



Vraag- en kansenanalyse flexwonen

Doelgroepen van flexwonen in de gemeente Ridderkerk

+ Opm [REDACTED] 27 mei 24

CONCEPT

opdrachtgever: gemeente Ridderkerk

opdrachtnemer: Expertisecentrum Flexwonen

auteur: [REDACTED]

datum: 27 mei 2024

Inhoudsopgave 2

1. Inleiding

1.1	Aanleiding voor deze verkenning	3
1.2	De vraagstelling	3
1.3	De aanpak	4

DEEL A: VRAAGANALYSE FLEXWONEN

2. De doelgroepen van flexwonen

2.1	Studenten	6
2.2	Arbeidsmigranten	8
2.3	Expats	8
2.4	Vergunninghouders	9
2.5	Oekraïense ontheemden	10
2.6	Uitstroom uit maatschappelijke opvang en beschermd wonen	11
2.7	Echtscheidingen en andere gebroken relaties	12
2.8.	Tijdelijke herhuisvesting	14
2.9	Overige categorieën spoedzoekers	15

3. Resume van de huisvestingsvraag 16

4. Conclusies en aanbevelingen 16

DEEL B: KANSENANALYSE FLEXWONEN

volgt

1. Inleiding

1.1 Aanleiding voor deze verkenning

De gemeente Ridderkerk wil graag weten welke doelgroepen er in de gemeente zijn waarvoor flexwonen een goede oplossing is voor hun acute huisvestingsbehoefte. Het gaat daarbij 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 omvang en groei van de groep van mensen die werkzaam zijn voor bedrijven die in de gemeente -en meer specifiek bedrijventerrein Nieuw Reijerwaard- gevestigd zijn.

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 mede ingegeven doordat er nog geen perspectief voorhanden is voor de aanstaande huisvestingsbehoefte van -nu met name door Wooncompas gehuisveste- Oekraïense ontheemden. 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 om deze verkenning uit te voeren.

1.2 De vraagstelling

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

De vraagstelling luidt als volgt:

1. Geef d.m.v. een quick scan zicht op de aard en omvang van de huisvestingsvraag van spoedzoekers. Voor welke doelgroep of combinaties van doelgroepen is de woonurgentie groot?
2. Geef zicht op hoeveel arbeidsmigranten er in de gemeente werken, wonen, de verwachtingen voor de nabije toekomst en de daarmee samenhangende

sterker vinden als de inleiding nog 1 niveau hoger wordt aangevlogen. Er is een grote woningbehoefte, terwijl het moeilijk is en blijft om hierin op voldoende tempo en in voldoende aantallen te voorzien. Landelijk, en dus ook in Ridderkerk, wordt er gekeken naar mogelijkheden die zgn.Flexwoningen bieden om een deel van deze huisvestingsvraag in te vullen. De gemeente Ridderkerk wil daarvoor graag weten.....

Commented
om deze aparte doelgroep apart - in een nieuwe alinea te introduceren.

C
S
b

huisvestingsbehoefte. Maak daarbij een uitsplitsing tussen de lokale situatie en die van Nieuw Reijerwaard.

3. Maak een longlist van kansrijke locaties en objecten in de gemeente waar flexwonen mogelijk is.
4. Maak een nadere uitwerking van geselecteerde kansrijke flexwonen projecten (shortlist) en maak daarbij een koppeling met de huisvestingsvraag van specifieke doelgroepen.

1.3 De aanpak

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

Deel A: Aanpak vraaganalyse flexwonen

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

In deze studie hebben we een scan uitgevoerd die per (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 is grotendeels gebeurd door middel van bestaande informatie, die op verschillende plekken is opgehaald. Daarin de actuele situatie en prognoses van aantallen:

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

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

Speciale aanpak onderzoek arbeidsmigranten

Met name voor de doelgroep arbeidsmigranten, die doorgaans zeer slecht geregistreerd zijn, hebben we aanvullend onderzoek uitgevoerd. Op basis van onze ervaring hebben we gekozen voor een aanpak die de kans vergroot op een hoge respons. Zo hebben we gekozen voor een vrij intensief traject waarbij we in overleg met de gemeente een longlist hebben gemaakt van die werkgevers en uitzendbureaus waarvan het waarschijnlijk of denkbaar is dat zij met arbeidsmigranten werken. Deze lijst hebben we verrijkt met bovenlokaal opererende uitzendbureaus die mogelijk arbeidsmigranten bemiddelen naar



werkgevers in Ridderkerk. Alle bedrijven hebben we vervolgens persoonlijk benaderd op niveau van eigenaar/directie/HR manager. In dit onderzoek hebben we gevraagd naar huidige aantal arbeidsmigranten, de huisvestingssituatie en de toekomstverwachtingen.

