tot ‘Wijziging van de Huisvestingswet 2014 inzake de huisvesting van vergunninghouders’.<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> De regio Westfriesland heeft ervoor gekozen om vergunninghouders als urgentiecategorie overeind te houden gelet op de taakstelling.

### 5.3 Regionale beleidskeuzes

Sinds medio 2019 is in de zeven Westfriese gemeenten (waaronder de gemeente Koggenland) een Regionale Urgentieverordening van kracht. In deze urgentieverordening geven de gemeenten aan op welke manier zij omgaan met het verlenen van urgentie aan woningzoekenden die met spoed (andere) woonruimte nodig hebben. Volgens de verordening komen de volgende groepen mensen in aanmerking voor urgentie:

- Woningzoekenden die verblijven in een voorziening voor tijdelijke opvang van personen, die in verband met problemen van relationele aard of geweld hun woonruimte hebben verlaten.
- Woningzoekenden die behoren tot de groep vergunninghouders overeenkomstig de voor de gemeente geldende taakstelling, behoudens in die gevallen dat burgemeester en wethouders op andere wijze voorzien in huisvesting.
- Woningzoekenden die mantelzorg verlenen of ontvangen.
- Woningzoekenden die noodgedwongen een bestaande woonruimte van een woningcorporatie moeten verlaten wegens sloop of ingrijpende renovatie.
- Woningzoekenden die in verband met medische omstandigheden permanent ernstige hinder, belemmering of verslechtering ondervinden in hun huidige woonsituatie.
- Woningzoekenden die in verband met sociale of psychische omstandigheden ernstige hinder, belemmering of verslechtering ondervinden in hun huidige woonsituatie.
- Woningzoekenden die vanuit de echt scheiden of hun duurzame samenwoning verbreken.
- Woningzoekenden die buiten hun verwijtbare schuld te maken hebben met een grote inkomensachteruitgang door acute en/of onvoorziene externe omstandigheden waardoor hun huidige woonruimte niet langer betaalbaar is.

In de verordening is de volgende hardheidsclausule opgenomen: Burgemeester en wethouders zijn bevoegd in gevallen waarin de toepassing van deze verordening naar hun oordeel kan leiden tot onbillijkheden van overwegende aard ten gunste van de aanvrager af te wijken van deze verordening.

### 5.4 Lokale beleidskeuzes

Woningcorporatie De Woonschakel heeft, zo staat te lezen in de prestatieafspraken, een positieve grondhouding ten opzichte van het huisvesten van specifieke groepen woningzoekenden te weten: personen met psychische of lichamelijke beperkingen, vergunninghouders, ex-gedetineerden, personen uit de maatschappelijke opvang, etc. Daarbij wordt wel een grens gesteld aan de bijzondere toewijzingen conform het woonruimteverdelingsstelsel.

In de prestatieafspraken komt naar voren dat De Woonschakel de volgende verdeling voor de woonruimteverdeling hanteert: 50% van het woningaanbod naar regulier woningzoekenden, 20% naar urgenten, 5% naar spoedzoekers, 15% naar doorstromers en 10% bijzondere toewijzingen.

### 5.5 De regionale urgentieregeling

Sinds 2019 is de urgentieregeling vastgesteld in de zeven Westfriese gemeenten, waaronder de gemeente Koggenland. In deze paragraaf gaan we in op de criteria wanneer iemand in aanmerking kan komen voor de urgentieregeling en hoe het aanvragen van een urgentie in zijn werk gaat.

## Doelgroep/criteria urgentieregeling

Er is een aantal voorwaarden waar mensen aan moeten voldoen voor het aanvragen van urgentie. Zo moeten mensen ingeschreven staan als woningzoekende bij Woonmatch Westfriesland, minimaal 1 jaar in Westfriesland wonen, en moet het inkomen lager zijn dan € 44.655 (prijsspeil 2021). De woonproblemen moeten buiten eigen schuld zijn ontstaan. De problemen zijn bijvoorbeeld ontstaan door medische redenen, sociale problemen, financiële omstandigheden of relationele redenen. Daarnaast kunnen mensen in aanmerking voor urgentie komen als ze mantelzorg geven of ontvangen in de regio Westfriesland.

Onder **medische redenen**/gronden valt bijvoorbeeld de noodzaak om gelijkvloers te wonen, ofwel dat de huidige woning ongeschikt is. De aanvraag moet worden onderbouwd met een verklaring van een arts, niet zijnde huisarts, verbonden aan een professionele medische, psychiatrische en/of sociale hulpverleningsinstantie zo nodig aangevuld met een advies van een deskundige verbonden aan een onafhankelijke instantie die is gespecialiseerd in sociaal-medische advisering. Wanneer er mogelijkheden bestaan om de huidige woonruimte aan te passen, zal geen urgentie worden verstrekt. Ook de behoefte aan mantelzorg valt onder medische redenen.

Onder **mantelzorg** redenen/gronden valt onbetaalde mantelzorg. Uit een 'keukentafelgesprek' in het kader van de Wmo moet blijken of er sprake is van mantelzorg, wie de mantelzorg gaat verlenen, omvang en tijdsbesteding van de mantelzorg.

Onder **sociale problemen**/gronden vallen onder andere huiselijk geweld, woningzoekenden die verblijven in een voorziening voor tijdelijke opvang in verband met problemen van relationele aard of geweld ('vrouwenopvang'), burenruzie, uitstroom uit de crisisopvang, te kleine behuizing waarbij het welzijn van de kinderen in ernstige mate wordt belemmerd en kinderen die het huis moeten verlaten na het overlijden van de ouders. Een brief van de erkende hulpverlenende instantie waar de aanvraag in behandeling is, is noodzakelijk.

Onder **financiële omstandigheden**/gronden valt bijvoorbeeld werkloosheid. Er moet sprake zijn van een grote inkomensachteruitgang door acute en/of onvoorziene omstandigheden die buiten de verwijtbare schuld van de aanvrager zijn ontstaan waardoor de huidige woning niet meer betaalbaar is. Daarnaast moet er sprake zijn van een onomkeerbare achteruitgang. Er kan aanvullend worden gevraagd dat er moet worden aangetoond dat kansen op herstel van inkomen nihil zijn. Wanneer iemand arbeidsongeschikt raakt is dit meestal wel duidelijk.

Onder **relationele redenen**/gronden vallen echtscheidingen en verbrekingen van samenleven. Er kan alleen urgentie worden gegeven als het kind/de kinderen jonger dan 23 jaar bij de aanvrager gaat/gaan wonen. Het adres van de aanvrager staat als hoofdverblijf aangegeven bij de gemeente. Daarnaast moet er een reden zijn waarom de aanvrager niet in de huidige woning kan blijven wonen. Als de aanvrager vrijwillig afstand doet van de woning, wordt er geen urgentie afgegeven. Wanneer beide ouders niet kunnen beschikken over woonruimte, zal er woonruimte beschikbaar moeten worden gesteld aan de ouder waar het kind/de kinderen het hoofdverblijf heeft/hebben.

Echtscheiding/verbreking samenleving is op zich geen reden voor urgentie. In principe wordt het woonprobleem door echtscheiding/verbreking samenleving beschouwd als een eigen verantwoordelijkheid. Het criterium is met name bedoeld om te voorkomen dat minderjarige kinderen dakloos worden. In het Jaarverslag van de urgentiecommissie 2021 is als aanbeveling opgenomen het criterium echtscheiding/verbreking samenleving als zelfstandig criterium te schrappen en onder te brengen onder het criterium sociaal. Op dit moment is Westfriesland het enige gebied in Nederland waar echtscheiding/verbreking samenleving als zelfstandig criterium voor urgentie wordt gehanteerd.

Daarnaast wordt door de urgentiecommissie geadviseerd het criterium voor mantelzorgaanvragen aan te scherpen. Deze aanscherping bestaat uit het concreet benoemen dat er geen urgentie kan worden verstrekt als het betaalde mantelzorg betreft.

### Werkwijze

Urgentie kan in de gemeente Koggenland via de website van de corporaties Woningbedrijf Koggenland en De Woonschakel worden aangevraagd via een digitaal aanvraagformulier. De aanvrager moet hierbij een beschrijving geven van de woonproblemen waarbij ook wordt aangegeven wat de aanvrager al heeft gedaan om het op te lossen en nog aanvullende documenten die de urgentie onderbouwen.

De beslissing over urgentie wordt genomen door de Regionale Urgentiecommissie. Deze commissie bestaat uit drie gekozen leden, een voorzitter en secretaris. Ze komen iedere drie weken bij elkaar om de aanvragen door te nemen en te bespreken. Binnen twee weken na de bespreking ontvangt de aanvrager schriftelijk bericht of de urgentie wel of niet wordt toegekend. Wanneer een aanvrager urgentie krijgt wordt er één maal een woning aangeboden. De aanvrager moet deze woning accepteren anders vervalt de urgentie.

## 5.6 Omvang doelgroep die een beroep doet op een urgentieverklaring

In 2021 zijn er 400 aanvragen ingediend voor een urgentieverklaring in de regio Westfriesland. Dat is fors minder dan in 2020, toen er 529 aanvragen werden ingediend. In onderstaande tabel wordt het aantal aanvragen naar categorie in het jaar 2021 weergegeven.

Tabel 5.1: Aantal urgentieaanvragen naar categorie in de regio Westfriesland, 2021

Categorie aanvraag	Aantal aanvragen	Aantal toegewezen aanvragen
Medisch	103	22
Sociaal	118	61
Relatieverbreking	128	38
Financieel	33	9
Mantelzorg	18	2
<b>Totaal</b>	<b>400</b>	<b>132</b>

Bron: Jaarverslag 2021 Regionale Urgentie Commissie Huisvesting Westfriesland (RUC).

Van de 400 aanvragen in de regio werden er in 2021 132 toegewezen; 181 aanvragen werden afgewezen en 87 aanvragen werden aangehouden.

Wanneer we inzoomen op de gemeente Koggenland, dan was in 11 gevallen de beslissing positief. In onderstaande tabel wordt weergegeven om wat voor urgenties het ging.

Tabel 5.2: Aantal urgentieaanvragen naar grond en status in gemeente Koggenland, 2021

Categorie aanvraag	Aantal aanvragen	Aantal toegewezen aanvragen
Medisch	9	4
Sociaal	7	5
Relatieverbreking	4	1
Financieel	2	1
Mantelzorg	0	0
<b>Totaal</b>	<b>22</b>	<b>11</b>

Bron: Jaarverslag 2021 Regionale Urgentie Commissie Huisvesting West-Friesland (RUC).

