

Aanbod voor een doelgroepen- en kansenanalyse Flexwonen in de gemeente Ridderkerk

Aanleiding

De gemeente Ridderkerk wil graag weten welke doelgroepen van flexwonen er in de gemeente zijn en welke vraag naar huisvesting zij hebben. Het gaat daarbij om de omvang en toekomstige ontwikkeling van die doelgroepen, de daarmee samenhangende huisvestingsbehoefte en de vraag in hoeverre de woningmarkt in die behoefte kan voorzien. Met name voor de groep arbeidsmigranten is het gewenst om beter zicht te krijgen in de actuele omvang van de groep van mensen die werkzaam zijn voor bedrijven die in de gemeente -en meer specifiek bedrijventerrein Nieuw Reijerwaard- gevestigd zijn.

Het belang om beter inzicht te krijgen in juist die laatste doelgroep, is er in gelegen dat het actuele gebrek aan passende huisvesting voor die groep er toe leidt dat ook in deze gemeente woningen door werkgevers worden gekocht of gehuurd om daar mensen kamergewijs en vaak kortdurend te huisvesten. Omdat dat een ongewenst beslag op de woningvoorraad legt en soms tot overlast leidt zijn er -mede in het belang van de lokale economie- alternatieve oplossingen nodig. Welke dat zijn en in welke mate die nodig zijn zou uit het onderzoek moeten blijken.

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

Om meer zicht te krijgen op zowel de vraag naar flexwonen als de kansen die zich voordoen om dat te realiseren, heeft de gemeente Ridderkerk het Expertisecentrum Flexwonen gevraagd een voorstel uit te werken. Daaraan komen we hierbij graag tegemoet.

Vraagstelling

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

De vraagstelling luidt als volgt:

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

Aanpak deel I: Aanpak doelgroepenanalyse

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

In deze studie voeren wij een scan uit die per (sub)doelgroep een bandbreedte oplevert van de huidige omvang van die groep in de gemeente, van de verwachte ontwikkeling in de omvang van die (sub)doelgroep en van de huisvestingsvraag die met die omvang samenhangt.

Dat kan grotendeels door middel van bestaande informatie, die op verschillende plekken moet worden opgehaald. Daarin de actuele situatie en prognoses van aantallen:

- Studenten WO/HBO/MBO per categorie naar uitwonend en thuiswonend
- Arbeidsmigranten en expats
- Vergunninghouders (vluchtelingen met een verblijfsvergunning)
- Oekraïense ontheemden
- Uitstroom maatschappelijke opvang en/of andere zorginstellingen
- Echtscheidingen en andere gebroken relaties (waaronder vlucht voor geweld)
- Huisuitzettingen, gedwongen verkoop de woning
- Overige categorieën spoedzoekers (nader te bepalen welke we meenemen)

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

Speciale aanpak onderzoek arbeidsmigranten

Met name voor arbeidsmigranten, die doorgaans zeer slecht geregistreerd zijn, zullen we aanvullend een onderzoek uitvoeren onder werkgevers en huisvesters in de gemeente. Wij hebben veel ervaring met dergelijk onderzoek en weten dat een verkeerde aanpak een zeer beperkte respons oplevert. Wij kiezen daarom voor een vrij intensief traject waarbij we

tevooren in overleg met de gemeente (bv. bedrijvencontactpersonen) een longlist maken van die werkgevers en uitzendbureaus waarvan het waarschijnlijk of denkbaar is dat zij met arbeidsmigranten werken. Deze lijst verrijken we met bovenlokaal opererende uitzendbureaus die mogelijk arbeidsmigranten bemiddelen naar werkgevers in Ridderkerk. Alle bedrijven benaderen we vervolgens persoonlijk op niveau eigenaar/directie/HR manager. In dit onderzoek vragen we naar het huidige aantal arbeidsmigranten, de huisvestingssituatie en de toekomstverwachtingen. Uiteraard bevat de studie conclusies en aanbevelingen, die de gemeente en partners op het gebied van wonen kunnen gebruiken om tot strategische keuzes te komen.