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

Deel B: aanpak kansenanalyse flexwonen
volgt

DEEL A Vraaganalyse flexwonen

2. De doelgroepen van flexwonen

In dit hoofdstuk analyseren we de vraag naar flexwonen van de volgende doelgroepen op de Ridderkerkse woningmarkt:

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

In de volgende paragrafen zoomen we op deze doelgroepen in.

2.1 Studenten

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

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

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

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

Categorie	totaal
MBO-studenten	1.242
HBO-studenten	966
WO	322
Totaal	2.530

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

Huisvesting van studenten

Aangezien bekend is dat het gros van de studenten thuis of in zijn/haar studiestad woont en er in Ridderkerk geen opleidingen gevestigd zijn, zal het aandeel studenten dat ervoor kiest in Ridderkerk op kamers te gaan wonen klein zijn. Er zijn geen exacte aantallen beschikbaar, maar het is wel bekend dat van de WO- en HBO-studenten landelijk 53% uitwonend is en van de MBO studenten 20%¹. Van deze groepen is ook bekend welk deel daarvan in de studiestad woont of daarbuiten. Zie tabel 2.

Tabel 2: Landelijk verdeling studenten naar woonsituatie 2022-2023

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

Bron: monitor studentenhuysvesting 2023, bewerking door Expertisecentrum Flexwonen

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

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

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

Bron: monitor studentenhuysvesting 2023, bewerking door Expertisecentrum Flexwonen

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

Op basis van een vertaling van de landelijke cijfers volgt dat er $(132+213+242=)$ 587 uitwonende studenten zijn in Ridderkerk. Het is echter aannemelijk dat het aantal 'uitwonende studenten buiten de studiestad' in Ridderkerk lager ligt dan het landelijk beeld. Ridderkerk ligt immers tegen studentenstad Rotterdam en dichtbij diverse andere studentensteden. Daarnaast zijn er in Ridderkerk geen MBO-, HBO-, of WO-opleidingen. De behoefte op kamers te gaan is daarom waarschijnlijk lager. Als we schatten dat in Ridderkerk

¹ Monitor Studentenhuisvesting 2023

350 studenten uitwonend zijn en hooguit de helft gebruik maakt van vormen van flexwonen, gaat het om circa 175 personen dus.

2.2 Arbeidsmigranten

Op basis van recent onderzoek van het Expertisecentrum Flexwonen onder de op de Dutch Fresh Port gevestigde ondernemers, kan een schatting worden gegeven van de behoefte aan inzet van arbeidsmigranten door lokale ondernemingen². Het onderzoek is beschreven in deel II. Hier volstaan we met de belangrijkste bevinding: ondernemers op de Dutch Fresh Port maken gebruik van tussen de 1.895 en 2.349 arbeidsmigranten in hun bedrijfsproces. Door de verdere ontwikkeling van bedrijventerrein Nieuw Reijerwaard zal de behoefte de komende vijf jaar verder groeien tot 2.617-3.410 arbeidsmigranten. Dat is een toename van 42%.

Huisvesting arbeidsmigranten

Uitzendbureaus organiseren in nagenoeg alle gevallen de huisvesting van arbeidsmigranten voor werkgevers op de Dutch Fresh Port. Deze uitzendbureaus geven aan dat zij de komende jaren een huisvestingsbehoefte hebben van 1.706 tot 2.260 plaatsen. Zowel werkgevers als uitzendbureaus onderstrepen de urgentie van meer huisvestingsaanbod in de nabijheid van het werk. De genoemde bandbreedte hangt voor een groot deel samen met de wijze waarop uitzendbureaus/huisvesters hun huidige vastgoedportefeuille weten vast te houden.

2.3 Expats

Wanneer van expats moet worden gesproken en wanneer van arbeidsmigranten, is niet helemaal duidelijk. De meeste onderzoeken, o.a. de veel gebruikte van onderzoeksbureau Decisio, definiëren expats/kennisswerkers als economisch actieve internationale werknemers met een inkomen van minimaal €41.000, prijspeil 2020. Als men een lager inkomen heeft is men arbeidsmigrant. Hoewel er wel wat op die definitie is af te dingen (is een lasser die €43.000,- verdient een kennisswerker?), lijkt hij voor de grote lijn wel hanteerbaar. Uit onderzoek van Decisio³ blijkt dat in 2020 tussen de 100-250 expats wonen en werken in de gemeente Ridderkerk.

Huisvesting expats

De expats/kennisswerkers vormen m.n. door hun inkomenspositie en de hechte relatie die bedrijven en instellingen met hen hebben, een apart segment in de markt voor flexwonen, waarop wij in het kader van deze verkenning beperkt zicht kunnen krijgen. Wel vermoeden we dat aan de onderkant van het loongebouw van de kennisswerkers een vraag naar snel beschikbare huisvesting bestaat, die vergelijkbaar is met die van (internationale) studenten en andere spoedzoekers. Niet voor alle expats groeien de bomen tot in de hemel en zeker voor specialisten die voor een aantal maanden worden ingevlogen kan er een acute huisvestingsvraag spelen.

Expats/kennisswerkers vormen een interessante doelgroep voor de regio, die een belangrijke toegevoegde waarde voor de economie heeft. Als de totale omvang van de groep in Ridderkerk rond de $((100+250)/2=)$ 175 ligt, zijn er bij een gemiddelde verblijfsduur van 4 jaar, jaarlijks ca. 44 buitenlandse kennisswerkers op zoek naar woonruimte. We schatten dat

² Hoewel er elders in Ridderkerk ongetwijfeld ondernemers zijn die arbeidsmigranten inzetten, is het aannemelijk dat het zwaartepunt van de behoefte op de Dutch Fresh Port ligt.

³ [Decisio, regiorapportage Rotterdam, 2022](#)

R Conclusie is dus: behoefte aan ca 175 flexwoningen voor studenten,,, de komende 5 jaar ? Jaarlijks?

Commented : Letten op het bij/door elkaar gebruiken van termen als 'personen', 'plaatsen', 'woningen'

Commented : Zoals vandaag besproken. R wel wordt gewezen op wijzen van toewijzing. Misschien gewoon middels een halve zin "toewijzing van deze doelgroep gebeurt

zeker voor een kwart daarvan hoogwaardige flexoplossingen interessant zijn. Het zou verstandig zijn voor deze groep ca. 10-11 flexwoningen beschikbaar te hebben in aantrekkelijke woonmilieus, waarbij centrumlocaties op beperkte afstand van de werkplek de voorkeur verdienen.

2.4. Vergunninghouders

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

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

Jaar	Stand op 1 jan	Taakstelling 1 ^e helft	Realisatie 1 ^e helft	Stand op 1 juli	Taakstelling 2 ^e helft	Realisatie 2 ^e helft	Taakstelling totaal
2022	-4	27	41	-18	36	52	79
2023	-34	57	12	11	47	25	82
2024	33	50					

Het dynamisch verloop van de taakstelling maakt het zeer lastig om iets te zeggen hoe de aantallen door de gemeente te huisvesten vergunninghouders zich zullen ontwikkelen. Het lijkt wel realistisch om in ieder geval rekening te houden met een instroom van het gemiddelde niveau over van 2022 - 2023: ca. 80 personen per jaar.

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

Huisvesting vergunninghouders

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

Naast de mogelijkheden van huisvesting van vergunninghouders in de reguliere voorraad, benoemen we nog een overweging. Aangezien het grootste deel van de te huisvesten groep uit jongere alleenstaanden bestaat, kan voor hen een start in vormen van jongerenhuisvesting aantrekkelijk zijn, zeker als daar aandacht is voor community-building en integratie door b.v. een 'maatjes-aanpak' gestimuleerd wordt. Dat geldt in het bijzonder voor de groep voormalige AMV'ers (Alleengaande Minderjarig Vergunninghouders), die bij het bereiken van de 18-jarige leeftijd niet meer begeleid worden door voogdij-instelling Nidos. In de praktijk blijken niet alle 18-jarigen direct los te kunnen vliegen en is het van

belang om voor enige begeleiding bij het zelfstandig wonen te zorgen. Daarnaast is voor deze jongeren het prijsniveau van de woonruimte van groot belang, omdat zij een bijzonder laag inkomen hebben en slechts een beperkt recht op huurtoeslag hebben. Op diverse plekken in het land zijn goede ervaringen opgedaan met kleinschalige woonprojecten onder de naam Kansrijk wonen⁴. Drie of vier jongeren delen daarin een woning onder begeleiding van een hoofdbewoner die een voorbeeldfunctie heeft.

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

In Ridderkerk bestaat 85% van de uitstroom uit alleenstaanden. Een deel van hen vraagt op termijn gezinshereniging aan. Tot die tijd zijn zij alleengaand.

behoefte van 17-36 huisvestingsplaatsen.

Commented Uitstroom vanuit AZC naar groep "statushouder?"

Commented

2.5 Oekraïense ontheemden

Sinds het uitbreken van de oorlog in Oekraïne voorjaar 2022 verblijven ruim 110.000 ontheemden in Nederland⁵. In Ridderkerk verblijven 162⁶ Oekraïners. De populatie bestaat uit zowel grotere en kleinere gezinnen als stellen en een enkele alleenstaande. Zie tabel 5:

Tabel 5: Ingeschreven personen met een Oekraïense nationaliteit (datum vestiging vanaf 24 februari 2022), in Ridderkerk en plaats in het huishouden, 1 november 2023

huishoudenstype	aantal personen
thuiswonend kind in tweeouderhuishouden	43
thuiswonend kind in eenouderhuishouden	13
alleenstaand	30
partner in paar zonder kinderen	15
partner in paar met kinderen	40
ouder in eenouderhuishouden	9
overig	2
totaal	152

⁴ Zie ook de website www.kansrijk-wonen.nl

⁵ Bron: Rijksoverheid, 10 mei 2024

⁶ Bron: gemeente Ridderkerk, april 2024

⁷ Bron: CBS, 1 februari 2024



Huisvesting Oekraïense ontheemden

Veruit het grootste deel van de Oekraïners woont in een woning van Wooncompas. Zij zijn gehuisvest in ongeveer 40 woningen. Het merendeel ervan bestaat uit sloopwoningen, die deels al in 2025 plat gaan. Het gaat om woningen aan de Rembrandtweg, Hobbemastraat en Hugo de Groothof. Naast de bijdrage van Wooncompas, bieden ook 27 gastgezinnen opvang aan Oekraïners.

We kunnen alleen maar hopen op een spoedig einde van de oorlog en daarmee de noodzaak tot Ridderkerkse huisvestingsoplossingen voor Oekraïense ontheemden. Feit is dat het aantal Oekraïners dat in Nederland een veilig heenkomen zoekt, de eerste maanden van 2024 verder is toegenomen. Daarnaast is bekend dat de beschikbare capaciteit van Wooncompas snel verdwijnt. Ook is het onzeker of de gastgezinnen in de nabije toekomst een opvangrol willen blijven bieden. Flexwonen kan bij uitstek een oplossing bieden voor de Oekraïense vluchtelingen. Stel dat de opvangcapaciteit van gastgezinnen met 50% wordt verminderd, dan is er behoefte aan 120-130 huisvestingsplaatsen.

2.6 Uitstroom uit maatschappelijke opvang en beschermd wonen

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

De instellingen voor maatschappelijke opvang bieden hulp aan ca. 58.000 cliënten. In de maatschappelijke opvang liep al langer een programma dat er op gericht was ca. 16.000 cliënten toe te leiden naar zelfstandig wonen. Samen met de beoogde uitstroom vanuit beschermd wonen gaat het in totaal dus om tussen de 22.000 en 29.000 mensen. Dat is uitgaande van een stabiele situatie. Maar er gebeurt natuurlijk ook wat aan de voorkant van de opvang en het beschermd wonen, waardoor er naast en na deze eenmalige koersverandering ook een doorlopende vraag naar doorstroming zal blijven bestaan.

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

Situatieschets beschermd wonen

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

Situatieschets maatschappelijke opvang

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

- 2020: 2 personen
- 21: 6 personen
- 2022: 27 personen

De uitstroom uit de maatschappelijke opvang lijkt enorm te fluctueren over de periode 2020-2022. Als we het gemiddelde van de uitersten nemen $(2+27/2)$, gaat het jaarlijks om zo'n 15 personen.

Uit het voorgaande komt naar voren dat de totale omvang van de groep die uitstroomt uit beschermd wonen en de maatschappelijke opvang in/naar Ridderkerk zo'n 23-25 personen per jaar bedraagt.

Huisvesting uitstromers maatschappelijke opvang en beschermd wonen

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

De meest optimale woonsituatie verschilt per client. Over het algemeen gaat het om eenpersoonshuishoudens die een daarbij passende woning nodig hebben. Een belangrijke vraag is natuurlijk in hoeverre flexwonen een oplossing biedt voor mensen die vanuit de maatschappelijke opvang of beschermd wonen de stap naar zelfstandig wonen kunnen zetten. Dat zal zeker niet voor iedereen de goede stap zijn. Maar er zijn ook veel cliënten die daarmee goed op weg kunnen worden geholpen. Het idee van een 'oprit naar de snelweg' is inmiddels op veel plekken succesvol in praktijk gebracht. Zie daarvoor o.a. het onderzoek flexwonen en zorgdoelgroepen.

Mede op grond van de inzichten uit bovengenoemd rapport is de verwachting dat de helft van deze uitstromers (zo'n 12-13 mensen) goed op weg kunnen worden geholpen in vormen van flexwonen. Uiteraard is daarbij maatwerk nodig. Wij doen ook de aanbeveling om tot een gecoördineerd plan van aanpak te komen van gemeente, corporatie en instellingen.

2.7 Echtscheidingen en andere gebroken relaties

Scheiden komt in alle lagen van de samenleving voor en leidt vaak tot een financiële problematiek voor de twee 'nieuwe' huishoudens, waardoor veel woonoplossingen niet (meer) haalbaar zijn. Ook hier ontstaat dus een vraag naar snel beschikbare, betaalbare woonruimte. Ook van belang is dat het in heel Nederland in iets meer dan de helft (51%) van de scheidingen gaat om stellen met minderjarige kinderen.

Nederland kent ongeveer 24.000 echtscheidingen per jaar. Omdat een echtscheiding in vrijwel alle gevallen een verdubbeling van het aantal huishoudens oplevert, leert een snelle

⁸ Bron: <https://flexwonen.nl/onderzoek-flexwonen-voor-zorgdoelgroepen/>

rekensom dat er als gevolg van scheidingen elk jaar 24.000 nieuwe kleine huishoudens ontstaan. Uiteraard staat hier tegenover dat sommige extra huishoudens later weer opgaan in een nieuw of bestaand gezamenlijk huishouden. Toch hebben echtscheidingen een belangrijk effect op de woningvraag, omdat er vaak een snelle oplossing gewenst is voor tenminste één van de vertrekkende partners.

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

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

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

Bron: CBS statline, bewerking Expertisecentrum Flexwonen

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

Een bijzondere categorie 'verbroken relaties' wordt gevormd door mensen (doorgaans, maar niet uitsluitend vrouwen) die een relatie ontvluchten vanwege gewelddadig gedrag van de partner. Een deel van hen is via de maatschappelijke- of vrouwenopvang in beeld, maar dat hoeft niet altijd. Degenen die daarbuiten vallen zijn moeilijk te kwantificeren, maar vormen wel een zeer urgente, kwetsbare doelgroep.

Huisvesting na verbroken relaties

Echtscheiding of een andere vorm van relatiebeëindiging leidt weliswaar vrijwel altijd tot een nieuwe huisvestingsvraag, maar soms is daar ook al in voorzien. Bij voorbeeld als een nieuwe relatie juist de oorzaak van de scheiding is. Anderzijds kan één scheiding soms ook zelfs twee nieuwe huisvestingsvragen opleveren, bij voorbeeld als voor beide voormalige echtelieden de lasten van de gezamenlijke woning niet meer zijn op te brengen.

Verder zijn zowel de huishoudenssamenstelling als de inkomenssituatie zeer bepalend voor de aard van de huisvestingsbehoefte na een scheiding en de mate waarin de nieuw ontstane huishoudens zelf in die behoefte kunnen voorzien. Er zijn geen ervaringscijfers bekend van de mate waarin alle varianten zich voordoen. Wel kan geconstateerd worden dat op plekken als recreatieparken of goedkope hotels altijd veel mensen te vinden zijn die hier een noodoplossing hebben gevonden na een scheiding. De urgentieregeling kan in enkele situaties een oplossing bieden. Echtscheiding is op zich geen reden voor urgentie, maar als

een van de ex-partners minderjarige kind(eren) krijgt toegewezen en door de echtscheiding de woonlasten niet kan betalen, kan deze misschien voor urgentie in aanmerking komen.