Redenen tot afwijzing lopen uiteen van het ontbreken van een onderbouwing tot het weigeren van aangeboden woningen. Er zijn twee beschikkingen ingetrokken met als reden dat de aanvrager zelf een woning heeft gekocht.

Van de in totaal 11 toegewezen urgenties voor de gemeente Koggenland lieten 3 personen een begeleide woonplek (kamer) achter, 1 persoon een particuliere huurwoning en 3 personen een koopwoning.

## 5.7 Opgave voor de komende jaren

Voor het in beeld brengen van de huisvestingsopgave voor de komende jaren voor de mensen die een beroep doen op de urgentieregeling, gaan we af op het aantal toegewezen urgenties. In 2021 werden er in de gemeente Koggenland 11 urgentieaanvragen toegewezen.

Voor 2020 zijn de gegevens niet beschikbaar op gemeenteniveau. Wel weten we dat er in de hele regio 529 aanvragen werden gedaan. In 2021 gold dat 5,5% van het totaal aantal aanvragen in de regio gold voor de gemeente Koggenland. Als we ervan uitgaan dat dit aandeel in 2020 ongeveer op hetzelfde niveau lag, dan waren er in 2020 circa 30 aanvragen voor de gemeente Koggenland. Als in dat jaar, net als in 2021, de helft van de aanvragen in deze gemeente werd gehonoreerd, dan werden er circa 15 woningen met urgentie toegewezen in Koggenland.

We ramen de jaarlijkse vraag naar een woning met urgentie daarom op 11 tot 15. Als de voorwaarden voor urgentie niet veranderen, dan is de verwachting dat dit aantal naar de toekomst toe gelijk blijft.



## 6 Overige kwetsbare groepen

### 6.1 Inleiding

In de vorige hoofdstukken zijn we ingegaan op groepen die betrekkelijk makkelijk zijn af te bakenen. Er zijn echter ook mensen met een urgente woonvraag die niet onder één van de eerder beschreven doelgroepen vallen en waar ook geen aparte regelingen (meer) voor bestaan. Mede daardoor is het lastig om te becijferen om hoeveel mensen het gaat. In dit hoofdstuk gaan we in op de wettelijke taken, regionale en lokale beleidskeuzes omtrent deze overige kwetsbare groepen. Daarna gaan we in op wat we hebben opgehaald in gesprekken over de omvang van deze groepen in Koggenland.

Mensen die dak- en thuisloos zijn en in de maatschappelijke opvang zitten, kunnen aanspraak maken op de eerder beschreven uitstroomregeling. Er is echter ook een groep mensen die dak- en thuisloos zijn, maar die zich niet hebben gemeld bij de maatschappelijke opvang en daarmee ook geen aanspraak kunnen maken op de uitstroomregeling. Daarnaast is er een groep die in een situatie verkeert waarin ze *dreigen* dak- en thuisloos te raken, of die woont op een plek waar dat eigenlijk niet is toegestaan, zoals een vakantiepark. Om een beeld te krijgen van de omvang van deze groepen hebben we gesprekken gevoerd met een medewerker van burgerzaken, een medewerker van de afdeling vergunningen, toezicht en handhaving en twee personen van het Zorgteam bij de gemeente Koggenland. Daarnaast hebben we gesproken met een medewerker van De Woonschakel die betrokken was bij de inmiddels opgeheven regionale 'spoedzoekersregeling'.

Het adviesrapport 'Een thuis voor iedereen' (juli 2021) beschrijft dat de groep dak- en thuisloze mensen de afgelopen 5 jaar niet alleen toeneemt, maar dat de samenstelling ook steeds diverser wordt. In de G4-steden neemt het aantal dakloze gezinnen toe. De oorzaak van de dak- en thuisloosheid ligt vaak in langdurige relatieve armoede en steeds vaker door plotselinge life-events. De schaarste op de woningmarkt maakt dat de doelgroepen moeten concurreren met regulier woningzoekenden. Ook diverse ontwikkelingen in beleid vanuit diverse domeinen (onder andere veranderingen in GGZ, Wajong, kostendelersnorm) lijken van invloed op de toename. Zo is sinds de invoering van de kostendelersnorm in 2015 een grotere uitstroom zichtbaar uit bijstandshuishoudens van jongeren in het jaar waarin zij 21 jaar worden.

### 6.2 Wettelijke taken en rijksbeleid

Maatregelen die de rijksoverheid wil nemen om de 'overige doelgroepen' te huisvesten (zie het Programma 'Een thuis voor iedereen' uit 2022) zijn verder uitgewerkt in hoofdstuk 10.2.

### 6.3 Regionale beleidskeuzes

In de regio Westfriesland werd er op 1 januari 2020 een pilot opgezet voor spoedzoekers, de zogenaamde 'Spoedzoekersregeling'. Na evaluatie van de regeling eind 2020 is door de regio de keuze gemaakt om de spoedzoekersregeling op te heffen. De conclusie van de regiocorporaties was dat er een totaal vangnet moest komen voor alle kwetsbare woningzoekenden via de regionale urgentieverordening en door een permanente regeling uitstroom maatschappelijke opvang/beschermd wonen. Uiteindelijk is de spoedzoekersregeling per 1 juli 2021 komen te vervallen. Daarmee is er sinds 1 juli 2021 geen regeling meer voor mensen die net buiten een andere regeling, zoals de

uitstroomregeling of urgentieregeling, vallen. In paragraaf 6.4 gaan we dieper in op de spoedzoekersregeling.

## 6.4 Lokale beleidskeuzes

De gemeente Koggenland participeerde in de regionale spoedzoekersregeling. Met het vervallen van deze regeling heeft de gemeente geen specifiek beleid meer om mensen met een urgente woonvraag, die niet onder de criteria van de urgentie- of uitstroomregeling vallen, te huisvesten. In de prestatieafspraken 2021 spraken gemeente en corporaties met elkaar af 'in samenwerking met de andere gemeenten in Westfriesland naar een oplossing te zoeken voor inwoners met een urgente woningvraag die aangewezen zijn op wonen met begeleiding en nu niet onder de uitstroomregeling vallen omdat ze niet in een instelling wonen en ook niet voldoen aan de eisen uit de Urgentieverordening.'

De Woonschakel beschrijft in het jaarverslag 2021 te onderzoeken 'of er voor haar werkgebied een perspectief kan worden geboden voor de woningzoekenden die nu in de steek gelaten worden.' De Woonschakel blijft volgens het jaarverslag 'pleitbezorger voor een structurele, regionale regeling die alle spoedzoekers en personen uit de maatschappelijke opvang/begeleid wonen een perspectief kan bieden.'

Maatregelen die gericht zijn op het vergroten van de totale voorraad aan (goedkope) woonruimte, komen ook ten goede aan spoedzoekers. Volgens het Coalitieakkoord van de gemeente Koggenland 2022 - 2026 'Luisteren, Denken, Durven en Doen in alle dorpen' wil de gemeente de komende vier jaar 600 woningen bouwen, waarbij de bouw van betaalbare woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens wordt gestimuleerd. Daarnaast wil de gemeente onderzoeken op welke manier wonen in recreatiewoningen kan worden toegestaan, wordt er ingezet op beleid voor de realisatie van alternatieve woonvormen waaronder een snelle bouw van flexwoningen en worden er kaders opgesteld voor het realiseren van 'tiny houses' in de gemeente.

## 6.5 De regionale spoedzoekersregeling

In deze paragraaf gaan we nader in op de regionale spoedzoekersregeling. De informatie in deze paragraaf is gebaseerd op een gesprek met een medewerker van De Woonschakel en het jaarverslag 2020 van De Woonschakel.

In samenwerking met de gemeenten en corporaties in de regio Westfriesland liep er voor ruim een jaar (1 januari 2020 tot 1 juli 2021) een pilot voor een spoedzoekersregeling. Deze regeling werd in het leven geroepen voor woningzoekenden in een benarde woonsituatie die niet in aanmerking komen voor de urgentieregeling, uitstroomregeling of andere regelingen zoals Kamers met Kansen. Als mensen zich in een benarde situatie bevinden zonder woonruimte, kan dit leiden tot dakloosheid met alle persoonlijke en maatschappelijke problemen tot gevolg. Dit wilde de regio voorkomen.

De regeling werd uitgevoerd door de corporatie De Woonschakel. Zij ontvingen de aanvragen en verdeelden deze over de corporaties in de regio Westfriesland. Voor De Woonschakel waren aanvragen voor de woningtoewijzingen niet altijd concreet genoeg om ze goed te kunnen beoordelen. Hierbij ging het voornamelijk om aanvragen van mensen met een woonvraag in combinatie met een zorg-/begeleidingsvraag. De corporatie vond dat de beoordeling moest worden gedaan door een

zorgcoördinator of iemand van het wijkteam, aangezien zij (anders dan de corporatie) wel toegang hebben tot de benodigde documenten over de eventuele zorg-/begeleidingsvraag van aanvragers. De corporatie achtte zichzelf niet goed in staat tot een goede beoordeling en vroeg de gemeenten deze rol over te nemen. Na de evaluatie van de pilot heeft de spoedzoekersregeling geen doorgang gevonden. Woningcorporatie Intermaris in Hoorn hanteert de spoedzoekersregeling nog wel. Zij werken samen met een zorgpartij die voor hen de aanvragen beoordeeld. Corporatie De Woonschakel heeft nog wel een eigen spoedzoekersregeling specifiek voor mensen die na een relatieverbreking een woning nodig hebben, maar geen urgentie krijgen.

## Criteria

Bij de start van de pilot werden afspraken gemaakt over wie wel en wie niet in aanmerking kwam voor de spoedzoekersregeling. Er was de afspraak dat jongeren tot 25 jaar niet in aanmerking kwamen voor de regeling. Van die groep werd verwacht dat ze zelfstandig een woning konden vinden, eventueel via kamerverhuur. Evengoed kwamen er wel aanvragen van jongeren bij corporatie De Woonschakel binnen, ook meldingen van jongeren waarbij de thuissituatie onhoudbaar was en de jongeren niet meer thuis konden wonen. Deze jongeren werden doorverwezen naar Kamers met kansen maar daar wilde eigenlijk niemand heen. Een andere doelgroep die veel aanspraak probeerde te maken op de regeling waren alleenstaanden die inwonend waren of een zwervend bestaan hadden. Dit was een groep die erg lastig te beoordelen was voor De Woonschakel.

