



TIJDELIJKE WONINGEN: GESCHIKT VOOR DE HUISVESTING VAN AANDACHTSGROEPEN?

Een verkennend onderzoek of tijdelijke woningen voor corporaties een geschikt middel zijn voor de huisvesting van aandachtsgroepen in stedelijk gebied

Auteur:	Jens Elbers
Opleiding:	Master of Science in Real Estate
Onderwijsinstelling:	Amsterdam School of Real Estate
Begeleider:	M. de Jonge – van Houwelingen
Tweede beoordelaar:	S. Cloudt
Datum:	19 maart 2025

Voorwoord

Voor u ligt mijn master scriptie 'Tijdelijke woningen: geschikt voor de huisvesting van aandachtsgroepen?'. Deze scriptie is geschreven ter afronding van mijn Master of Science in Real Estate (MSRE) aan de Amsterdam School of Real Estate (ASRE). Het onderwerp heeft mijn persoonlijke interesse omdat het de 'harde kant' van het vastgoed combineert met de 'zacht kant' van de huisvesting van aandachtsgroepen. Daarnaast raakt het me ook professioneel. Als vastgoedontwikkelaar bij woningcorporatie Woonin in Utrecht en omgeving is dit namelijk een vraagstuk waar wij als organisatie ook mee bezig zijn. Het onderzoek geeft inzicht in wat er nodig is om tijdelijke woningen in te kunnen zetten voor de huisvesting van aandachtsgroepen, bekeken vanuit de huisvestingsbehoeften van de aandachtsgroepen zelf. Ik hoop dat mijn onderzoek kan bijdragen aan een goed thuis voor deze kwetsbare groep mensen.

Graag wil ik mijn werkgever Woonin bedanken voor het bieden van de mogelijkheid om deze opleiding te volgen. Ook wil ik mijn scriptiebegeleidster Marja de Jonge – van Houwelingen bedanken voor haar betrokkenheid en constructieve feedback. Tot slot wil ik alle 15 respondenten bedanken voor het meewerken aan dit onderzoek. Zonder hun tijd, expertise en bereidheid mee te willen werken was dit onderzoek niet mogelijk geweest.

's-Hertogenbosch, 19 maart 2025

Jens Elbers

Managementsamenvatting

De opgave voor gemeenten, corporaties en maatschappelijke organisaties voor de huisvesting van aandachtsgroepen is groot en complex en zal de komende jaren toenemen. Vanuit de politiek worden tijdelijke woningen als (een van de) oplossing(en) genoemd, omdat tijdelijke woningen snel gebouwd en geplaatst kunnen worden en aandachtsgroepen vaak met urgentie gehuisvest moeten worden. In dit onderzoek is daarom op verkennende/exploratieve wijze onderzocht in hoeverre tijdelijke woningen voor corporaties daadwerkelijk een geschikt middel zijn voor de huisvesting van aandachtsgroepen. Dit is gedaan door het opstellen van een contextueel en theoretisch kader, waarin de theorie van de 'sociale kwaliteit' centraal staat en waarmee inzichtelijk wordt welke factoren in theorie bepalend zijn voor succesvolle huisvesting van aandachtsgroepen. Vervolgens is via semigestructureerde interviews met experts werkzaam bij gemeenten, corporaties en maatschappelijke organisaties getoetst of c.q. in hoeverre tijdelijke woningen hier in de praktijk aan voldoen en of er nog andere factoren zijn die bepalend zijn voor succesvolle huisvesting van aandachtsgroepen in tijdelijke woningen. Het onderzoek richt zich op tijdelijke woningen in stedelijk gebied (gemeenten met minimaal 100.000 inwoners) omdat de opgave hier het grootst is. Het doel van dit onderzoek is inzicht krijgen in de factoren waaraan tijdelijke woningen moeten voldoen willen corporaties aandachtsgroepen hier succesvol in kunnen huisvesten.

Om de huisvesting van aandachtsgroepen het hoofd te bieden worden gemeenten, corporaties en maatschappelijke organisaties in de Nationale Woon- en Bouwagenda opgeroepen tot meer regionale samenwerking, onder andere door het maken van regionale woonzorgvisies en te zorgen voor gemeente overstijgende spreiding van aandachtsgroepen. Hoewel meer samenwerking in de basis altijd goed is en gestimuleerd moet worden, is het de vraag in hoeverre dit daadwerkelijk gaat helpen bij de huisvesting van aandachtsgroepen. In veel gemeenten blijken er namelijk al (regionale) samenwerkingsafspraken te zijn en blijkt regionale spreiding van aandachtsgroepen alsnog lastig te realiseren omdat het woningbezit van de regiogemeenten zich hier vaak niet goed voor leent. Ook zijn de meeste zorgvoorzieningen en opvanglocaties gecentraliseerd in steden of centrumgemeenten. Het is niet te verwachten dat dit (op korte termijn) gaat veranderen, waardoor de druk op steden en centrumgemeenten om aandachtsgroepen op te vangen en te huisvesten hoog zal blijven.