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

2.8 Tijdelijke herhuisvesting

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

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

Tabel 7: Overzicht ingrepen woningvoorraad Wooncompas 2024-2027

Straat/buurt	strategie	Gewenste aantallen	sloopaantallen	Te behalen resultaat t/m 2027
1.Blaak	vervangende nieuwbouw na sloop	37 sociaal	48 sociaal	oplevering
2.Rembrandt-weg	vervangende nieuwbouw na sloop (2 ^e fase)	100 sociaal	90 sociaal	oplevering
3.Centrumplan ¹⁰	vervangende nieuwbouw na sloop/ gebiedsontwikkeling	300 sociaal, 100 middel-duur	290 sociaal	gebiedsvisie, planvorming, sloop
4.Bloemenbuurt ¹¹	vervangende nieuwbouw na sloop + renovatie	70 sociaal	30 sociaal	oplevering
5. Hollandsestraat + Henegouwestraat pm ¹²	vervangende nieuwbouw na sloop	90 + pm sociaal	70 + pm sociaal	oplevering + sloop pm
6. de la Reijstraat, Retiefstraat,	vervangende nieuwbouw na sloop	180 sociaal, 140 middel-duur	180 sociaal	sloop, oplevering eerste fase

⁹ Bron: [prestatieafspraken Wooncompas, Ridderkerk en huurdersorganisatie Progressie 2024-2027](#)

¹⁰ Voor dit project is door Wooncompas nog geen principeverzoek ingediend

¹¹ idem

¹² idem

Maaslaan (Westdonck)				
7.'t Ronde Sant	vervangende nieuwbouw na sloop	60 sociaal	25 sociaal	planvorming

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

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

2.9 Overige doelgroepen

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

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

3. Resume van de huisvestingsvraag

De voorgaande inventarisatie leidt tot het volgende beeld van de omvang van de diverse doelgroepen van flexwonen in Ridderkerk.

Tabel 8: Omvang en ontwikkeling van de verschillende doelgroepen van flexwonen

doelgroep	omvang doelgroep	vraag naar flexwonen
studenten	2.530	175
arbeidsmigranten	2.617-3.410	1.706 - 2.260
expats	100-250	10-11
vergunninghouders	27-57 per jaar	17-36 per jaar
Oekraïense ontheemden	162	120-130
uitstroom cliënten MO/BW	23-25 per jaar	12-13 per jaar
echtscheidingen	72 per jaar	24 per jaar
tijdelijke herhuisvesting	500 huishoudens t/m 2027	40 - 60

De hierboven geschetste opgave geeft weer welke vraag naar flexibele woonvormen er vanuit de betreffende doelgroepen te verwachten is. Dat wil natuurlijk nog niet zeggen dat de getallen in de een na rechter kolom zomaar bij elkaar kunnen worden opgeteld en dan als extra op de bestaande voorraad moeten worden gezien. Flexibilisering kan deels als extra, maar deels ook in de bestaande voorraad plaatsvinden. Zo kan het realiseren van logiesvoorzieningen en flexwonen voor arbeidsmigranten een groot aantal woningen vrijspelen die nu, soms oneigenlijk, door hen gebruikt worden. Om meer te kunnen zeggen over de verhouding tussen de vraag naar flexwonen en de ruimte die daarvoor al in de bestaande voorraad bestaat is meer informatie nodig dan in het kader van deze studie beschikbaar is.

4. Conclusies en aanbevelingen

- Het aantal studenten dat elders studeert (en in Ridderkerk woont) is interessant gezien het streven om juist voor jonge kenniswerkers aantrekkelijke woonmilieus te creëren: dit deel van die doelgroep is al 'in huis' en heeft er tijdens de studie (nog) niet voor gekozen om voor een andere stad te kiezen. Het is aan te bevelen om met name onder de groep bijna afgestudeerden onderzoek te doen naar hun woon- en leefwensen en met de uitkomsten daarvan rekening te houden bij o.a. de programmering van flexibele woonconcepten.
- Een groot deel van de arbeidsmigranten is nu gehuisvest in gewone woningen in wijken of verblijft elders en draagt dagelijks bij aan de verkeerscongestie. De behoefte aan meer aanbod is fors. Ons advies is om voor minstens 1/3 van de ondergrens van de totale behoefte ernaar te streven dat werkgevers of gespecialiseerde huisvesters op bedrijventerrein Nieuw Reijerwaard in hun tijdelijke huisvesting voorzien. Concreet gaat het dan om de huisvesting van een groep van minstens 500-600 kortverblijvende arbeidsmigranten. Samen met het vergroten van flexaanbod voor mensen die hier middellang (tussen de 1 en 3 jaar)