Een doelgroep die wel in aanmerking kwam voor de spoedzoekersregeling waren gezinnen die in nood verkeren. Denk hierbij aan een stel dat bij de ouders in is komen te wonen, wat een kindje heeft gekregen en al jaren op de lijst staat om in aanmerking te komen voor een woning. Ze verblijven een lange tijd bij de ouders en er komt nog een kindje bij. Uiteindelijk wonen er in één kleine woning twee stellen en twee of meerdere schoolgaande kinderen wat leidt tot een onhoudbare situatie. Een andere doelgroep die ook in aanmerking kwam voor de spoedzoekersregeling, zijn mensen die te maken hebben met een echtscheiding/relatieverbreking en waarbij er sprake is van zorg voor één of meerdere minderjarige kinderen. Om in aanmerking te komen voor de regeling moet dan wel een ouderschapsplan worden ingediend en moest er sprake zijn van het voeren van een duurzaam gemeenschappelijk huishouden van minimaal één jaar. Mensen die te maken hebben met een echtscheiding of een relatiebreuk kunnen ook via de urgentieregeling aanspraak maken op een woning. Wel heeft dan maar één van de ouders recht op urgentie en de andere partij niet. De urgentiecommissie stelt dat de kinderen mee moeten gaan met de partij die een woning toegewezen heeft gekregen. De Woonschakel was en is van mening dat de andere ouder ook recht heeft op een woning. Een kind heeft twee ouders en moet bij beide ouders kunnen wonen/verblijven.

Mensen die in bijzondere situaties verkeren konden ook aanspraak maken op de spoedzoekersregeling. Het ging dan vaak over meerpersoonshuishoudens; een ouder met kind of een stelletje bijvoorbeeld, die op straat is komen te staan en al lang zwervend is. Deze mensen hadden vaak niet voldoende bewijsmateriaal voor de urgentiecommissie en maakte daarom gebruik van de spoedzoekersregeling. Een voorwaarde van de regeling was dat je moest reageren op al het beschikbaar gestelde woningaanbod in de regio. Daar werden de aanvragers toe verplicht. Hoe fanatiek men was in het reageren verschilde nogal. Voor de één maakte de locatie niet veel uit, een ander bleek in praktijk erg selectief.

## Huidige situatie

De spoedzoekersregeling bestaat niet meer, maar corporatie De Woonschakel krijgt toch nog af en toe meldingen binnen van mensen die anders wellicht aanspraak hadden gemaakt op de spoedzoekersregeling. Het gaat dan bijvoorbeeld om een moeder die al zo'n 10 jaar lang in een studio woont, met intussen puberende kinderen. Zij had nooit urgentie aangevraagd, vanwege de eis dat dan iedere woning ergens in de regio moest worden geaccepteerd, terwijl ze vanwege co-ouderschap gebonden was aan een bepaalde plaats. De studio was bedoeld als tijdelijke oplossing, maar het was nooit gelukt om een andere woning te vinden. Een ander voorbeeld betreft een stel met kinderen dat ooit in een jongerenwoning was gestart en daar nu nog steeds, met ondertussen een groot gezin, woont. Intussen is het inkomen te hoog voor een sociale huurwoning, maar is het ook niet mogelijk om een woning te kopen. Ze kunnen niet doorstromen en de corporatie kan niets voor ze betekenen omdat het inkomen te hoog is. Deze huishoudens zouden eventueel nog wel terecht kunnen bij het gemeentelijk woningbedrijf Koggenland, omdat deze corporatie zich niet aan de regelgeving van de inkomensgrens hoeft te houden.

## 6.6 Omvang van de groep(en)

### Groep die een beroep deed op de spoedzoekersregeling

In de regio Westfriesland zijn er in de tijd dat de pilot liep (ruim 1 jaar en 7 maanden) 650 aanvragen voor de spoedzoekersregeling binnen gekomen, waarvan er een kleine 200 werden toegewezen. Er werd kritisch gekeken naar alle aanvragen, omdat er maar een beperkt aantal woningen voor deze groep kon worden toegewezen. Veel aanvragen werden afgewezen, omdat de gevraagde documenten niet compleet waren of dat de onhoudbare situatie onvoldoende werd onderbouwd.

We weten niet hoeveel aanvragen van mensen kwamen die in de gemeente Koggenland woonden, en ook niet hoeveel woningen op basis van de regeling werden toegewezen in Koggenland. Om toch een inschatting te kunnen maken voor de gemeente Koggenland, gaan we uit van het aantal toewijzingen in 1 jaar en de verdeling over gemeenten zoals die voor de uitstroomregeling wordt gehanteerd (verdeling naar rato van het inwonertal: 11% voor de gemeente Koggenland). In 1 jaar zijn er ongeveer 126 aanvragen toegewezen. Op basis hiervan schatten we de jaarlijkse vraag van 'spoedzoekers' in op 14 per jaar.

### Bankhoppers en thuiswonende kwetsbare jongeren

Om een beter beeld te krijgen van de (omvang van de) groep met een urgente woonvraag die niet in aanmerking komt voor bestaande regelingen, hebben we gesprekken gevoerd met medewerkers van het Zorgteam. Zij geven aan zich met name zorgen te maken over kwetsbare jongeren die nog thuis wonen maar waarvoor geldt dat het beter is als zij hun eigen plek zouden hebben.

Het gaat daarbij met name om jongeren die 18 jaar worden, een zorg-/begeleidingsvraag hebben en waarvoor geldt dat zij vanwege een onveilige/onstabiele thuissituatie beter een eigen woonplek zouden kunnen hebben. Door gebrek aan woonruimte blijven deze jongeren nu vaak noodgedwongen thuis wonen, waardoor de thuissituatie langdurig onder spanning komt te staan. Dit kan resulteren in een situatie waarin de jongere dak- of thuisloos wordt.

Voor veel jongeren is het heel lastig om op de 'reguliere manier' een eigen woonplek te vinden. Een manier die soms nog wel van toepassing is, is om de jongeren via de verlengde jeugdwet te plaatsen in

een woonvorm waar ook begeleiding wordt gegeven. Dit geldt alleen voor jongeren die een sterke zorgvraag hebben. Als de zorgvraag ook op een ambulante manier kan worden beantwoord, is het plaatsen van de jongeren in een woonvorm waar begeleiding aanwezig is geen optie. Het Zorgteam kan geen cijfers noemen van hoeveel jongeren in de gemeente Koggenland hierdoor in de knel komen.

Sommige mensen, waaronder jongeren, 'hoppen' van bank naar bank: zij verblijven tijdelijk bij vrienden of familie. Dit hoeft niet altijd een probleem te zijn. Zeker in het geval van jongeren kan het ervoor zorgen dat spanningen thuis afnemen; na enkele dagen kan de jongere weer een normaal gesprek voeren met z'n ouders en kunnen ze weer met elkaar door één deur. In zo'n geval is het bankhoppen een oplossing. We zien echter ook dat mensen die zich bij de nachtopvang melden, vaak eerst een tijd 'bankhopper' waren - het kan dus een voorspeller zijn van escalerende problematiek.

### **Mensen met ernstige psychiatrische problemen**

Er zijn mensen die dusdanige psychiatrische problemen hebben, dat zij eigenlijk niet goed in een reguliere woonwijk kunnen wonen. Zij zorgen voor veel overlast en onrust in de buurt; andersom zien we ook dat sommige mensen juist last hebben van de onrust die het wonen in een woonwijk met zich meebrengt. Het Zorgteam schat in dat in de gemeente Koggenland zo'n 10 mensen te maken hebben met een 'ernstige psychiatrische aandoening' (EPA). Van deze groep zou ongeveer de helft erbij gebaat zijn om op een rustige, prikkelarme locatie te wonen, bijvoorbeeld in een containerwoning (Skaeve Huse).

### **Bewoners vakantieparken**

Een indicatie voor de omvang van de groep mensen met een urgente woonvraag die niet wordt opgelost, is het aantal mensen dat woont op een vakantiepark. De aanleidingen voor het wonen op een vakantiepark zijn divers; vaak heeft het te maken met een relatiebreuk, maar het komt ook voor dat hier mensen wonen die elders uit hun huis zijn gezet (bijvoorbeeld vanwege schulden of wietteelt).

Hoewel wonen op een vakantiepark officieel niet is toegestaan in de gemeente Koggenland, gebeurt dit regelmatig. Medio 2022 stonden er 172 personen ingeschreven op een adres op een vakantiepark. Mogelijk wonen er nog meer mensen die zich niet hebben ingeschreven bij de gemeente. De afdeling burgerzaken vermoedt dat er ook arbeidsmigranten verblijven op de vakantieparken in de gemeente Koggenland zonder zich hier in te schrijven. Het vermoeden bestaat ook dat er mensen op vakantieparken gaan wonen in Koggenland die niet uit de gemeente Koggenland komen en nog in een andere gemeente geregistreerd staan. Vanuit het Zorgteam wordt dit beeld bevestigd. Het Zorgteam geeft aan dat veel van de mensen die op de vakantieparken verblijven daar wonen 'omdat ze anders in hun auto moeten slapen' of in de maatschappelijke opvang moeten verblijven. Als mensen zich inschrijven op een adres op een vakantiepark, krijgen zij een waarschuwingsbrief van de gemeente waarin staat dat ze eigenlijk niet op het vakantiepark mogen verblijven. Naar aanleiding hiervan melden zij zich vaak bij maatschappelijk werk, en komen ze in beeld bij het Zorgteam.

Door het Zorgteam wordt het aantal mensen dat op een vakantiepark woont, maar daar niet staat ingeschreven, geschat op 20 personen. Dit zijn dan mensen die een hulpvraag hebben gesteld aan een zorginstelling en daardoor in beeld zijn bij het Zorgteam. Het Zorgteam geeft aan dat er vast ook nog mensen zitten die geen hulpvraag hebben of hebben gesteld. Denk hierbij aan de arbeidsmigranten en mensen uit Oekraïne. Hoe groot deze groep is, is niet bekend.

Op de parken wordt gehandhaafd, maar deze handhaving is minimaal. De handhaving was ook wat minder in de tijd van corona en is minimaal gebleven mede doordat de handhaver een tijd uitviel. Het uitvoeren van controles neemt ook erg veel tijd in beslag en is kostbaar. De gemeenteraad heeft uitgesproken de mogelijkheden te willen onderzoeken om het wonen op vakantieparken te legaliseren. Al deze zaken bij elkaar maken dat er niet heel actief wordt gehandhaafd op de vakantieparken.

## 6.7 Opgave voor de komende jaren

Voor het in beeld brengen van de opgaven van de overige kwetsbare groepen komen we uit op de volgende optelling van woonvragen vanuit de verschillende 'subgroepen':

- Circa 14 personen per jaar vanuit groepen die voorheen een beroep konden doen op de spoedzoekersregeling. Jongeren tot 25 jaar konden voorheen geen beroep doen op de spoedzoekersregeling en zijn in deze telling dus niet meegenomen.
- Het Zorgteam kan niet exact aangeven hoeveel kwetsbare inwonende jongeren dringend een andere woonplek nodig hebben. Het gaat waarschijnlijk hooguit om enkele gevallen per jaar; we rekenen daarom een jaarlijkse vraag mee van 5 woonplekken.

Daarmee komen we uit op een groep van circa 20 mensen per jaar.

De gemeente telt daarnaast circa 5 mensen die gebaat zouden zijn bij een prikkelarme woning (dit is geen jaarlijkse vraag).

Medio 2022 stonden er 172 mensen ingeschreven op een adres in een vakantiepark in de gemeente; daarnaast zijn er ook mensen die hier wonen zonder zich te hebben ingeschreven. Een gedeelte van deze groep woont daar naar tevredenheid, een ander gedeelte zou liever ergens anders willen wonen. De huidige gemeenteraad van Koggenland wil het wonen op vakantieparken legaliseren. Kiest de gemeente er echter voor om dit niet te doen en juist te gaan handhaven, dan moet voor deze groep een andere oplossing gevonden worden.

## 7 Huidig aanbod

### 7.1 Inleiding

De meeste mensen die behoren tot de aandachtsgroepen die in dit onderzoek aan bod komen, zijn aangewezen op een sociale huurwoning. In dit hoofdstuk gaan we in op de voorraad aan sociale huurwoningen en op het aantal huurwoningen dat op jaarbasis beschikbaar komt voor een nieuwe huurder. Ook geven we weer welk aandeel van de vrijkomende woningen nu wordt toegewezen aan bepaalde doelgroepen.

### 7.2 Voorraad en mutaties

Er zijn op dit moment 1.313 sociale huurwoningen in de gemeente (803 van het gemeentelijk woningbedrijf en 510 van woningcorporatie De Woonschakel); dit is circa 13% van de totale woningvoorraad. In de afgelopen drie jaar kwamen er op jaarbasis 90 tot 95 woningen vrij voor een nieuwe huurder; gemiddeld 60 per jaar bij het gemeentelijk woningbedrijf en gemiddeld 33 bij De Woonschakel.

### 7.3 Woningtoewijzing

Corporatie De Woonschakel hanteert als richtlijn dat minimaal de helft van de vrijkomende woningen beschikbaar moet zijn voor 'regulier woningzoekenden'; dit is ook vastgelegd in de prestatieafspraken. Volgens de prestatieafspraken is:

- Maximaal 20% beschikbaar voor urgent woningzoekenden.
- Maximaal 5% voor spoedzoekers.
- Maximaal 15% voor doorstromers.
- Maximaal 10% voor bijzondere toewijzingen.

Het Gemeentelijk Woningbedrijf hanteert een vergelijkbare verdeling: 50% voor regulier woningzoekenden, 20% voor mensen met een urgentie en 30% voor de overige groepen.

Het aantal mutaties bij De Woonschakel ligt in het eerste half jaar van 2022 lager dan in de afgelopen jaren. In het meest recente biedingsvoorstel voor de nieuwe prestatieafspraken geeft De Woonschakel daarom aan te verwachten in 2023 in totaal slechts 11 woningen beschikbaar te kunnen stellen voor mensen uit bijzondere doelgroepen, volgens de volgende verdeling:

- Twee woningen voor mensen met urgentie, etc. (9%).
- Twee woningen voor spoedzoekers en uitstromers (9%).
- Twee woningen voor doorstromers (15%).
- Twee woningen voor bijzondere toewijzingen (9%).
- Twee woningen voor statushouders (9%; bedoeld voor 11 personen).

De overige 11 woningen die De Woonschakel verwacht te verhuren in 2023 zijn bedoeld voor regulier woningzoekenden.

## 7.4 Match vraag - aanbod

De corporaties hanteren als uitgangspunt dat minimaal 50% van de vrijkomende woningen ten goede moet komen aan regulier woningzoekenden. Voor alle in dit rapport genoemde groepen samen is dus *maximaal* 50% van de vrijkomende woningen beschikbaar. Bij het huidige aantal mutaties per jaar is, om te voorzien in de totale vraag naar woningen vanuit aandachtsgroepen (die we ramen op 54 tot 63 wooneenheden per jaar), echter een hoger percentage van het totaal aantal vrijkomende huurwoningen nodig, namelijk tussen de 57 en 70%.

Er zijn verschillende oplossingsrichtingen denkbaar:

- De totale voorraad huurwoningen kan worden vergroot (waarmee ook het aantal vrijkomende woningen zal stijgen)<sup>3</sup>.
- De mutatiegraad kan worden vergroot (bijvoorbeeld door maatregelen om ouderen te stimuleren om hun gezinswoning te verruilen voor een levensloopgeschikt appartement).
- Er kunnen maatregelen worden genomen waardoor er meer mensen worden gehuisvest per woning.
- De criteria voor een urgentieverklaring kunnen strenger worden gemaakt, waardoor minder mensen hiervoor in aanmerking komen en de vraag vanuit deze groep dus lager uitvalt.
- Et cetera.

In hoofdstuk 10 gaan we hier nader op in.

---

<sup>3</sup> In de prestatieafspraken tussen gemeente, corporaties en huurdersorganisaties is vastgelegd dat in de periode 2023 - 2030 minimaal 50 huurwoningen worden gerealiseerd door De Woonschakel. De corporatie geeft aan dat in alle toekomstige nieuwbouwwijken ten minste 20% huurwoningen moeten worden gerealiseerd om aan de vraag te voldoen; in het document is echter te lezen dat de gemeente destijds niet verder wilde gaan dan 10 tot 15%.



## 8 Effect op uitgaven in het sociaal domein

### 8.1 Inleiding

Woonruimte is een primaire levensbehoefte van de mens. Daarom moet de overheid er voor zorgen dat er voldoende woonruimte is. Dat is vastgelegd in de Grondwet. De wetgever heeft dat uitgewerkt in de Woningwet en de Huisvestingswet. Het gaat overigens niet alleen om het aantal woningen, maar ook om de kwaliteit van de woningen.

Het is algemeen bekend dat er schaarste is op de woningmarkt. Dat geldt voor de koopwoningmarkt, maar zeker ook voor de betaalbare sociale huurvoorraad. Tegen deze achtergrond stelt de gemeente Koggenland zich de vraag welke doelgroep zij met voorrang aan een woning moeten helpen. Alle doelgroepen die in dit onderzoek zijn beschreven hebben een urgente woonvraag. Als hier niet in wordt voorzien, dan moeten mensen langer in een asielzoekerscentrum, opvangvoorziening of zorginstelling blijven dan nodig. Dat is onwenselijk vanuit het perspectief van deze mensen zelf, maar ook uit oogpunt van financiën. In dit hoofdstuk gaan we in op de financiële consequenties van het wel of niet bieden van huisvesting aan de in dit onderzoek beschreven groepen.

### 8.2 Financiële gevolgen

Gemeenten zijn soms huiverig voor het toevoegen van woningen voor aandachtsgroepen, vanuit angst dat hiermee de kosten in het sociaal domein gaan oplopen. In sommige gevallen kan dat zo zijn, in andere gevallen kan goede huisvesting juist kosten besparen. We beschrijven de mogelijke effecten hieronder per doelgroep.

#### **Statushouders**

Een deel van deze mensen zal wellicht een beroep doen op ondersteuning vanuit de Wmo, en een groot deel van deze mensen maakt aanspraak op een uitkering. Dat mag echter geen reden zijn om ze wel of niet aan een woning te helpen; gemeenten zijn immers wettelijk verplicht om het aantal mensen dat aan hen is toegewezen (de taakstelling) te voorzien van huisvesting.

#### **Uitstromers uit beschermd wonen en opvang**

Mensen die zelfstandig gaan wonen na een verblijf in beschermd wonen of een opvangvoorziening hebben daarna vaak nog wel begeleiding nodig vanuit de Wmo, maar de kosten hiervan zijn veel lager dan voor intramuraal verblijf of opvang. Een BW-plek kost circa € 50.000 tot € 90.000 per jaar (dat is € 145 tot € 245 per dag). De kosten van ambulante begeleiding lopen uiteen, afhankelijk van het cliëntprofiel en de intensiteit van de begeleiding; gemiddeld liggen de kosten tussen de € 25 en € 55 per dag. Geredeneerd vanuit gemeentelijke financiën is het dus verstandig om met voorrang in te zetten op het faciliteren van uitstroom.

#### **Mensen die aanspraak maken op de urgentieregeling**

Dit zijn over het algemeen mensen die al wonen in de gemeente Koggenland. Een deel van deze mensen doet een beroep op voorzieningen in het sociaal domein. In sommige gevallen zal de behoefte aan ondersteuning afnemen op het moment dat iemand passende huisvesting krijgt (bijvoorbeeld doordat iemand uit een spanningsvolle thuissituatie wordt gehaald), in andere gevallen zal het beroep op ondersteuning juist groeien (bijvoorbeeld als iemand voor het eerst zelfstandig gaat wonen en hier hulp

bij nodig heeft). Als het gaat om mensen die een medische urgentie hebben voor een toegankelijke woning/begane grondwoning, dan bespaart de gemeente met een verhuizing mogelijk kosten voor een woningaanpassing. Een kanttekening hierbij is wel dat in de huidige urgentieregeling staat dat er geen urgentie wordt verstrekt als er mogelijkheden bestaan om de huidige woonruimte aan te passen; daarmee verspeelt de gemeente dus een kans op besparing. Als de urgentie wordt verleend op grond van een mantelzorgsituatie, dan kan dit ook een besparing op Wmo-kosten betekenen doordat na een verhuizing een groter beroep gedaan kan worden op de mantelzorger in plaats van op professionele ondersteuning.

### **Overige groepen**

De overige groepen die in dit onderzoek aan bod kwamen hebben een diverse achtergrond, waardoor het lastig is een algemene uitspraak te doen over mogelijke besparingen in het sociaal domein door het bieden van huisvesting.

In het algemeen geldt natuurlijk dat iedere situatie waarin dak- en thuisloosheid kan worden voorkomen, winst oplevert. Het scheelt immers de kosten van een plek in een opvangvoorziening, plus alle begeleiding die vervolgens nodig is om iemand vanuit de benarde situatie weer op weg te helpen.

## 9 Woonvormen

### 9.1 Inleiding

De diversiteit binnen de in dit onderzoek onderscheiden aandachtsgroepen is groot. Dat zorgt ook voor uiteenlopende behoeftes ten aanzien van een woonplek, en ook voor uiteenlopende hulp- en ondersteuningsvragen. Sommige uitstromers vanuit een gezinshuis, pleeggezin of opvangvoorziening hebben behoefte aan een beschermde woonplek met intensieve hulp of ondersteuning. Anderen hebben eigenlijk alleen behoefte aan een woonplek - waar zij prima op eigen houtje kunnen leven. Ook op de vraag welk woningtype het meest passend is zijn uiteenlopende antwoorden te geven, afhankelijk van de persoonlijke situatie van degene om wie het gaat. In dit hoofdstuk geven wij een beeld van welke woningtypen en welke woonvormen geschikt zijn voor verschillende deelgroepen.

### 9.2 Passend aanbod

#### Woningtypen

Het meest passende woningtype voor mensen uit aandachtsgroepen is allereerst afhankelijk van de levensfase waarin iemand verkeert. Voor een jongere of jongvolwassene is een kamer of kleine studio een passend aanbod. Voor een volwassene alleenstaande kan een studio ook volstaan, maar verdient een appartement de voorkeur. En mensen met kinderen hebben behoefte aan een woning met voldoende slaapkamers.

De in dit rapport beschreven aandachtsgroepen verschillen enorm in achtergrond. Uitstromers uit beschermd wonen of opvangvoorzieningen zijn vaak - maar niet altijd - alleenstaand. De gezinssituatie van statushouders varieert. Soms zijn zij op het moment dat zij een woning krijgen toegewezen nog alleenstaand, maar hopen ze later een gezin te laten overkomen. In dat geval is een klein appartement niet voldoende. Ook voor overige 'spoedzoekers' geldt dat met name de gezinssituatie bepalend is voor de vraag welk woningtype passend is.

#### *Aanbod voor jongeren en jongvolwassenen*

Jongeren met een ondersteuningsbehoefte geven aan dat meer zelfstandigheid en vrijheid om hun eigen leven te leiden voor hen de belangrijkste redenen vormen om op zichzelf te willen wonen. Daarin verschillen zij niet van hun leeftijdsgenoten. Om deze stap in hun wooncarrière te kunnen zetten zijn er (extra) inspanningen nodig. Met name financiën en vaardigheden (vaak huishoudelijk van aard) zijn belangrijke 'struikelblokken' op een weg naar zelfstandig wonen.

Het inkomen van deze jongvolwassenen is vaak te laag voor de huurprijzen die gevraagd worden voor een kamer of woning. Ze komen niet meer in aanmerking voor Wajong, maar komen ook niet makkelijk aan het werk. Andere jongeren gaan naar school en krijgen alleen een stagevergoeding (BBL), een tegemoetkoming in de studiekosten (bijvoorbeeld HAVO) of studiefinanciering (MBO/HBO/WO). Tot hun 23<sup>e</sup> kunnen jongeren bovendien beperkt aanspraak maken op huurtoeslag. Daarnaast is het woningaanbod voor jongeren beperkt. De wachtlijsten voor sociale huurwoningen zijn lang en de inschrijftijd van jongeren is per definitie erg kort aangezien zij zich pas vanaf 18 jaar kunnen inschrijven bij een corporatie.

Hierdoor ontstaat er onbedoeld een perverse prikkel voor sommige jongeren om elders verblijf te zoeken, zoals in het (dure) beschermd wonen. Dit verklaart dat het aandeel jongeren onder nieuwe bewoners in beschermd wonen landelijk stijgt. Een goedkopere oplossing zou zijn om met tijdelijke woonoplossingen te voorzien in woonruimte voor deze groep en met ambulante begeleiding te werken richting een stabiele woon-werksituatie (bijvoorbeeld Kamers met Kansen).

Voor een deel van de kwetsbare jongeren en jongvolwassenen is een kamer prima passend aanbod, net als voor hun minder kwetsbare leeftijdsgenoten. We zien echter dat jongeren die een groot deel van hun jeugd hebben doorgebracht in een instelling of gezinshuis vaak behoefte hebben aan een 'eigen plek' met eigen voorzieningen die ze niet hoeven te delen met huisgenoten. Zij hebben daarom een sterke voorkeur voor een studio boven een kamer. Dat geldt ook voor jongeren met een vorm van autisme, die baat hebben bij een prikkelarme omgeving.

### **Mate van beschutting**

Sommige mensen hebben niet alleen behoefte aan een woning, maar ook aan ondersteuning of begeleiding in de woonsituatie vanwege psychische of psychosociale problematiek. Soms is die ondersteuningsvraag zodanig van aard, dat de bewoner baat heeft bij een bijzondere woonvorm zoals geclusterd begeleid wonen. Anderen kunnen prima toe met een reguliere woning in combinatie met ambulante begeleiding.

Vanuit een beschermde woonvorm is de stap naar zelfstandig wonen vaak groot. Niet iedereen weet deze stap goed te maken. Zorgaanbieders geven daarom aan dat er behoefte is aan een aanbod aan 'tussenvormen' tussen beschermd wonen en regulier wonen in. In deze doorstroomconcepten kan de begeleiding flexibel op- en afgeschaald worden, waarbij ook Beschermd Thuis (intensieve ambulante begeleiding) kan worden ingezet. Huisvesting in 'tussenvormen' kan ook instroom bij instellingszorg (BW en MO) voorkomen. Uitstromers uit jeugdzorg met verblijf kunnen bijvoorbeeld in zo'n tussenvorm werken aan zelfstandigheid en de-escalatie van problematiek, waardoor zij minder vaak een beroep op BW en MO zullen doen. Denk hierbij aan kamertrainingcentra en fasehuizen, maar ook gemengd wonen projecten met andere jongeren (zoals Place2BU in Utrecht).

Onderstaande tabel geeft een beeld van het 'woonprofiel' waartoe een persoon behoort, de hierbij passende vormen van ondersteuning en de hierbij passende woonvormen naar mate van beschutting. Een belangrijke kanttekening is dat deze schets een generaliserend karakter heeft. Binnen elk van de profielen bestaat ook de nodige diversiteit: een persoon met kinderen zal andere behoeftes hebben dan een alleenstaande, en jongeren met psychische problematiek hebben andere behoeftes dan ouderen met eenzelfde problematiek. Een persoon *is* nooit zijn aandoening: deze schets biedt richtlijnen voor beleid, maar de uitwerking verdient diversiteit en maatwerk.

	<b>Woonvorm</b>	<b>Woningtype</b>	<b>Vorm van ondersteuning</b>
Woonprofiel 1: bijvoorbeeld mensen die na een verblijf in een pleeggezin, gezinshuis, beschermd wonen of opvang zelfstandig verder kunnen; weinig psychische problemen	Regulier <ul style="list-style-type: none"> <li>• Individuele woning</li> <li>• Gemengd wonen</li> </ul>	Afhankelijk van levensfase en financiële mogelijkheden	Geen bijzondere ondersteuningsvraag; eventueel via wijkteam
Woonprofiel 2: bijvoorbeeld uitstromers uit BW en MO met ondersteuningsvraag	Regulier <ul style="list-style-type: none"> <li>• Individuele woning</li> <li>• Gemengd wonen</li> <li>• Kamers met aandacht</li> </ul>	Afhankelijk van levensfase en financiële mogelijkheden	Individuele begeleiding op afspraak (ambulant)
Woonprofiel 3: mensen die meer tijd nodig hebben om uiteindelijk zelfstandig te kunnen functioneren	Beschutte woonomgeving <ul style="list-style-type: none"> <li>• Geclusterd begeleid wonen/kamertraining: samen wonen met anderen in een geclusterde woonvorm helpt om een gezond dagritme te behouden en activiteiten te ondernemen, en biedt de zekerheid dat ze op iemand kunnen terugvallen als het even minder goed gaat</li> <li>• Gespikkeld wonen: zelfstandig wonen in nabijheid van woonvorm of instelling waar men op terug kan vallen</li> <li>• Kamers met aandacht (kamerbewoning bij een particulier die een 'oogje in het zeil houdt')</li> </ul>	Afhankelijk van levensfase en financiële mogelijkheden	Ambulant/Beschermd Thuis; begeleiding regelmatig aanwezig en 24/7 oproepbaar
Woonprofiel 4: mensen met behoefte aan een beschermde woonomgeving waar intensieve en/of onplanbare zorg geboden kan worden	Beschermde woonomgeving: geclusterde woonvorm met anderen met vergelijkbare achtergrond		Intramuraal; begeleiding 24/7 aanwezig en oproepbaar

Specifiek voor mensen met psychische problemen geldt dat zij vaker behoefte hebben aan autonomie en privacy. Daar hoort vaak een zo zelfstandig mogelijke woonsituatie bij. Zij wensen een goed geïsoleerde woning (geluid) die prikkelarm is, om mogelijke geluidsoverlast te verminderen. Er is ook een (kleine) groep mensen die dusdanige psychiatrische problemen heeft, vaak in combinatie met verslaving, dat zij niet goed passen in een woonbuurt omdat zij te veel overlast en onrust brengen in de buurt. Het leven in een woonwijk kan andersom ook juist te veel prikkels bieden voor deze mensen zelf. Voor deze groep kan een 'prikkelarme containerwoning' op een meer afgelegen plek, ook wel Skaeve Huse genoemd, uitkomst bieden.

Contacten met familie zijn niet altijd vanzelfsprekend en ook het behouden en verkrijgen van andere sociale relaties kunnen moeizaam verlopen. Dit zijn risicofactoren voor sociale uitsluiting. Mensen met psychische problemen hebben vaak weinig contact met andere mensen in de buurt. 30 tot 40% voelt zich vaak eenzaam. Een sociale omgeving die ondersteuning, een aanspreekpunt en toezicht biedt, veiligheid in en om het huis, sociale stimulans, dagstructuur en nabijheid van een mantelzorger, vrijwilliger of zorg-medewerker zorgen voor een fijne woonomgeving van mensen met een psychische aandoening.

### **Gemengd wonen**

Projecten voor 'gemengd wonen' kunnen met name voor alleenstaanden uit aandachtsgroepen ook een passende plek zijn. Hierbij wonen kwetsbare en niet-kwetsbare inwoners samen in een complex. Te denken valt aan combinaties van uitstromers, statushouders, starters en andere reguliere huurders.

Bij gemengd wonen dragen alle bewoners bij om fijn met elkaar te wonen, door op elkaar te letten en gezamenlijke activiteiten te organiseren. Kwetsbare bewoners kunnen in dergelijke projecten steun ondervinden uit het samenwonen met andere bewoners die er bewust voor hebben gekozen om mensen in hun midden te hebben met een kwetsbare achtergrond. Kwetsbare jongvolwassenen of uitstromers uit opvangvoorzieningen kunnen hierdoor sneller hun weg vinden en hebben minder professionele hulp nodig. Voor sommigen is een rustiger, prikkelarme omgeving echter geschikter - zij hebben meer baat bij een zelfstandige woonruimte in een kleinschaliger setting. Ook hier geldt dus dat de match van vraag en aanbod op individueel niveau altijd een kwestie is van maatwerk.

### **Gedeelde woningen**

Een manier om te voorzien in meer betaalbare woonruimte voor kwetsbare groepen is ook het 'beter benutten van de bestaande voorraad' door meerdere alleenstaanden in één woning te huisvesten. Woningdelen kan een passende oplossing zijn voor mensen die na een relatiebreuk met spoed op zoek zijn naar woonruimte (parentshouses), maar ook voor jongeren of jongvolwassenen die uitstromen uit een jeugdzorgvoorziening, begeleid wonen of beschermd wonen.

Verhuurders, waaronder corporaties, kunnen woningdelen mogelijk maken door een gewone gezinswoning te verhuren aan meerdere huurders met een zogenaamd 'friendscontract'. Hierbij hebben alle huurders een eigen slaapkamer. De woonkamer, keuken en badkamer worden gedeeld. Alle huurders zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor het betalen van de totale huur. Soms zal het nodig zijn om eengezinswoningen te verbouwen om ze geschikt te maken voor woningdelers. Gedeelde woningen kunnen corporatiewoningen zijn, maar ook in de particuliere voorraad zijn vaak panden die geschikt zijn om te transformeren tot kamers of studio's.

De grootste uitdaging bij woningdelen is het vinden van een samenstelling van een groep personen die een woning met elkaar gaan delen. Een goede match tussen de huurders is essentieel: zij maken immers samen gebruik van de ruimtes in de woning, en zijn samen verantwoordelijk voor het betalen van de huur. Als één van de bewoners gaat verhuizen, zijn in principe de achterblijvende huurders verantwoordelijk voor het doorbetalen van de huur en voor het vinden van een nieuwe bewoner. In het geval van kwetsbare bewoners is dit een zware verantwoordelijkheid. Als de bewoners allen uitstromers zijn uit dezelfde instelling, dan kan een alternatief zijn om deze instelling ook verantwoordelijk te maken voor het 'leveren' van een nieuwe huurder. Ook dan blijft een zorgvuldige matching essentieel.

In het 'Adviesrapport woningdelen, woningsplitsen en kamerverhuur voor de regio Westfriesland' (juni 2021) wordt nog een aantal aandachtspunten meegegeven voor woningdelen. Ten eerste wijzen de opstellers op het belang van een reële huur, zeker voor kwetsbare doelgroepen. Vaak kiezen verhuurders er voor om één huurcontract te hanteren voor de huurders samen, waarbij geen huurprijbscherming geldt en dus een hoge huur gevraagd kan worden. De opstellers adviseren om verhuurders te stimuleren om elke huurder een eigen huurcontract te bieden, bij voorkeur op basis van het puntenstelsel voor onzelfstandige woonruimte. Nadeel is wel dat de huurder dan geen huurtoeslag kan aanvragen.

Een ander aandachtspunt dat in het rapport wordt genoemd betreft de leefbaarheid. Woningdelen zorgt ervoor dat er meer inwoners op hetzelfde oppervlakte leven en van dezelfde voorzieningen gebruikmaken. Dat maakt een 'zachte landing in de buurt' des te belangrijker. De opstellers adviseren om bij wooninitiatieven voor kwetsbare doelgroepen te zorgen dat er een bemiddelende partij aanwezig is die de inwoners screent, inwoners aan elkaar matcht en die gedurende het wonen contact met de inwoners onderhoudt om een vinger aan de pols te houden.

### **Flexibele woonvormen**

Om snel extra woonruimte te realiseren voor mensen uit aandachtsgroepen en verdringing van regulier woningzoekenden op de woningmarkt te voorkomen, denken veel gemeenten na over vormen van 'flexwonen' of semipermanente huisvesting. Hierbij worden tijdelijke units geplaatst, vaak voor een periode van maximaal 15 jaar (dit in verband met de tijdelijke bestemmingswijziging). Andere oplossingen zijn antikraakconstructies in leegstaande bedrijfswoningen of bedrijfspanden. Voor mensen die hier komen te wonen kunnen dergelijke woningen fungeren als tussenoplossing.

Omdat het wonen in een dergelijke woning per definitie 'tijdelijk' is, is het niet voor alle groepen een geschikte oplossing. Vooral voor mensen die kampen met psychische problemen kan het vooruitzicht de woning op enig moment weer te moeten verlaten bijzonder stressvol zijn en daarmee de weg naar herstel bemoeilijken. Gezien de achterstanden in het huisvesten van statushouders en de druk op de woningmarkt wordt ook steeds vaker geopperd om statushouders te huisvesten in flexibele concepten, in afwachting van een definitieve woning. In hoeverre dit passend is, hangt echter af van de persoonlijke situatie van de betreffende vluchtelingen (bijvoorbeeld de mate waarin men getraumatiseerd is door oorlog en geweld). Daarnaast kan het vooruitzicht de woning weer te moeten verlaten belemmerend werken voor de inburgering en integratie.

Voor andere groepen is flexwonen een prima oplossing. Dat geldt voor veel jongeren en jongvolwassenen, die vanwege hun levensfase over het algemeen hun eerste woonplek toch na een aantal jaar verlaten om een volgende stap te kunnen zetten. Mensen die na een relatiebreuk op korte termijn behoefte hebben aan woonruimte, kunnen ook baat hebben bij een snel beschikbare woning waar zij tijdelijk (bijvoorbeeld voor een periode van één tot twee jaar) kunnen wonen tot zij een definitieve oplossing gevonden hebben.

Flexwoningen worden ook vaak ingezet als huisvesting voor arbeidsmigranten die tijdelijk in Nederland verblijven (short stay en mid stay). Deze groep valt buiten het bestek van dit onderzoek, maar vanwege de mogelijkheid om combinaties van doelgroepen te huisvesten in flexibele woonconcepten, willen we ze hier niet onbenoemd laten.

## 9.3 Algemene aandachtspunten

### Fysieke woonomgeving

Kwetsbare inwoners zijn vaak niet in het bezit van een auto en dus afhankelijk van openbaar vervoer. Dat maakt nabijheid en bereikbaarheid van voorzieningen via openbaar vervoer belangrijk. Omdat mensen met psychische problemen zich vaker onveilig voelen is het belangrijk dat de omgeving voorziet in een gevoel van veiligheid op straat. Veel groen in de nabijheid om te kunnen bewegen biedt voor inwoners met psychische problemen ontspanningsmogelijkheden. De beschikbaarheid en aanwezigheid van dagbestedingsactiviteiten is een belangrijke voorwaarde voor mensen met een psychische kwetsbaarheid om zelfstandig te kunnen wonen. Om eenzaamheid en sociale uitsluiting tegen te gaan, is de aanwezigheid van individuele of groepsactivering in de vorm van dagbesteding specifiek gericht op de doelgroep, van belang.

### Betaalbaarheid

Voor vrijwel alle mensen uit aandachtsgroepen is betaalbaarheid van het wonen een cruciaal punt. Dat geldt zeker voor jongeren en jongvolwassenen (tot 23 jaar), aangezien zij alleen in aanmerking komen voor volledige huurtoeslag als zij een zelfstandige woning (eigen voordeur) huren met een lage huur (tot maximaal € 442,46). Dit maakt hun kansen op de woningmarkt nog kleiner dan ze al zijn - er zijn immers maar weinig zelfstandige woningen in die prijsklasse. Jongeren tot en met 21 die afhankelijk zijn van een bijstandsuitkering hebben het nog lastiger vanwege het lage niveau van de uitkering tot die leeftijd. Gezien de hoogte van de bijstandsuitkeringen voor 18 - 21-jarigen zijn zelfstandige woningen voor deze groep feitelijk niet toegankelijk. Gemeenten hebben de mogelijkheid om de uitkering aan te vullen met een woonkostentoeslag.

Wij adviseren om jongeren (< 23 jaar) geen hele woning aan te bieden, maar hiervoor kamergewijs aanbod te realiseren. Dit is ook mogelijk door woningdeling toe te staan, mits hier de juiste match aan bewoning kan worden gevonden en er wordt toegezien op een goede verstandhouding met omwonenden. Voor jongeren tot 23 jaar geldt dat zij geen aanspraak kunnen maken op (volledige) huurtoeslag als zij een woning huren met een maandhuur boven de kwaliteitskortingsgrens. Voor hen zijn dus alleen de goedkoopste woningen geschikt. In dat segment komen echter maar zeer weinig woningen vrij. Kamerhuur lijkt voor deze groep een realistischere optie.

Volwassenen uit aandachtsgroepen hebben vaak een inkomen op bijstandsniveau, of tussen bijstandsniveau en de minimuminkomensgrens. Hierdoor zijn ze vaak aangewezen op sociale huurwoningen tot de kwaliteitskortingsgrens (€ 442) of de eerste aftoppingsgrens (€ 633).

## 9.4 Leefbaarheid

Het is de taak van gemeenten om, in samenwerking met onder andere politie, zorgorganisaties, welzijnsorganisaties en woningcorporaties, wijken leefbaar te houden. Hierbij is een aantal zaken van belang.

### Belang van spreiding over wijken/buurtten

Uitstromers vanuit beschermd wonen en opvangvoorzieningen hebben over het algemeen behoefte aan een (zeer) goedkope huurwoning. Zeker in stedelijk gebied komen zij daardoor vaak in wijken terecht waar veel goedkope woningen bij elkaar staan - vaak wijken met een concentratie van sociaaleconomische problematiek. Door uitstromers te huisvesten in deze wijken, neemt de



problematiek in deze wijken verder toe. Dat kan de leefbaarheid onder druk zetten en het draagvlak voor uitstroom ondermijnen. Bij het maken van uitstroomafspraken met corporaties en ook bij het huisvesten van statushouders is het wenselijk hier aandacht voor te hebben. Dat vraagt om de bereidheid om ook buiten de geijkte wijken op zoek te gaan naar geschikte woonruimte voor mensen uit aandachtsgroepen.

### **Juiste mix van 'draggers' en 'vragers'**

Een juiste mix van 'dragende' en 'vragende' bewoners in complexen, wijken en dorpen wordt vaak genoemd als belangrijke randvoorwaarde voor leefbaarheid. In projecten voor gemengd wonen, waar de 'dragende' bewoners er bewust voor kiezen om samen te leven met 'vragende' burens, wordt vaak een verhouding gehanteerd van 2/3 dragers en 1/3 vragers. Het zal duidelijk zijn dat in reguliere wooncomplexen, waar bewoners niet zo'n bewuste keuze maken, de ideale verhouding anders ligt.

### **Ondersteuning en communicatie**

Een belangrijke voorwaarde voor leefbare buurten is dat de kwetsbare inwoners die in een buurt wonen, voldoende begeleiding krijgen en een zinvolle daginvulling hebben. Daarnaast is het belangrijk dat gemeenten met inwoners in gesprek zijn en blijven over het huisvesten van mensen met een ondersteuningsvraag. Als dit goed gaat ontstaat er vaak draagvlak of begrip. Het helpt hierbij enorm als mensen weten waar ze terecht kunnen als ze zorgen hebben over of last hebben van een buurtgenoot.

# 10 Instrumenten om huisvestingsmogelijkheden voor bijzondere doelgroepen te vergroten

## 10.1 Inleiding

Gemeenten kunnen zorgen voor voldoende betaalbare en passende woningen voor bijzondere doelgroepen door in te zetten op nieuwbouw, het beter benutten van de bestaande voorraad en door ervoor te zorgen dat vrijkomende woningen terecht komen bij de mensen die dit het hardste nodig hebben. In dit hoofdstuk zetten we op een rij welke maatregelen hiervoor denkbaar zijn, en welke instrumenten de gemeente hierbij kan inzetten.

## 10.2 Landelijk beleid: Programma Een Thuis voor Iedereen

Door een gebrek aan betaalbare woningen blijven mensen uit bijzondere doelgroepen nu te lang in dure noodopvang of een ggz-instelling of zijn dak- en thuisloos. Met het Programma 'Een thuis voor iedereen' zet het Ministerie voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening daarom in op de volgende vier actielijnen:

1. voldoende betaalbare en passende woningen;
2. evenwichtige verdeling over alle gemeenten;
3. combineren van wonen, zorg, welzijn en werk;
4. preventie.

De maatregelen uit het programma zijn nog niet in wetgeving verankerd, maar het document geeft wel een duidelijke richting aan die de rijksoverheid de komende jaren zal inzetten. Hieronder zetten we de belangrijkste punten uit het programma per thema op een rij.

### Voldoende betaalbare en passende woningen

Om te zorgen voor meer betaalbare, passende woningen voor mensen uit aandachtsgroepen<sup>4</sup> zet de rijksoverheid met het Programma 'Een thuis voor iedereen' in op:

- Nieuwbouw van sociale huurwoningen.
- Beter benutten van bestaand vastgoed.
- Borgen dat woningen worden toegewezen aan specifieke groepen mensen.

Het Rijk roept gemeenten op om het aanbod aan sociale huurwoningen in hun gemeenten te vergroten. Het streven is een uitbreiding van de voorraad sociale huurwoningen met 250.000 tot 2030. De ervaring leert dat sommige gemeenten huiverig zijn voor een grotere sociale voorraad. Behalve politieke overwegingen om wel of niet meer sociale huurwoningen in een gemeente te laten bouwen, kan ook het effect op de gemeentefinanciën een (perverse) rol spelen. De meeste aandachtsgroepen hebben naast een woning ook flankerende ondersteuning of zorg nodig. Een deel van die steun wordt gefinancierd vanuit de Wmo. Via het gemeentefonds ontvangen gemeenten middelen om dit te bekostigen. Bij de verdeling van deze - vrij besteedbare - middelen wordt onder andere rekening gehouden met de sociale structuur van een gemeente. Gemeenten met een zwakke sociale structuur

---

<sup>4</sup> Mensen met sociale en/of medische urgentie, mensen die uitstromen uit een intramurale (zorg)instelling, statushouders, arbeidsmigranten, studenten, woonwagenbewoners.

ontvangen relatief meer middelen dan gemeenten met een sterke sociale structuur. Gemeenten geven echter aan dat de budgetten onvoldoende meebewegen met de huisvesting van meer personen met een zorg- of ondersteuningsvraag.

Voor het beter benutten van bestaand vastgoed wordt er samen met het Rijksvastgoedbedrijf geïnventariseerd hoeveel vastgoed geschikt is voor woningbouw en in hoeverre dat kan bijdragen aan de huisvesting van aandachtsgroepen. Daarnaast worden de juridische, financiële en organisatorische kansen en knelpunten in kaart gebracht. Het bouwen van (transformatie)woningen is een onderdeel van de prestatieafspraken. Daarnaast wordt er geleerd van pilots en initiatieven die nu in gang worden gezet.

Mensen uit aandachtsgroepen komen vaak in dezelfde buurten en wijken terecht vanwege hun beperkte financiële mogelijkheden. Om concentratieproblemen te voorkomen en om te voorkomen dat malafide verhuurders misbruik maken van de sociaaleconomisch kwetsbare huurders die wonen in bepaalde wijken, krijgen gemeenten bevoegdheid om via een gebiedsgerichte verhuurvergunning strengere eisen te stellen aan verhuurders in deze gebieden. Naar verwachting is de Wet Goed Verhuurderschap vanaf 1 januari 2023 van kracht.

In het Programma 'Een thuis voor iedereen' wordt het voornemen uitgesproken wettelijk vast te leggen dat alle gemeenten een huisvestings- of urgentieverordening moeten opstellen voor de toewijzing van woningen aan mensen uit aandachtsgroepen die met urgentie wachten op een sociale huurwoning. Het gaat hierbij in ieder geval om de toewijzing aan mensen met sociale of medische urgentie, zoals slachtoffers van huiselijk geweld, om mensen die dak- en thuisloos zijn en om mensen die uitstromen uit een intramurale instelling.

### **Evenwichtige verdeling over alle gemeenten**

Het streven van de rijksoverheid is om de woningvoorraad van alle gemeenten te laten bestaan uit 30% sociale huurwoningen. Dit gaat via de regionale woningbouwprogrammering. Het betekent dat gemeenten met minder dan 30% sociale huur in de bestaande woningvoorraad moeten bijdragen aan dit streven. Wel wordt er bij het maken van woondeals rekening gehouden met gemeenten waar het toegroeien naar 30% evident niet logisch of haalbaar is. Gemeenten moeten in het uiterste geval gehouden kunnen worden aan het toewerken naar het streven naar meer evenwicht. Daartoe krijgen provincies een wettelijke interventiemogelijkheid.

### **Combineren van wonen, zorg, welzijn en werk**

Gemeenten zijn vanaf 2024 verplicht een woonzorgvisie op te stellen, waarin in kaart wordt gebracht welke aandachtsgroepen gehuisvest gaan worden en welke zorg en ondersteuning daarvoor nodig is. De woonzorgvisie moet straks aansluiten bij de regionale woningbouwprogrammering. Woonzorgvisies worden verruimd met alle aandachtsgroepen. Daarnaast worden de lokale prestatieafspraken verbreed: zorgpartijen worden partner bij afspraken over wonen in verband met het leveren van zorg- en ondersteuning.

### **Preventie**

Het Programma 'Een thuis voor iedereen' noemt ook een aantal maatregelen die gericht zijn op preventie van dak- en thuisloosheid. Om dak- en thuisloosheid onder jongvolwassenen te voorkomen is in het coalitieakkoord afgesproken dat inwonende jongvolwassenen tot 27 jaar niet langer meetellen als kostendeler voor de uitkering van huisgenoten. De hoop is dat dit de woningnood onder deze groep

verlicht, doordat de prikkel voor ouders met een uitkering om hun kinderen om financiële redenen uit huis te zetten dan vervalt. Het ministerie van Sociale Zaken en Werkgelegenheid past de Participatiewet hierop aan en streeft hierbij naar ingangsdatum 1 januari 2023.

De staatssecretaris van VWS wil gemeenten daarnaast gaan ondersteunen bij het ontwikkelen van een wijkplan over het omzien naar elkaar in de wijk. Het doel daarvan is om de infrastructuur en de sociale netwerken in de wijk te versterken. Met het wijzigen van de Wet gemeentelijke schuldhulpverlening kunnen gemeenten inwoners die door schulden in de problemen komen eerder helpen. Ook is er het Waarborgfonds om sneller tot een schuldsanering te kunnen komen. Het niet langer stoppen van de volledige uitkering als een uitkeringsgerechtigde tijdelijk wordt opgenomen in een zorginstelling draagt ook bij aan het voorkomen van woonproblematiek. Dit is per 1 januari 2022 geregeld.

### 10.3 Maatregelen nieuwbouw

Om alle mensen uit aandachtsgroepen een betaalbare woning te kunnen bieden, zijn meer sociale huurwoningen nodig. Het gaat daarbij zowel om reguliere woningen als om woningen die specifiek geschikt zijn voor bepaalde doelgroepen. In het schema hieronder zetten we mogelijke maatregelen en instrumenten op een rij die gericht zijn op uitbreiding van de voorraad.

Maatregelen nieuwbouw	Instrumenten
Uitbreiden voorraad sociale huurwoningen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prestatieafspraken corporaties over toevoegen sociale huurwoningen</li> <li>• Beschikbaar stellen locaties; bestemmingsplan aanpassen</li> </ul>
Toestaan plaatsing/bouw bijgebouwen op eigen erf	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verruimen beleid</li> </ul>
Toevoegen semipermanente huisvesting voor specifieke doelgroepen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Afspraken maken met corporaties/ontwikkelaar</li> <li>• Beschikbaar stellen locaties; tijdelijk bestemmingsplan aanpassen (voor 15 jaar)</li> <li>• Afgeven garantie beschikbaar stellen nieuwe locatie als periode van 15 jaar afloopt (anders komt businesscase onder druk<sup>5</sup>)</li> </ul>
Transformatie (leegstaande) bedrijfsruimte/ kantoorruimte/ zorgvastgoed/ maatschappelijk vastgoed tot woningen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prestatieafspraken corporaties over toevoegen sociale huurwoningen</li> <li>• Beschikbaar stellen locaties; bestemmingsplan aanpassen</li> </ul>
Toevoegen prikkelarme woningen (Skaeve Huse) voor mensen die niet in een woonwijk kunnen wonen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Afspraken maken met corporaties/ontwikkelaars/ bouwers</li> <li>• Bestemmingsplan aanpassen</li> </ul>
Financiële bijdrage leveren aan realisatie huisvesting voor specifieke groepen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gemeente kan aanvraag doen voor regeling huisvesting aandachtsgroepen en dit bedrag doorzetten naar relevante partijen <a href="https://www.rvo.nl/subsidies-financiering/rha">https://www.rvo.nl/subsidies-financiering/rha</a></li> </ul>

<sup>5</sup> De bouwkosten voor een flexibele unit zijn € 150.000 tot € 180.000 exclusief grondkosten; deze kosten zijn niet in 15 jaar terug te verdienen als de huurprijs laag moet zijn.

## 10.4 Maatregelen beter benutten bestaande voorraad

De gemeente kan ook maatregelen treffen om ervoor te zorgen dat meer mensen in de bestaande woningvoorraad een plek kunnen krijgen. In het schema hieronder zetten we mogelijke maatregelen en instrumenten op een rij die er op gericht zijn om meer mensen in een woning te laten wonen.

Maatregelen beter benutten	Instrumenten
Legaliseren wonen op vakantieparken	Bestemmingsplan aanpassen
Stimuleren woningdelen/meerdere alleenstaanden huisvesten in één woning	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prestatieafpraak met corporaties: moeten woningdelen toestaan/Friendscontract willen hanteren</li> <li>• Bestemmingsplan aanpassen</li> </ul>
Woningen verkameren (onzelfstandige woonruimte <sup>6</sup> )	<ul style="list-style-type: none"> <li>• In sociale huur: prestatieafspraken met corporaties</li> <li>• Bestemmingsplan aanpassen</li> </ul>
Woningen splitsen in appartementen ten behoeve van specifieke doelgroepen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• In sociale huur: prestatieafspraken met corporaties</li> <li>• Bestemmingsplan aanpassen, splitsingsvergunning afgeven</li> <li>• Indien parkeernorm knelt: werken met gedifferentieerde parkeernorm voor bepaalde doelgroepen</li> </ul>
Stimuleren woningeigenaren om deel van hun woning of bijgebouw als kamer te verhuren, bijvoorbeeld via project zoals Kamers met Aandacht	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bestemmingsplan aanpassen</li> </ul>
Stimuleren huurders om deel van hun woning als kamer te verhuren (onderverhuur), bijvoorbeeld via project zoals Kamers met Aandacht	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prestatieafpraak met corporaties: moeten onderverhuur toestaan</li> <li>• Bestemmingsplan aanpassen</li> </ul>
Corporatie kan huur van bepaalde woningen onder voorwaarden verlagen zodat ze betaalbaar worden voor mensen met kleine beurs	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prestatieafspraken met corporaties over huurbeleid</li> </ul>
Voorkomen dat jongeren op straat komen te staan t.g.v. kostendelersnorm	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kostendelersnorm buiten werking stellen voor jongeren tot 27 jaar in gevallen waarin mensen met een uitkering iemand in huis nemen die dakloos is of dreigt te worden (aanpassing wet is in voorbereiding; gemeenten kunnen hier al op vooruit lopen)</li> </ul>
Verhogen mutatiegraad in sociale huur door doorstroming te stimuleren, bijv. door: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Inzet wooncoach (in samenwerking met corporaties/welzijnswerk, etc.) om senioren te ontzorgen bij verhuizing</li> <li>• Inzet huurgewenningsbijdrage na verhuizing</li> <li>• Voorrangsregeling voor doorstromers</li> <li>• Verhuiskostenvergoeding</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prestatieafspraken met corporaties</li> <li>• Samenwerking met andere partijen die voorlichting kunnen organiseren, bijvoorbeeld ouderenbonden of welzijnspartij</li> </ul>

## 10.5 Maatregelen woningtoewijzing

Om te borgen dat woningen terecht komen bij mensen met een/de meest urgente woningvraag, kan een gemeente afspraken maken over de woningtoewijzing van sociale huurwoningen. In de regio waar Koggenland onder valt, is hiervoor een regionale urgentieverordening vastgesteld. In deze verordening is vastgelegd wie in aanmerking komt voor urgentie en welke werkwijze hierbij geldt. Een gemeente kan

<sup>6</sup> Nadeel hiervan is dat de bewoner van een onzelfstandige woning geen huurtoeslag kan aanvragen.

niet vastleggen welk percentage van de vrijkomende huurwoningen mag worden toegewezen via een urgentie; als iemand voldoet aan de criteria voor urgentie moet deze altijd worden verleend. In het Programma 'Een thuis voor iedereen' kondigt de rijksoverheid aan dat er een aanpassing komt in de vereisten die gelden voor een huisvestings- of urgentieverordening. Mocht de gemeente de huidige verordening willen aanpassen om zo meer mensen met een urgente woonvraag te kunnen helpen, dan verdient het aanbeveling om hiermee te wachten totdat er meer duidelijkheid is over de nieuwe wettelijke vereisten aan de verordening. Naar verwachting komt die duidelijkheid in het najaar van 2023.

Maatregelen woningtoewijzing	Instrumenten
Verlenen urgentie aan bepaalde categorieën woningzoekenden (die hiermee zelf kunnen reageren op woningen)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Huisvestingsverordening/urgentieverordening (is er al)</li> </ul>
Kleine/goedkope particuliere huurwoningen ook onder urgentieverordening laten vallen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aanpassen regionale urgentieverordening: alle woningen tot bepaalde huurprijs vallen onder verordening. Dit vereist wel dat particuliere verhuurders hun woningen dan ook aanbieden via hetzelfde woonruimteverdeelsysteem als de corporaties</li> </ul>
Directe bemiddeling voor bepaalde categorieën woningzoekenden, bijvoorbeeld statushouders of uitstromers uit BW/MO	<ul style="list-style-type: none"> <li>(Regionale) uitstroomregeling (is er al)</li> </ul>
Voorkomen concentratieproblemen en uitbuiting door malafide particuliere verhuurders	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gebiedsgerichte verhuurvergunning (op basis van nieuwe Wet Goed Verhuurderschap vanaf 1 januari 2023)</li> </ul>
Afspraken over aandeel woningen dat wordt toegewezen aan bijzondere doelgroepen, om zo meer woningen vrij te spelen voor bijzondere doelgroepen. <sup>7</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Prestatieafpraak met corporaties (huidige afspraak is 50% regulier/ 50% bijzondere doelgroepen)</li> </ul>

## 10.6 Samenwerking

Om het aanbod aan bijzondere woonvormen waar ook mensen uit aandachtsgroepen gebruik van kunnen maken uit te breiden, is vaak samenwerking nodig tussen partijen. Dat geldt bijvoorbeeld voor gemengd wonen-concepten waar mensen met en zonder ondersteuningsvraag samen wonen: een corporatie kan woningen bouwen en toewijzen via directe bemiddeling en/of bewoners laten 'solliciteren' op een woning om zo een gewenste mix van 'dragers' en 'vragers' te krijgen; een zorgpartij kan zorgen voor de ambulante begeleiding en mogelijk ook voor coaching van de bewoners bij het opbouwen van een zorgzame gemeenschap; de gemeente kan hierbij helpen door garant te staan voor voldoende uren begeleiding of bij te dragen aan de meerkosten van een gemeenschappelijke ruimte. Sommige gemeenten besluiten een dergelijke bijdrage niet meer op basis van individuele Wmo-beschikkingen te doen, maar met een projectsubsidie/populatiebesteding.

## 10.7 Lokale beleidskeuzes

Een aantal van de maatregelen die hierboven genoemd zijn, zijn of worden al in gang gezet in Koggenland. Maatregelen die gericht zijn op het vergroten van de totale voorraad aan (goedkope) woonruimte, komen ook ten goede aan mensen uit bijzondere doelgroepen. In het Coalitieakkoord van de gemeente Koggenland 2022 - 2026 'Luisteren, Denken, Durven en Doen in alle dorpen' komt naar

<sup>7</sup> Keerzijde hiervan is wel dat regulier woningzoekenden dan langer op een woning moeten wachten.

voren dat er in algemene zin een tekort is aan woningen in Koggenland. De gemeente zet daarom in op een groei van het aantal woningbouwprojecten en met name op de versnelling van bestaande projecten. De komende vier jaar wordt er ingezet op de bouw van 600 woningen. Hierin wordt de bouw van betaalbare woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens gestimuleerd. Daarnaast onderzoekt de gemeente in 2022 hoe onder strikte voorwaarden wonen in recreatiewoningen kan worden toegestaan, om lokaal de druk op de woningmarkt te verlichten. Ook wordt er actief ingezet op beleid voor de realisatie van alternatieve woonvormen waaronder een snelle bouw van flexwoningen. Het streven is het realiseren van 120 flexwoningen verdeeld over twee locaties. Als laatste wordt genoemd dat er kaders worden opgesteld voor het realiseren van 'tiny houses' in de gemeente Koggenland.

## 10.8 Laaghangend fruit

Sommige van de in dit hoofdstuk genoemde maatregelen zijn ingewikkeld om in te voeren en/of kosten veel tijd, andere zijn veel sneller in te voeren. De volgende maatregelen zijn te kenschetsen als 'laaghangend fruit' omdat ze relatief weinig voorbereidingstijd vragen:

- Verruimen beleid voor bijplaatsen van bijgebouwen op eigen erf (tiny houses, tuinkamers etc.)
- Legaliseren bewoning vakantieparken
- Uitbreiden mogelijkheden kamerbewoning in corporatiebezit door verkamering en/of toestaan onderverhuur van een gedeelte van de woning.
- Het stimuleren van doorstroming op de woningmarkt door de inzet van een wooncoach voor senioren (informatie, advies, ontzorgen), al dan niet in combinatie met stimuleringsmaatregelen zoals een huurgewenningsbijdrage, voorrangsregeling of verhuiskostenvergoeding.
- Transformatie van bedrijfsruimte/kantoorruimte/zorgvastgoed/maatschappelijk vastgoed tot appartementen of studio's voor specifieke doelgroepen. Zeker als het gaat om panden die gemeentelijk bezit zijn, zijn hier snelle slagen te maken.
- Heroverwegen afspraken over woningtoewijzing 50% regulier/ 50% bijzondere doelgroepen, om zo meer woningen vrij te spelen voor bijzondere doelgroepen. Keerzijde hiervan is wel dat regulier woningzoekenden dan langer op een woning moeten wachten.

## Bijlage: Overzicht gesprekspartners

Om een beeld te krijgen van de omvang van de verschillende groepen kwetsbare inwoners hebben we gesprekken gevoerd met de volgende personen:

- Monique van Lunsen, coördinator Brede Centrale Toegang en uitstroomregeling.
- Jacqueline Gutter, secretaris Regionale Urgentiecommissie.
- Rona van Hoorn, Team VTH-RO en Yvonne Verhagen, Coördinator-Burgerzaken.
- Patrick in der Maur, Maatschappelijk werker.
- Rutger Weinreder, Zorgteam.
- Debbie Lakeman, afdeling Wonen, corporatie De Woonschakel.