Om de huisvesting van aandachtsgroepen te kunnen realiseren moeten steden en centrumgemeenten meer sociale huurwoningen bouwen. Echter blijkt dat niet alleen de gestelde nieuwbouwambitie van 250.000 reguliere sociale huurwoningen in de periode 2020-2030 als niet realistisch beschouwd wordt, het praktijkonderzoek laat zien dat de ambities voor tijdelijke woningen van de corporaties en gemeenten in de onderzochte gebieden relatief beperkt zijn en dat de meesten ook een maximum gesteld hebben op het aantal tijdelijke woningen dat ze willen realiseren of het slechts bij één gerealiseerd projecten houden. Redenen die genoemd worden zijn de beperkte snelheidswinst ten opzichte van reguliere woningbouw als gevolg van bezwaarprocedures door omwonenden, het onduidelijke toekomstperspectief van de woningen en de financieel onrendabele business case. De bijdrage van tijdelijke woningen aan de huisvesting van aandachtsgroepen lijkt hierdoor dus relatief beperkt. Ook zal de focus de komende jaren mogelijk minder liggen op nieuwe projecten met tijdelijke woningen en meer op het beheer en herplaatsen van gerealiseerde projecten.

Dit neemt niet weg dat tijdelijke woningen nog steeds ingezet kunnen worden voor de huisvesting van aandachtsgroepen. Volgens de theorie van de 'sociale kwaliteit' moet voor de huisvesting van aandachtsgroepen aan vier vereisten voldaan worden, te weten: (1) een eigen, zelfstandige woning in de wijk, (2) de beste plek voor herstel of integratie moet leidend zijn,

met huisvesting in draagkrachtige wijken, (3) de woonsituatie moet stabiel zijn, met ontkoppeling van wonen en zorg en een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd en (4) de woning moet passend zijn, van goede kwaliteit en met een lage huurprijs. Aanvullend kan een vijfde voorwaarde genoemd worden, namelijk (5) gemengd wonen, waarbij er een goede balans moet zijn tussen aandachtsgroepen en niet-aandachtsgroepen en het moet gaan om kleinschalige complexen met zorg dichtbij en aandacht voor community building en sociaal beheer.

In dit onderzoek is geconcludeerd dat tijdelijke woningen in de praktijk niet altijd aan al deze vereisten voldoen. In de meeste projecten wordt aan de vereisten van een passende woning (kleine, betaalbare woningen) en het toepassen van de principes van gemengd wonen (mix van doelgroepen, community building, begeleiding en sociaal beheer op locatie aanwezig) voldaan. Aan de andere drie vereisten wordt niet (altijd) voldaan of slechts deels voldaan. Het gaat om de criteria van eigen woning in de wijk (sommige gemeenten/corporaties sluiten zorgdoelgroepen uit), woonplek (de beste plek voor herstel is niet altijd leidend en tijdelijke woningen worden niet altijd in krachtige wijken gerealiseerd) en stabiele woonsituatie (wonen en zorg is steeds vaker ontkoppeld maar zorgdoelgroepen zijn vaak nog steeds verplicht twee jaar lang begeleiding te accepteren en de huurovereenkomst is niet altijd voor onbepaalde tijd en als dat wel zo is dan is deze gekoppeld aan de looptijd van de omgevingsvergunning en kan deze na afloop van die vergunning alsnog opgezegd worden op grond van dringend eigen gebruik).

Dat niet aan alle eisen van sociale kwaliteit voldaan wordt, blijkt in de praktijk niet altijd een belemmering te zijn om aandachtsgroepen te huisvesten in tijdelijke woningen. De argumenten hiervoor blijken deels pragmatisch, omdat het alternatief van buitenslapen of verblijven in een dag- en nachtopvang slechter is, maar deels ook omdat het niet nodig lijkt om aan alle vereisten te voldoen. Zo blijkt het criteria van beste plek voor herstel ondervangen te kunnen worden door maatwerk te leveren en de doelgroep af te stemmen op de locatie en kan realisatie in niet-krachtige wijken ook een voordeel zijn omdat in deze wijken vaak de voorzieningen te vinden zijn waar aandachtsgroepen gebruik van maken. Ook wordt de koppeling wonen-zorg niet per definitie als belemmerend ervaren, omdat aandachtsgroepen er vaak juist bij gebaat zijn als zij in de eerste periode nog zorg/ondersteuning krijgen. Uit het praktijkonderzoek blijken echter wel twee belangrijke aanvullingen op het theoretisch kader om aandachtsgroepen succesvol te huisvesten in tijdelijke woningen. Allereerst moet het gaan om een termijn van minimaal vijf jaar. Een periode korter dan vijf jaar is niet geschikt voor 'reguliere' aandachtsgroepen omdat de onzekerheid die hiermee gepaard gaat teveel stress oplevert. Wel zouden de tijdelijke woningen dan ingezet kunnen worden voor tijdelijke opvang (doorstroomlocatie, bijvoorbeeld voor statushouders die bezig zijn met nareis) of voor jongeren (aandachtsgroepen tot 27 jaar). Ook moet er vooraf een duidelijk uitstroomplan zijn, inclusief inzet van het sociaal team. Dit uitstroomplan moet duidelijkheid geven aan bewoners over hun vervolghuisvesting, maar ook hoe in de laatste vijf jaar van het project omgegaan wordt met nieuwe verhuisingen.

Geconcludeerd wordt dat om tijdelijke woningen in te kunnen zetten voor succesvolle huisvesting van aandachtsgroepen voldaan moet worden aan de volgende voorwaarden: (1) het moet gaan om een looptijd van minimaal 5 jaar, (2) er moet aan de voorkant een duidelijk uitstroomplan zijn, (3) het moet gaan om kleine, betaalbare woningen en (4) de principes van 'gemengd wonen' moeten worden toegepast. Daarnaast (5) zijn tijdelijke woningen niet geschikt voor statushouders die bezig zijn met nareis, tenzij het gaat om een doorstroomlocatie.