Aanpak deel II: Kansenverkenning

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

1. Opstellen van een longlist van mogelijke locaties
2. Nader uitwerken van een aantal kansrijke locaties

Ad1) Bij het opstellen van een longlist van mogelijke locaties voor flexwoningen, gaan we als volgt te werk:

- We stellen criteria vast voor locaties per onderscheiden doelgroep
- We benoemen de mogelijke product/marktcombinaties daarbij
- We halen in eerste instantie ideeën voor (concrete) locaties op in een interne brainstormsessie met ambtenaren. Daarna polsen we bij de samenwerkingspartners welke locaties of objecten zij voor specifieke doelgroepen voor ogen hebben. Bij samenwerkingspartners denken wij aan de woningcorporaties (Wooncompas, Woningbouwvereniging Samenwerking Slikkerveer) en lokaal aanwezige zorgorganisaties die een rol spelen bij de onderscheiden doelgroepen. De kansenverkenning op Nieuw Reijerwaard vergt maatwerk, waarbij er een directe verbinding ligt met het uit te voeren onderzoek arbeidsmigranten. In overleg met opdrachtgever selecteren wij daarnaast graag enkele connecties die naar verwachting ook ideeën hebben over potentiële locaties.
- Op basis van deze input stellen wij een groslijst op van potentiële locaties per doelgroep.

Ad2) De nadere uitwerking van kansrijke locaties gaat als volgt:

- In overleg met opdrachtgever bepalen we de criteria voor het benoemen van kansrijke locaties en komen we van een longlist naar een shortlist.
- De locaties en objecten op de shortlist worden onderworpen aan een globale analyse ten aanzien van mogelijke belemmeringen waarbij we uitgaan van online beschikbare informatie.
- We voeren een (visuele) verkenning uit van de locaties op de shortlist.
- De resultaten verwerken we door middel van een “stoplichtmodel” in een handzaam overzicht.
- In samenwerking met de diverse afdelingen maken van een nadere inschatting van de te verwachten belemmeringen, weerstanden en planschadeposten (omgevingsanalyse).
- Bovenstaande resulteert in een overzicht van kansrijke locaties per productmarkt-combinatie

- Tenslotte doen wij voorstellen voor mogelijke vervolgstappen per locatie.

Tijdpad en organisatie

De doorlooptijd van de doelgroepenanalyse bedraagt twee maanden. Wij kunnen op korte termijn van start. Van de kant van de gemeente is naast een financiële bijdrage een actieve betrokkenheid nodig, om de benodigde informatie snel beschikbaar te krijgen en om vlot met de juiste partners in wonen in gesprek te komen, waar dat nodig is. Dat impliceert dat de gemeente een contactpersoon beschikbaar stelt, eventueel beschikbaar is voor tussentijdse overleggen en in staat is de benodigde informatie aan te leveren.

Tijdsbesteding en kosten

Onderdeel	Stappen	Ureninschatting	Uurtarief	Kosten
1 Quick scan	1.1 Deskresearch bronnen van doelgroepen	20		
	1.2 Analyse	8		
	1.3 Schrijven concept rapport	6		
	1.4 Bespreking concept en verwerking tot definitieve rapportage	6		
<i>Subtotaal</i>		40		
2 Verdiepend onderzoek arbeidsmigranten	2.1 overleg uitvraag, betrekken ABU en NBBU, maken enquêtes	10		
	2.2 telefonische interviews uitzendbureaus, werkgevers, huisvesters	20		
	2.3 verwerking en analyse uitkomsten interviews	10		
	2.4 schrijven concept-rapport	14		
	2.5 aanpassing en oplevering deelrapportage	6		
<i>Subtotaal</i>		60		
3 Longlist	2.1 Criteria	8		
	2.2 Doelgroepen	8		
	2.3 Productmarktcombinaties	6		
	2.4 Inventarisatie potentiële locaties en objecten	16		

	2.5 Longlist	4		
<i>Subtotaal</i>		42		
4 Kansrijke locaties	3.1 Criteria en eisen kansrijke locaties	8		
	3.2 Analyse mogelijke belemmeringen objecten en locaties	8		
	3.3 (Visuele) verkenning	8		
	3.4 Stoplichtmodel	8		
	3.5 Inschatting kansrijkheid	8		
	3.6 Shortlist kansrijke locaties	4		
	3.7 Suggesties voor vervolg	4		
<i>Subtotaal</i>		48		
Totaal		190		
Kosten				
Reiskosten				
subtotalen				
21% btw				
TOTALEN				

Wij hopen u hiermee een goede aanbieding te hebben gedaan en gaan er graag mee aan de slag.

Met vriendelijke groet

Expertisecentrum Flexwonen,

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

K Art. 5.1 lid 2 sub f

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de bescherming van andere dan in art. 5.1 lid 1 sub c genoemde concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens