

Huisvesting aandachtsgroepen
**Gepaste kwaliteiten en noodzakelijke
investeringsen**
17 oktober 2024





Ministerie van Volkshuisvesting en
Ruimtelijke Ordening



Gemeente Rotterdam



ETVI en Wvrv

- 30% sociaal
- Aandacht voor aandachtsgroepen
 - Verplichte urgentiecategorieën
 - Overige aandachtsgroepen
- Woonzorgvisie, fair share afspraken en urgentieverordening

Vergoeding deel meerkosten

- Regeling voor flexwonen (SFT)
- de Regeling Huisvesting Aandachtsgroepen (RHA)



Onderzoeksvragen

- Wat zijn passende woonvormen voor aandachtsgroepen?
- Welke extra specificaties heeft huisvesting voor aandachtsgroepen?
- Wat zijn hieraan verbonden kosten?
 - Welk deel van de kosten is onrendabel en dus niet via de markt te financieren?
 - Wat zijn de meerkosten ten opzichte van een reguliere sociale huurwoning?
- Wat is bij benadering de omvang van deze huisvestingsopgave?

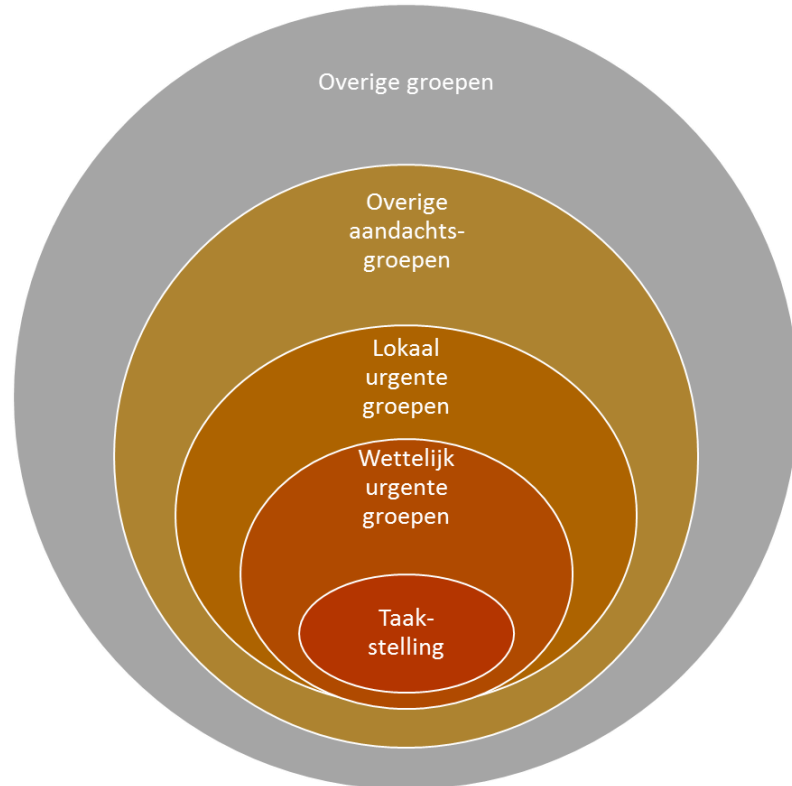


Tentatieve aanpak

- Bestaande onderzoeken naar woonvormen voor aandachtsgroepen
 - Wensen, eisen, woningkenmerken en noodzakelijke aanvullende voorzieningen
- Schatten jaarlijkse huisvestingsopgave door gebruik van landelijke bronnen en/of extrapolatie van lokaal of regionaal onderzoek (mbv Aedes, Valente, VNG, ministerie, gemeente Rotterdam, Companen)
 - Bandbreedtes
 - Inschatting nieuwbouwopgave
- Investeringsbedragen
 - Bestaande onderzoeken of rapporten (Aedes, ministerie, Ortec Finance, Companen)
 - Woningaanpassingen, diensten of maatregelen
 - > Meerkosten bovenop reguliere investeringen



Aandachtsgroepen



Urgent

- (Dreigend) dakloze mensen
- Mensen die uitstromen uit:
 - Beschermd Wonen en klinische GGZ
 - Vrouwenopvang en slachtoffers mensenhandel
 - Jeugdzorg met verblijf
 - (jeugd)detentie en forensische zorg
- Uitstappende sekswerkers
- Mantelzorgverleners of ontvangers