Commented : Wellicht 2 aparte kolommen. Vraag per jaar (waar te duiden) en Vraag komende 5 jaar..

Commented : Wellicht kolom "aantal personen" en kolom "indicatief aantal woningen PMC11 (studio)en PMC12 (2 kmr won).."

Commented : Zgn.spoedzoekers-doelgroepen. Naast uiteraard de reguliere woningzoekenden die via Woonnet Rijnmond vaak ook al lang wachten op überhaupt een woning

Commented : Wellicht steeds die doelgroepen vet of onderstrepen>

Commented :

- verblijven kan dat een aanzienlijk aantal 'gewone woningen' vrijspelen. Om dit te bereiken is een gecoördineerde aanpak in samenspraak met werkgevers en huisvesters nodig.
- c) De behoefte aan woonruimte bij expats kan samen met de potentiële vraag onder bijna- afgestudeerden aanleiding zijn voor een vergroot flexibel aanbod in het middenhuursegment.
 - d) Flexwonen is een goede oplossing voor de huisvesting van Oekraïense ontheemden. Deze huisvesting kan prima in een mengvorm met andere doelgroepen plaatsvinden. Mocht de noodzaak voor huisvesting van deze groep wegvallen, dan kan deze eenvoudig worden ingezet voor andere groepen spoedzoekers (als starters, studenten, gescheiden mensen etc.).
 - e) Het blijkt (ook in deze regio) ingewikkeld om de behoefte aan uitstroom vanuit de maatschappelijke opvang en beschermd wonen in kaart te brengen. We schatten dat de gemeente jaarlijks ca. 23-25 bewoners zou moeten helpen en verwachten dat de helft van dat aantal goed op weg kan worden geholpen in vormen van flexwonen/gemengd wonen. Uiteraard is daarbij maatwerk nodig. Wij doen de aanbeveling om tot een gecoördineerd plan van aanpak te komen van de gemeente, corporatie en zorg- c.q. opvanginstellingen.
 - f) Ook een deel van de vergunninghouders en mensen in verbroken relaties is gebaat bij vormen van flexwonen. In totaal gaat het bij deze groepen om 40-60 mensen per jaar.
 - g) De cijfers uit deze verkenning zijn niet spijkerhard, maar gezien deze aantallen is een toevoeging van ca. 200 flexwoningen aan de bestaande woningvoorraad geen overbodige luxe. Daarnaast is er behoefte om op of in de nabijheid van de Dutch Fresh Port minstens 500-600 plaatsen voor arbeidsmigranten te realiseren. Onze verwachting is dat genoemde volumes snel verhuurd zullen zijn en blijven. Vervolgens kan gekeken worden of er gedoseerd meer nodig is.
 - h) Ook moet goed gekeken worden of deze woonvormen altijd uit een magic mix van bewoners moeten bestaan. Vaak werkt dat prima, maar zeker niet altijd. Shortstay huisvesting van arbeidsmigranten is goed mogelijk op een bedrijvenlocatie, maar leent zich daar minder voor een combinatie met andere doelgroepen. In sommige gevallen is een kleinschalige woonvorm zoals Kansrijk Wonen of Kamers met Kansen voor specifieke doelgroepen een betere oplossing.

[Redacted] R

Commented [Redacted] In totaal, voor de komende 5 jaar?

[Redacted] R

[Redacted] R

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.

R Art. 5.2 lid 1

De informatie uit documenten betreft persoonlijke beleidsopvattingen. Onder persoonlijke beleidsopvattingen worden verstaan ambtelijke adviezen, visies, standpunten en overwegingen ten behoeve van intern beraad, niet zijnde feiten, prognoses, beleidsalternatieven, de gevolgen van een bepaald beleidsalternatief of andere onderdelen met een overwegend objectief karakter