Taakstelling

- Statushouders

Overige aandachtsgroepen

- Arbeidsmigranten
- Mensen met lichamelijke, verstandelijke of zintuigelijke kwetsbaarheid
- Woonwagenbewoners
- Studenten



Te onderscheiden woonvormen

- reguliere woning: niet voor specifieke doelgroepen bedoelde woning
- geclusterde (semimurale) woning: woningen die deel uitmaken van een complex of groep van woningen die bestemd zijn voor één of meerdere specifieke doelgroepen met ontmoetingsruimte
- zorggeschikte (rolstoeltoegankelijke) woning: zelfstandige woningen - in een geclusterde woonvorm - voor Wlz-zorg, met ontmoetingsruimte
- kamers: onzelfstandige woningen
- woonwagens: woonunits die specifiek worden ontwikkeld voor mensen uit de woonwagencultuur
- mantelzorgunits: unit op de kavel van een reguliere woning
- short-/midstay arbeidsmigranten: Voor arbeidsmigranten die tijdelijk in Nederland wonen en werken (short- en mid-stay verblijvenden) is specifieke huisvesting nodig; vaak in specifieke flexconcepten



Flex als het bijdraagt aan

- Voor ministerie:
 - Versnelling bouw
 - Positieve businesscase
 - Benutten tijdelijke locatie
 - Oplossing voor tijdelijke huisvestingsprobleem
- Voor gemeente Rotterdam:
 - Oplossen acute woningnoodsituatie
 - Versnellen toevoegen aanbod
 - Zekerheid opvolgende definitieve huisvesting



Bouwopgave per jaar t/m 2030

- Geclusterd wonen
 - NL 3.770-4.070
 - Rotterdam 135-150
- Short- en midstay-plaatsen voor arbeidsmigranten
 - NL 30.000
 - Rotterdam 850-1.290
- Kamergewijze verhuur en studio's voor studenten
 - NL 3.350 om 3.350
 - Rotterdam 190 om 190
- Mantelzorgunits
 - NL 3.500-4.000 (voor R'dam niet geteld)
- Woonwagendplaatsen
 - NL 800
 - Rotterdam 19
- Zorggeschikte woningen voor mensen met zintuiglijke, verstandelijke of psychische beperking
 - NL 2.700-10.500
 - Rotterdam 100-390



Behoefteraming uitstroom naar regulier p/j

- Goedkoop €454 (kwaliteitskortingsgrens)
- Betaalbaar €650 (1^{ste} aftoppingsgrens kleine hh)
- Beschikbaar komend aanbod gebaseerd op datawonen, dvi en dpi
- Aandeel aandachtsgroepen 20-32%
- Zonder statushouders 15%

	huurwoning tot kwaliteitskortingsgrens	huurwoning tot aftoppingsgrens
Mensen die uitstromen uit daklozenopvang of dreigend dakloos zijn	2.500 - 3.000	4.500-5.200
Mensen die uitstromen uit vrouwenopvang en slachtoffers mensenhandel		1.255
Mensen die uitstromen uit detentie		2.350 - 3.350
Uitstappende sekswerkers		300
Statushouders	1.850 - 2.000	16.650 - 18.000
Mensen die uitstromen uit beschermd wonen	4.000	4.000
Mensen die uitstromen uit jeugdzorg met verblijf	1.650	
Mantelzorgverleners of -ontvangers		1.250
Totale jaarlijkse behoefte	10.000 - 10.650	30.305 - 33.355
Jaarlijks vrijkomend aanbod bestaande sociale huurwoningen	52.000	102.000
Aandeel toewijzing aan aandachtsgroepen	20%	32%



	Huurwoning tot kwaliteitskortingsgrens*	Huurwoning tot aftoppingsgrens	Huurwoning tot tweede aftoppingsgrens	Huurwoning tot liberalisatiegrens	Totaal
Mensen die uitstromen uit de maatschappelijke opvang	200 - 225	750 - 875	75 - 85	0	1.025 - 1.190
Mensen die uitstromen uit Beschermd Wonen en klinische GGZ	35 - 40	225 - 265	25 - 30	15	300 - 350
Mensen die uitstromen uit jeugdzorg met verblijf	60 - 70	0	0	0	60 - 70
Mensen die uitstromen uit detentie	15 - 20	145 - 160	15 - 20	10	100 (nu)/ 190 - 210
Geweld en bedreiging	0	80 - 100	30 - 35	20 - 25	130 - 160
Uitstromers uit vrouwen-/mannenopvang	0	80 - 90	30	20	130 - 140
Reguliere woningen voor mensen met een specifieke woonvraag op basis van beperking	0	180 - 375	65 - 140	65 - 135	310 - 650
Zorggeschikte/rolstoeltoegankelijke woningen voor mensen met een specifieke woonvraag op basis van beperking	0	60 - 225	20 - 85	20 - 80	100 - 390
Mantelzorgverleners/-ontvangers	0 - 5	10 - 20	5 - 10	5 - 10	25 - 40
Slachtoffers mensenhandel	0 - 5	5 - 10	0	0	10
Uitstappende sekswerkers	0 - 5	0 - 5	0	0	0 - 5
Statushouders	35 - 80 (waarvan 14 amv)	280 - 550	80 - 160	5 - 10	400 - 800
Urgentie op basis van woonlasten	0	100	45	45	190
Urgentie op basis van onbewoonbaarheid	0	0 - 5	0	0 - 5	0 - 10
Urgentie op basis van hardheidsclausule	0	0 - 5	0 - 5	0 - 5	5 - 15
Urgentie in verband met herhuisvesting	0	85 - 115	20 - 30	45 - 55	150 - 200
Totale jaarlijkse behoefte	345 - 450	1.995 - 2.890	410 - 675	200 - 415	2.935 - 4.430 2.535 - 3.630 exclusief statushouders
Jaarlijks vrijkomend aanbod bestaande sociale huurwoningen	350	3.400	720	1.590	6.050
Aandeel vrijkomende woningen benodigd voor huisvesting aandachtsgroepen					48 - 73% 42 - 60% exclusief statushouders



Behoefteraming woonvormen p/j NL

	Kamergewijze verhuur	Geclusterde woonvorm	Zorggeschikte woning	Mantelzorgunit
Mensen die uitstromen uit jeugdzorg met verblijf, inclusief 350-525 AMV-ers die 18 worden	2.000-2.175			
Mensen die uitstromen uit daklozenopvang of dreigend dakloos zijn	**	6.300 à 7.000		
Mensen die uitstromen uit beschermd wonen		2.500		
Mensen met een specifieke woonvraag obv beperking*			2.700 - 10.500	
Mantelzorgers/-ontvangers				3.500 - 4.000
Totaal	2.000-2.175	8.800-9.500	2.700 - 10.500*	3.500 - 4.000



Bouwopgave per jaar

- Verblijfsduur 3 jaar (bij zorggeschikt permanent)
- Periode t/m 2030 (opgave uit te smeren over 7 jaar)

	Kamergewijze verhuur	Geclusterde woonvorm	Zorggeschikte woning	Mantezorgunit
Mensen die uitstromen uit jeugdzorg met verblijf	860 - 930			
Mensen die uitstromen uit daklozenopvang of dreigend dakloos zijn		2.700-3.000		
Mensen die uitstromen uit beschermd wonen		1.070		
Mensen met een specifieke woonvraag obv beperking			2.700-10.500	
mantelzorgers / -ontvangers				3.500-4.000
Totaal	860-930	3.770-4.070	2.700-10.500*	3.500-4.000



Bouwopgave overige aandachtsgroepen

Hele opgave t/m 2030

	Kamergewijze verhuur	Short-/midstay arbeidsmigranten	Woonwagens
Studenten	3.350		
Short-/mid-stay arbeidsmigranten		30.000	
Woonwagenbewoners			800
Totaal		30.000	800



Financiële inzet p/j NL (t/m 2030)

- De meerkosten per woning zijn afhankelijk van de gekozen opzet en invulling van maatregelen.
- Extra tov onrendabele investering bij reguliere woningen

	Aantal eenheden	Meerkosten maatregel per eenheid	Onrendabele investering per jaar
Geclusterd wonen	3.770-4.070	€ 7.000 per woning*	Ca € 27 miljoen `extra**
Zorggeschikt wonen	2.700 - 10.000	€ 22.000 per woning*	€ 60 - 250 miljoen extra**
Woonwagens	800	€ 12.000 - 47.000 per standplaats/wagen*	€ 10 - 40 miljoen extra**

Minder onrendabel en niet berekend:

- Bijvoorbeeld voor huisvesting voor arbeidsmigranten en studentenwoningen
- De inzet voor deze groepen vraagt vooral beschikbaarheid van ruimte
- Ook bij mantelzorgunits ligt een eerste investeringsverantwoordelijkheid bij de initiatiefnemer zelf.
- De tijdelijkheid kan echter leiden tot een onrendabele investering, vergelijkbaar met die voor flexwonen.



Rotterdam

	Aantal eenheden	Meerkosten maatregel per eenheid	Extra onrendabele investering per jaar
Semimuraal (geclusterd) wonen	135 - 150	€ 7.000 per woning*	€ 945.000 - € 1.050.000**
Zorggeschikt wonen	100 - 390	€ 22.000 per woning*	€ 2.200.000 - € 8.580.000**
Woonwagens	19	€ 12.000 - 47.000 per standplaats/wagen*	€ 228.000 - € 893.000**



Financiële inzet

Andere kosten bij huisvesting van aandachtsgroepen

Faciliterende inzet van gemeenten, zorginstellingen en corporaties (in Nederland):

- begeleiding vanuit de Wmo voor uitstromers uit daklozenopvang, beschermd wonen en uit jeugdzorg.
- begeleiding en beheer door corporaties en inzet van huismeesters is € 120 per woning/-standplaats per jaar
- Financieel en personeel

In Rotterdam

- Toezicht op schoon, heel en veilig (huismeesterdiensten)
- Inzet op leefbaarheid door gebiedsteams
- Welzijn en zorg vanuit zorgwetten
- Extra bij semimurale voorzieningen: toezicht op leefbaarheid en sociale samenhang



(Dreigend) dakloos

- Voor mensen die dakloos zijn is snelle beschikbaarheid nodig van een eenvoudige reguliere huurwoning tegen een huurprijs, doorgaans onder de eerste aftoppingsgrens.
- Flexwonen is mogelijk, mits stabiele woonsituatie geboden kan worden.

Benaderingswijze:

- 30.600 mensen die dak- of thuisloos zijn (CBS monitor, nog zonder ETHOS-telling)
- jaarlijkse uitstroom van 14.000 personen naar een vorm van zelfstandig wonen (45%)
 - voor jongeren tot 23 jaar een woning tot de kwaliteitskortingsgrens;
 - voor iets meer dan de helft regulier wonen en iets minder dan de helft geclusterd begeleid wonen.



Mensen die uitstromen uit beschermd wonen of klinische ggz

Het gaat om zo'n 10.500 woningen die beschikbaar moeten komen:

- Voor jongere uitstromers: studio's en kleine appartementen tot de kwaliteitskortingsgrens.
- Voor volwassen uitstromers: (kleine) appartementen en gezinswoningen tot de kwaliteitskortingsgrens.
- Woonvormen: geclusterd wonen in de vorm van begeleid wonen, zelfstandig groepswonen en regulier wonen in een wooncomplex of een zelfstandige woning.
- Uitstromers klin GGZ gaat om een kleine groep. Meestal uitstroom naar BW. Voor uitstromers die zelfstandig gaan wonen is een sociale huurwoning onder de kwaliteitskortingsgrens doorgaans de gepaste woonvorm, vaak met ambulante begeleiding

Benaderingswijze:

- 26.000 personen met een Wmo BW-indicatie
- 31.000 personen met een Wlz GGZ Wonen-zorgprofielreeks.
- BW en GGZ-W samen = 57.000.
- Uitstroom gebaseerd op Wmo-deel: verblijfsduur 1 jaar, 40% stroomt uit: 8.000 zelfstandige woningen en 2.500 geclusterde woningen



Mensen die uitstromen uit vrouwenopvang; slachtoffers mensenhandel

- Ongeveer 1.255 reguliere zelfstandige woningen, passend bij hun inkomen en gezinsgrootte. Doorgaans een huurwoning onder de aftoppingsgrens.
- In geval dat er sprake is van gevaar in de privéomgeving, heeft iemand een woning nodig in een andere regio.

Benaderingswijze vrouwenopvang:

- 6.695 personen in vrouwenopvang (Valente).
- ongeveer 65% stroomt uit naar regulier
- meer dan 3.000 kinderen (Q-consult), ruim 40% van alle cliënten is kind.
- Rekening houdend met een deel van de volwassen uitstromers die na opvang in de crisisopvang terugkeren naar hun eigen woning, zal de vraag naar vervolghuisvesting rond de 1.000 huishoudens op jaarbasis liggen.

Benaderingswijze slachtoffers mensenhandel:

- 1.500 slachtoffers per jaar
- Gecorrigeerd voor minderjarigen
- Inschatting urgent woningzoekenden 255 per jaar



Jongeren die 18 worden en uitstromen uit de Jeugdzorg

- Voor de zelfredzame groep zijn ongeveer 1.650 woningen per jaar nodig. Dit kunnen (onzelfstandige) kamers, flexwoningen of appartementen zijn, evt met ambulante begeleiding
- Ook zijn er 1.650 vrijkomende plaatsen per jaar voor nodig voor kamertraining/woonbegeleiding. Vaak (onzelfstandige) kamers, eventueel binnen flexconcepten en een gemeenschappelijke ruimte
- 950 jongeren stromen door naar Wlz-instelling voor BW
- 470 jongeren in verlengde jeugdzorg

- Bronnen: CBS jeugdmonitor en Companen



Uitstroom uit (jeugd)detentie en forensische zorg

Het gaat om jaarlijks 2.350 tot 3.350 woningen die nodig zijn op zeer korte termijn:

- De meest passende woonvorm is een (kleine) appartement of gezinswoning tot de aftoppingsgrens.
- Een veilige omgeving om met verminderde kans op recidive het leven weer op te kunnen bouwen.



Uitstappende sekswerkers

- Jaarlijks gemiddeld 300 woningen per jaar. Dit zijn reguliere woningen in de vorm van studio's, appartementen en gezinswoningen. De prijsrange is gevarieerd.



Mantelzorgers en -ontvangers

Personen die langdurig en intensieve mantelzorg verlenen of ontvangen en daarvoor willen verhuizen, kunnen aanspraak doen op een reguliere sociale huurwoning in de buurt van de mantelzorgontvanger, respectievelijk verlener.

- Jaarlijks zijn er zo'n 1.250 personen die een aanvraag voor een urgentie doen.
- De potentie voor het plaatsen van mantelzorgunits/-aanbouwen ramen we op 3.500 tot 4.000 units/aanbouwen per jaar. Dit is vooral kansrijk bij koopwoningen.



Statushouders

De opgave was in 2023 ongeveer 37.000 personen. In 2024 zou dit rond de 40.000 kunnen zijn, inclusief de achterstand van 2023.

- Voor het overgrote deel gehuisvest via reguliere sociale huurwoningen
- Maar ook door het bouwen van flexwoningen en gedeelde woningen.
- Er zijn rond 19.000 tot 21.500 woningen met een huurprijs tot de eerste aftoppingsgrens nodig om deze huisvestingsvraag te realiseren. De woningen kunnen reguliere woningen in de vorm van studio's, appartementen en gezinswoningen zijn, maar ook flexwoningen en gemengd wonen concepten.
- Daarnaast is er een vraag van 350-525 uitstromende amv naar geclusterd wonen met begeleiding/Kamertrainingscentrum



Arbeidsmigranten

De verwachte groei van de inzet van arbeidsmigranten in de Nederlandse economie leidt tot een jaarlijkse groei met 60.000 personen, waarvan 1/3 tot de helft met een kwetsbare huisvestingspositie; oftewel 20.000 tot 30.000 wooneenheden.

- Voor arbeidsmigranten zijn vooral studio's/ wooneenheden in specifieke complexen nodig. Dit zijn vooral flexwoonconcepten specifiek voor deze doelgroepen, met een minimale kwaliteit (in de niet-agrarische sector) volgens de SNF-norm en bij voorkeur voorzieningen en een huismeester bij het complex.



Mensen met ZG, LG, VG, psychische kwetsbaarheid

Jaarlijkse behoefte aan 2.700-10.500 zorggeschikte woningen.

- Een zorggeschikte woning maakt zorg op afroep makkelijker en efficiënter en vermindert belemmeringen in alledaagse handelingen. Omdat deze groep personen zulke diverse woonbehoeftes hebben, zijn ook de gepaste woonvormen divers.



Woonwagengbewoners

- De afgelopen jaren is het tekort aan woonwagens en standplaatsen gegroeid. Dit tekort bedraagt nu zo'n 5.600 woonwagens. Bij inloop van dit tekort tot 2030 gaat het om 800 standplaatsen en woonwagens per jaar.



Studenten

- In het Actieplan Studentenhuisvesting is afgesproken om in 9 jaar tijd (2022 t/m 2030) 60.000 studenteneenheden toe te voegen, gemiddeld ongeveer 6.700 per jaar.
- De helft hiervan zou ingevuld kunnen worden door kamers, de andere helft door specifieke studio's, allemaal (ruim) onder de kwaliteitskortingsgrens. Het gaat dan om 3.350 kamers en 3.350 studio's op jaarbasis tot 2030.
- Flexwonen, ook samen met andere groepen, is voor studenten een bruikbaar concept.



Vervolg

- Regeerprogramma
- -> Bepalen welke ondersteuning of regelingen er naast SFT en RHA nodig zijn