Inhoudsopgave

Voorwoord	0
Managementsamenvatting	2
1 Inleiding.....	6
1.1 Aanleiding en probleemstelling.....	6
1.2 Doelstelling	6
1.3 Hoofd- en deelvragen	7
1.4 Onderzoeksmethode en onderzoeksmodel	7
1.5 Relevantie.....	8
1.6 Leeswijzer.....	9
2 Theoretisch kader.....	10
2.1 Wie behoren tot de 'aandachtsgroepen'?	10
2.2 Opgave voor woningcorporaties en gemeenten	11
2.2.1 Woningbouwopgave woningcorporaties.....	12
2.2.2 Huisvesting aandachtsgroepen.....	13
2.3 Sociale kwaliteit	16
2.3.1 Een eigen woning in de wijk	17
2.3.2 Woonplek	18
2.3.3 Stabiele woonsituatie.....	19
2.3.4 Passende woning: kwaliteit en betaalbaarheid	19
2.3.5 Gemengd wonen	20
2.4 Deelconclusie	21
3 Tijdelijke woningen	22
3.1 Wat zijn tijdelijke woningen?	22
3.2 Sluiten tijdelijke woningen aan bij de eisen van sociale kwaliteit? (Theorie).....	23
3.2.1 Een eigen woning in de wijk	23
3.2.2 Woonplek	24
3.2.3 Stabiele woonsituatie.....	24
3.2.4 Kwaliteit en betaalbaarheid.....	25
3.2.5 Gemengd wonen	25
3.3 Deelconclusie	26
Verwachtingen op basis van het literatuuronderzoek	27
4 Praktijkonderzoek.....	29
4.1 Onderzoeksopzet en onderzoeksmethode	29
4.2 Inhoud interviews	29
4.3 Afbakening onderzoeksgebied en selectie interviewpartijen	31
4.4 Respondenten	33

4.5	Dataverwerking en analyse	34
5	Praktijkonderzoek	36
5.1	Woningbouwopgave corporaties	36
5.2	Huisvesting aandachtsgroepen	37
5.2.1	Integrale woonzorgvisies	37
5.2.2	Evenwichtige verdeling aandachtsgroepen	38
5.2.3	Voorrang huisvesting aandachtsgroepen	40
5.3	Tijdelijke woningen	41
5.3.1	Snelheid	41
5.3.2	Toekomstperspectief	41
5.3.3	Onrendabele business case	42
5.4	Sluiten tijdelijke woningen aan bij de eisen van sociale kwaliteit? (Praktijk)	43
5.4.1	Een eigen woning in de wijk	43
5.4.2	Woonplek	46
5.4.3	Stabiele woonsituatie	47
5.4.4	Passende woning: kwaliteit en betaalbaarheid	49
5.4.5	Gemengd wonen	512
5.5	Deelconclusie	534
6	Conclusies, discussie, reflectie en aanbevelingen	55
6.1	Conclusie	55
6.2	Reflectie	57
6.3	Aanbevelingen en vervolgonderzoek	58
	Bibliografie	60
	Bijlage 1: Standaard vragenlijst	65
	Bijlage 2: Codegroepen en codes	65
	Bijlage 3: Transcripten interviews	65

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en probleemstelling

Nederland kamt al jarenlang met een woningtekort, zowel voor de koop- als huursector (ABF Research, 2023). Eén van de middelen die de overheid inzet in de strijd tegen het woningtekort zijn tijdelijke woningen. Dit zijn verplaatsbare woningen die relatief snel te bouwen zijn en die geschikt zijn om op een tijdelijke locatie te plaatsen (Volkshuisvesting Nederland, 2024). De ambitie van het kabinet is om tot en met 2024 37.500 van dit soort tijdelijke woningen te realiseren (Volkshuisvesting Nederland, 2024) en tot 2030 15.000 per jaar (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2022). Naast een woningtekort is er ook een toenemend aantal aandachtsgroepen dat een woning nodig heeft. Er zijn diverse oorzaken voor deze toename, waarvan twee belangrijke de ontwikkelingen in de zorgsector en migratie zijn. Zo is het landelijk beleid vanuit de zorgsector er meer dan voorheen op gericht om mensen zoveel als mogelijk zelfstandig te laten wonen in een eigen woning in plaats van in een instellingswoning en mensen met een psychische kwetsbaarheid meer onderdeel te laten zijn van de samenleving (Land van Cuijk, 2023). Daarnaast is ook het aantal mensen dat naar Nederland komt en hier een verblijfsvergunning krijgt (statushouders) de afgelopen jaren flink toegenomen (Centraal Bureau voor de Statistiek, 2023) en is de verwachting dat dit de komende jaren blijft stijgen (Centraal Bureau voor de Statistiek, 2023).

Voor beide thema's – het woningtekort en het huisvesten van aandachtsgroepen – worden vanuit de politiek tijdelijke woningen als één van de oplossingen geopperd (Volkshuisvesting Nederland, 2024). De gedachte hierbij is, kortweg, dat tijdelijke woningen sneller gebouwd en geplaatst kunnen worden (goed voor het woningtekort) en dat aandachtsgroepen vaak met urgentie gehuisvest moeten worden omdat er geen of geen goed alternatief is (goed voor de huisvesting).

De vraag die hierbij ontstaat is of tijdelijke woningen ook voldoen aan de wensen en/of eisen van aandachtsgroepen zelf. Bij de inzet van tijdelijke woningen lijkt namelijk een spanningsveld te bestaan tussen 'snelheid en urgentie' aan de ene kant en 'kwaliteit' aan de andere kant. Bij kwaliteit gaat het naast de kwaliteit van de tijdelijke woningen zelf, ook over zaken zoals bijvoorbeeld schaalgrootte, een juiste menging met een andere (draagkrachtigere) doelgroep en de kwaliteit van de woonomgeving, maar ook over meer psychische factoren zoals wat het met mensen doet wetende dat ze ergens slechts tijdelijk kunnen wonen en op den duur weer op zoek moeten naar iets nieuws. Juist bij de huisvesting van aandachtsgroepen is het belangrijk om met deze kwalitatieve aspecten rekening te houden. Het is interessant om te onderzoeken of tijdelijke woningen aan de wensen en/of eisen van aandachtsgroepen voldoen door eerst stil te staan bij de factoren die bepalend zijn voor succesvolle huisvesting van aandachtsgroepen en vervolgens te beoordelen of tijdelijke woningen daaraan voldoen c.q. wat ervoor nodig is om tijdelijke woningen daaraan te laten voldoen.

1.2 Doelstelling

Het doel van dit onderzoek is inzicht krijgen in de kwalitatieve factoren waaraan tijdelijke woningen moeten voldoen willen corporaties aandachtsgroepen hier succesvol in kunnen huisvesten. Het onderzoek richt zich op tijdelijke woningen in stedelijk gebied (gemeenten met minimaal 100.000 inwoners) omdat de bouw- en huisvestingsopgave hier het grootst zijn.

1.3 Hoofd- en deelvragen

De hoofdvraag van dit onderzoek luidt:

- In hoeverre zijn tijdelijke woningen voor corporaties een geschikt middel voor de huisvesting van aandachtsgroepen in stedelijk gebied?

Om tot antwoord op de hoofdvraag te komen zijn de volgende deelvragen geformuleerd:

1. Wat is de opgave voor corporaties voor de huisvesting van aandachtsgroepen?
2. Welke factoren zijn bepalend voor succesvolle huisvesting van aandachtsgroepen?
3. Voldoen tijdelijke woningen voor de huisvesting van aandachtsgroepen aan deze factoren?
4. Wat is er nodig om tijdelijke woningen in te kunnen zetten voor de huisvesting van aandachtsgroepen?

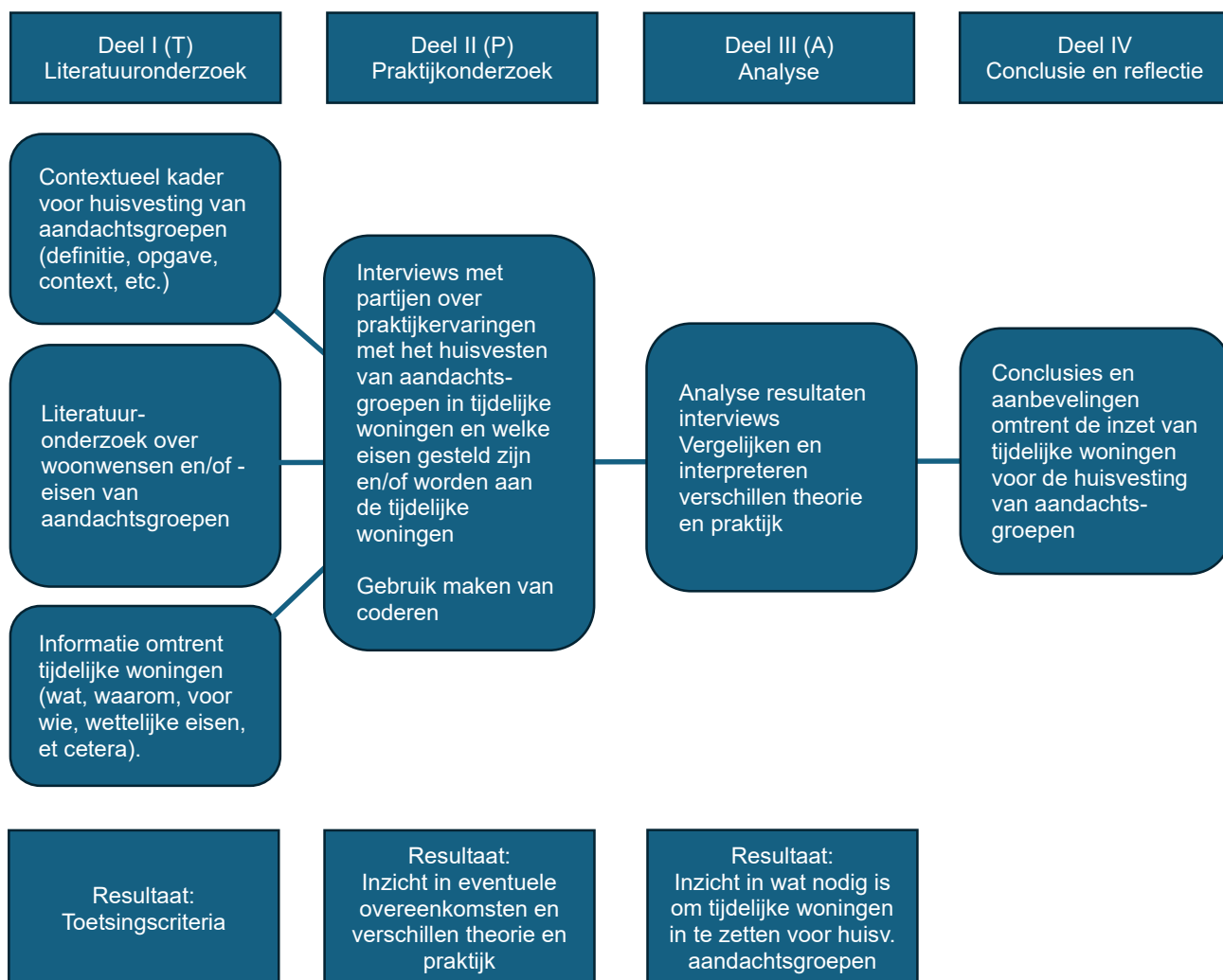
1.4 Onderzoeksmethode en onderzoeksmodel

De onderzoeksopzet van dit onderzoek is exploratief (verkenkend). Bij exploratief onderzoek is er al enige data en theorie beschikbaar en bestaan er al ideeën over eventuele verbanden, maar wordt naar meer data en/of verbanden gezocht (Van Hoek-Gerritsen, 2023). Dit sluit aan bij dit scriptieonderwerp. Het onderwerp tijdelijke woningen is namelijk niet nieuw en er zijn al verschillende onderzoeken en literatuur te vinden over dit onderwerp, maar deze zijn vooral gericht op de (financiële) haalbaarheid en kansen en obstakels in het realisatieproces. Dit onderzoek richt zich daarentegen meer op de kwalitatieve aspecten van tijdelijke woningen en of die voldoen aan de wensen en/of eisen die er vanuit de huisvesting van aandachtsgroepen gesteld worden.

De onderzoeksmethode is kwalitatief onderzoek. Dit type onderzoek sluit aan bij het onderwerp van dit onderzoek, aangezien in dit onderzoek op basis van literatuur en praktijkervaringen (specifiek) gezocht wordt naar een rode draad aan kwalitatieve eisen bij de huisvesting van aandachtsgroepen (algemeen). Daarnaast zal dit onderzoek gebaseerd zijn op een relatief klein aantal cases, wat kenmerkend is voor kwalitatief onderzoek (Van der Post, 2024).

Het kwalitatief onderzoek zal uitgevoerd worden middels semi gestructureerde interviews. Bij dit type interview wordt gebruik gemaakt van vooraf geformuleerde vragen, maar is er ruimte voor afwijken, doorvragen en eigen inbreng van de geïnterviewde (Baarda et al., 2021). Deze interviewstijl sluit goed aan bij het verkennend/exploratief karakter van het onderzoek.

In het schema op de volgende pagina is de onderzoeksopzet schematisch weergegeven.



Figuur 1: Onderzoeksmethode volgens TPA-structuur

1.5 Relevantie

Het woningtekort en de toename van aandachtsgroepen en daarmee hun vraag naar passende huisvesting maakt dit onderzoek maatschappelijk relevant. Er is relatief weinig wetenschappelijk onderzoek naar tijdelijke woningen en nog minder naar de huisvesting van aandachtsgroepen in dergelijke woningen en aan welke kwalitatieve eisen tijdelijke woningen in zo'n situatie moeten voldoen. Meer onderzoek naar de kwalitatieve eisen van tijdelijke woningen is interessant nu de verwachting is dat tijdelijke woningen meer structureel van aard worden. Enerzijds omdat er behoefte is aan een flexibele schil van verplaatsbare woningen, waarmee schommelingen in vraag en aanbod opgevangen kunnen worden (Volkshuisvesting Nederland, 2024). Anderzijds omdat business cases van tijdelijke woningen met een exploitatieperiode van 15 jaar meestal niet rendabel zijn, waardoor de kans bestaat dat de exploitatieperiode uiteindelijk toch langer wordt en tijdelijke woningen hiermee een meer permanent karakter krijgen (Planbureau voor de Leefomgeving, 2022).

1.6 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt eerst stilgestaan bij het contextueel kader, waarin wordt omschreven wie tot aandachtsgroepen behoren en wat de opgaven voor woningcorporaties en gemeenten hierin zijn. Vervolgens wordt in dit hoofdstuk stilgestaan bij de theorie van de 'sociale kwaliteit', wat het theoretisch kader vormt van dit onderzoek. In hoofdstuk 3 volgt een omschrijving van tijdelijke woningen en wordt getoetst of deze aan de eisen van sociale kwaliteit (kunnen) voldoen. Deelvragen 1 en 2 worden hiermee beantwoord. In hoofdstuk 4 wordt de onderzoeksopzet en onderzoeksmethode voor het praktijkonderzoek omschreven, waarna in hoofdstuk 5 de uitkomst van de analyse gepresenteerd worden. Deelvragen 3 en 4 worden hiermee beantwoord. In hoofdstuk 6 wordt de hoofdvraag van dit onderzoek beantwoord en wordt afgesloten met een reflectie en aanbevelingen voor vervolgonderzoek.

2 Theoretisch kader

In dit hoofdstuk staat de beantwoording van deelvragen 1 en 2 centraal:

1. Wat is de opgave voor corporaties voor de huisvesting van aandachtsgroepen?
2. Welke factoren zijn bepalend voor succesvolle huisvesting van aandachtsgroepen?

Om hier antwoord op te geven wordt in paragraaf 2.1 eerst ingegaan op de definitie 'aandachtsgroepen'. Er wordt omschreven welke groepen hiertoe behoren en op welke subgroepen dit onderzoek zich richt. In paragraaf 2.2 wordt stilgestaan bij de bouwopgave van woningcorporaties in het algemeen en de huisvesting van aandachtsgroepen in het bijzonder. In paragraaf 2.3 wordt vervolgens gekeken naar de huisvestingsbehoeften van de aandachtsgroepen vanuit de literatuur en (wetenschappelijk) onderzoek. Het hoofdstuk wordt in paragraaf 2.4 afgesloten met een aantal deelconclusies.

2.1 Wie behoren tot de 'aandachtsgroepen'?

De term 'aandachtsgroepen' is voor meerdere interpretaties vatbaar en heeft daarom definiëring. Het Online Kennis- en Expertisecentrum voor 'Een thuis voor iedereen' (OKEC ETVI), wat valt onder de verantwoordelijkheid van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties en het centraal informatiepunt van de overheid is voor de huisvesting van aandachtsgroepen, rekent de volgende doelgroepen tot aandachtsgroepen: dak- en thuislozen, mensen met een sociale en/of medische urgentie, mensen die uitstromen uit een intramurale voorziening, status-/vergunninghouders, studenten, arbeidsmigranten en woonwagenbewoners (VolkshuisvestingNederland, 2024). De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (hierna: VNG) hanteert een iets engere definitie en rekent dak- en thuislozen, mensen die uit een ggz-instelling komen, statushouder zijn of mensen met een sociale of medische urgentie tot de groep 'meest kwetsbaren in de samenleving' (VNG, 2024). Studenten, arbeidsmigranten en woonwagenbewoners vallen dus buiten de definitie die de VNG hanteert. De VNG maakt dit onderscheid omdat er bij de eerste groep meestal behoefte is aan een combinatie van wonen met daarnaast ondersteuning en zorg, en de tweede groep weliswaar vaak specifieke woonwensen kent, maar minder tot geen behoefte heeft aan ondersteuning en zorg (VNG, 2024).

In dit onderzoek wordt aansluiting gezocht bij de definitie van de VNG. Hiervoor is gekozen omdat enerzijds de opgave van corporaties en zorgpartijen voor de huisvesting van aandachtsgroepen zich vooral richt op de groepen die onder de definitie van de VNG vallen en deze groepen bij elkaar het grootste deel van het totaal aantal 'aandachtsgroepen' vormen, en anderzijds omdat de woonwensen van studenten, arbeidsmigranten en woonwagenbewoners veelal dusdanig specifiek zijn dat deze buiten de reikwijdte van dit onderzoek vallen. Daar waar in dit onderzoek gesproken wordt over 'aandachtsgroepen' gaat het dus om dak- en thuislozen, mensen die uitstromen uit de maatschappelijke opvang en/of beschermd wonen, statushouders, of mensen met een sociale of medische urgentie.

Hierbij dient opgemerkt te worden dat deze categorieën op zichzelf ook weer bestaan uit een breed scala van verschillende mensen, waarbij er ook deels overlap zit tussen de verschillende categorieën, en de omvang vaak niet duidelijk is en fluctueert (Planbureau voor de Leefomgeving, 2020). Voor de volledigheid is hiervoor Tabel 1 opgenomen, waarin deze categorieën zijn weergegeven, met per categorie een toelichting wie hieronder valt en het aantal mensen dat hieronder valt, voor zover bekend. Dit onderzoek richt zich op de vier hoofdcategorieën, zonder daarbij expliciet in te zoomen op de verschillende subcategorieën.

Hiervoor is gekozen omdat de huisvestingsbehoeften op de schaalgrootte van de hoofdcategorie voldoende inzichten geeft en inzoomen op de verschillende subcategorieën leidt tot teveel detaillering.

Hoeveel mensen tot een of meer aandachtsgroepen behoren is niet precies bekend (Trimbos-instituut, 2024). Vanaf juni 2024 is de Monitor Huisvesting Aandachtsgroepen online gekomen, waarin onder andere informatie over de omvang van de aandachtsgroepen moet komen te staan (VNG, 2024). De monitor geeft vooralsnog alleen inzicht in de omvang van de uitstromers uit detentie (onderdeel van de sociale urgenten) en statushouders en de data gaat slechts over de periode tot en met eind 2021. De beperkte informatie die wel bekend is over de omvang van aandachtsgroepen is opgenomen in Tabel 1.

Uitstroom MO/BW	Statushouders	Dak- en thuislozen	Sociale of medische urgentie
- Maatschappelijke opvang - Beschermd wonen - Vrouwenopvang - Jeugdzorg - GGZ-domein - Instelling gehandicapten - tbv-instelling of overige klinische forensische zorgt	- Statushouders - Gezinshereniging - Ama's (alleenstaande minderjarige asielzoekers)	- Jongeren - Vrouwen - EU-arbeids-migranten - Mensen na een scheiding	<u>Sociale urgentie:</u> - Dreigende dakloosheid - Mensen met overlastgevende burens - Moeizame scheidingen - Acute nood - Ex-gevangenen <u>Medische urgentie:</u> - Onder andere rolstoel-afhankelijken
Aantal	Aantal	Aantal	Aantal
Precieze aantal is onbekend, maar jaarlijks gaat het om een groep van duizenden mensen	Taakstelling wordt elk halfjaar bepaald. In totaal: 2023: 38.800 2024: 35.750	Ruim 30.000 (2023)	Omvang onbekend

Tabel 1: Overzicht van aandachtsgroepen

2.2 Opgave voor woningcorporaties en gemeenten

Uit onderzoek van ABF Research blijkt dat een meerderheid van de dak- en thuislozen en uitstromers uit zorg- en opvanginstellingen in een sociale huurwoning van een woningcorporatie terecht komen op het moment dat zij zelfstandig gaan wonen in de wijk en dat statushouders nagenoeg uitsluitend in een corporatiewoning terecht komen (ABF Research, 2023). De reden hiervoor is dat het inkomen van nagenoeg alle aandachtsgroepen beperkt is waardoor een koopwoning of huurwoning in de vrije sector voor veruit de meeste aandachtsgroepen niet betaalbaar is. De huisvesting van aandachtsgroepen komt hierdoor dus grotendeels bij woningcorporaties te liggen (ABF Research, 2023 en CBS, 2024) en de verwachting is dat dit de komende jaren gaat stijgen door de toename van het aantal aandachtsgroepen, onder andere door de stijgende migratie (CBS, 2023), en het grote tekort aan (betaalbare) woningen, onder andere door het uitblijven van voldoende nieuwbouwopleveringen (CBS, 2024). Het gevolg hiervan is dat de huisvesting van

aandachtsgroepen onder druk komt te staan. Dit is één van de redenen geweest voor de Rijksoverheid om in 2022 een Nationale Woon- en Bouwagenda op te stellen. De Rijksoverheid erkent daarin dat haar rol om voldoende woongelegenheid te bevorderen de afgelopen jaren te klein is geweest en dat meer regie vanuit haar nodig is. Deze regie wil ze herpakken door meer te sturen op hoeveel er gebouwd wordt, voor wie en waar, hierbij optredend als een meer beschermende overheid die zorgt voor een vermindering van de kansenongelijkheid (Ministerie BZK, 2022). Ook in de literatuur wordt, vanwege de complexiteit en de landelijke samenhang van de problemen die van invloed zijn op de woningmarkt, opgeroepen tot meer regie vanuit de Rijksoverheid (Boelhout en Van der Heijden, 2022).

Voor dit onderzoek is het relevant om op twee onderdelen uit de Nationale Woon- en Bouwagenda nader in te zoomen. De twee onderdelen zijn:

1. De woningbouwopgave voor woningcorporaties
2. De huisvesting van aandachtsgroepen

2.2.1 Woningbouwopgave woningcorporaties

In de Nationale Woon- en Bouwagenda is de doelstelling opgenomen om tot en met 2030 ongeveer 900.000 woningen extra bij te bouwen, waarvan 250.000 sociale huurwoningen. De bouwopgave is het grootst in de provincies Zuid-Holland, Noord-Holland, Noord-Brabant, Utrecht en Gelderland. Om de doelstelling in 2030 te behalen moeten er per jaar dus 100.000 woningen bijgebouwd worden. Uit cijfers van het Centraal Bureau voor de Statistiek blijkt echter dat het totaal aantal opgeleverde nieuwbouwwoningen in 2022 ruim 74.000 bedroeg (CBS, 2023) en in 2023 ruim 73.000 (CBS, 2024). Hoewel dit de hoogste aantallen opleveringen zijn sinds 2012 en hier de transformatiewoningen nog bij komen, is de verwachting dat we bij dit tempo in 2030 niet boven de 600.000 extra woningen uitkomen (Annexum, 2023). Voor 2024 wordt zelfs een realisatie van slechts 65.000 nieuwbouwwoningen verwacht (ING Research, 2023).

Ook de realisatie van nieuwbouw sociale huurwoningen loopt achter op schema. De bouw van 250.000 sociale huurwoningen tot en met 2030 is niet alleen opgenomen in de Nationale Woon- en Bouwagenda maar ook in de Nationale Prestatieafspraken 2022-2030 die door Aedes, de landelijke branchevereniging van woningcorporaties, de Woonbond en de VNG ondertekend zijn en de kapstok vormen voor woningcorporaties om op lokaal niveau prestatieafspraken met gemeente(n) en huurdersorganisatie(s) te maken. Om de landelijke nieuwbouwopgave te realiseren moeten corporaties hun nieuwbouwproductie verhogen naar 25.000 per jaar. In 2022 bedroeg het aantal nieuwbouw sociale huurwoningen echter slechts ruim 13.000 (CBS, 2024) en in 2023 ruim 14.300 (CBS, 2024). Hoewel hier vele oorzaken debet aan zijn, zoals stijgende bouwkosten, stijgende rentes of arbeidstekorten, noemen corporaties in meerderheid het gebrek aan voldoende bouwlocaties en de vertragende procedures voor bestemmings- of omgevingsplannen als belangrijkste oorzaken (Aedes, 2023). Ook in de literatuur wordt naar gemeenten gewezen als zijnde de grootste belemmering in het realiseren van de nieuwbouwproductie. Zo zouden gemeenten hun procedures niet stroomlijnen, vaak een star en inflexibel ruimtelijk ordeningsbeleid hanteren en telkens met nieuwe, hogere kwaliteits- en duurzaamheidseisen komen (Conijn e.a., 2021). Om dit te doorbreken zouden gemeenten dus anders te werk moeten gaan en ook meer in regionaal verband. Om gemeenten zover te krijgen zouden onder andere Rijksmiddelen (subsidies) alleen beschikbaar gesteld moeten worden aan gemeenten die een duidelijke

investeringsagenda hebben met samenhang tussen de urgente opgaven in de regio, zowel qua programmering als prioritering (Verdaas, 2022).

2.2.2 Huisvesting aandachtsgroepen

In het programma 'Een thuis voor iedereen', onderdeel van de Nationale Woon- en Bouwagenda, zijn de doelstellingen omschreven voor de huisvesting van aandachtsgroepen. De opgave hierbij voor gemeenten, woningcorporaties en zorgpartijen bestaat op hoofdlijnen uit drie acties:

1. Het maken van integrale woonzorgvisies
2. Zorgen voor een evenwichtige verdeling van aandachtsgroepen over gemeenten
3. Het met voorrang huisvesten van aandachtsgroepen

Integrale woonzorgvisies

Gemeenten zijn sinds 2023 verplicht om regionale woonzorgvisies te maken, waarin de behoeften van aandachtsgroepen op het gebied van huisvesting en zorg/ondersteuning zijn omschreven. De woonzorgvisies zijn het vertrekpunt voor gemeenten om prestatieafspraken te maken met onder andere woningcorporaties en zorgpartijen. Er zijn zes regio's in Nederland die behoren tot de zogeheten 'koplopersgroep' en als eerste aan de slag zijn gegaan met een dergelijke woonzorgvisie. Het gaat om de metropoolregio Amsterdam, Enschede, provincie Groningen, regio Haaglanden, Stadsregio Parkstad Limburg en Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen.

Opvallend genoeg zijn de woonzorgvisies van deze koplopers anno juni 2024 nog niet openbaar inzichtelijk, omdat hier nog aan gewerkt wordt of deze nog niet goedgekeurd zijn door de gemeenteraad. Om toch inzicht te krijgen in hoe deze regio's naar de opgaven kijken is gekeken naar andere openbare documenten, waaronder Woondeals. Dit is gedaan voor drie van de zes koploperregio's. Reden hiervoor is dat deze drie regio's – Metropool Amsterdam, Haaglanden en Arnhem-Nijmegen – in de provincies liggen waar volgens de Nationale Woon- en Bouwagenda ook de grootste bouwopgave moet plaatsvinden.

Alle drie de regio's verwijzen in hun woonvisie of woondeal naar de opgaven zoals benoemd in de Nationale Woon- en Bouwagenda en bouwen hier ook op voort. De urgentie wordt gevoeld en de regio's willen hun verantwoordelijkheid nemen om hier hun deel aan bij te dragen. Tegelijkertijd benoemen de regio's wel knelpunten en/of randvoorwaarden die opgelost of gesteld moeten worden om de opgaven te kunnen halen, zoals stikstof, energie-infrastructuur, uitvoeringscapaciteit en voldoende geschikte locaties. De regio Haaglanden stelt hierbij als enige expliciet dat de gemeenten en corporaties in deze regio te weinig middelen en instrumentarium hebben om de opgave van betaalbare woningbouw te realiseren, zowel op korte als op lange termijn. Om dat toch voor elkaar te krijgen zal er hulp geboden moeten worden, bijvoorbeeld door collega-corporaties (collegiale financiering) of de Rijksoverheid (projectsteun, fiscale maatregelen of subsidies) (Regionale Realisatieagenda Wonen Haaglanden, 2023).

Evenwichtige verdeling aandachtsgroepen

In de Woondeals staan de regio's ook (kort) stil bij de huisvesting van aandachtsgroepen en een evenwichtige verdeling hiervan over de regio's en gemeenten. Zo'n evenwichtige verdeling begint ermee dat alle gemeenten beschikken over voldoende sociale huurwoningen, aangezien aandachtsgroepen in veruit de meeste gevallen aangewezen zijn op een sociale

huurwoning (ABF Research, 2023). Voor de drie regio's geldt dat zij zich aansluiten bij de ambitie uit de Nationale Woon- en Bouwagenda om te streven naar minimaal 30% sociale huur in de totale voorraad per gemeente. Gemeenten die hier nu onder zitten, zullen meer sociaal moeten bouwen en vice versa. Vooral kleine gemeenten zullen zowel meer sociaal moeten bouwen als meer aandachtsgroepen moeten huisvesten. Het aandeel sociale huurwoningen in vrijwel alle gemeenten met meer dan 100.000 inwoners en de centrumgemeenten (gemeente waar de maatschappelijke opvang aanwezig is) ligt namelijk boven het landelijk gemiddelde, terwijl in 67% van alle gemeenten het aandeel onder dit gemiddelde ligt (Ministerie BZK, 2023). Hierbij komt dat de druk op de woningmarkt in de grote steden en centrumgemeenten ook vaak het grootst is. Ook *binnen* gemeenten moet er gewerkt worden aan een evenwichtige spreiding van sociale huurwoningen en aandachtsgroepen over verschillende wijken. Wijken met weinig sociale huur zijn vaak draagkrachtiger, terwijl in wijken met nu al veel sociale huur voorkomen moet worden dat de leefbaarheid nog meer onder druk komt te staan (Aedes, 2023).

Het wordt interessant om te zien of, en zo ja hoe, gemeenten die meer sociale woningen (moeten) bouwen hierop gaan acteren. Meer sociale huurwoningen bouwen betekent namelijk ook een grotere druk op het sociaal domein (Jeudgdwet, Wmo, Participatiewet, et cetera.) en minder opbrengsten in het ruimtelijke domein (lagere grondopbrengsten). Naast gevolgen voor de leefbaarheid kan ook de financiële draagkracht van een gemeente hierdoor onder druk komen te staan of komen nieuwbouwprojecten langzamer of helemaal niet van de grond. In het uiterste geval kan in zo'n situatie zelfs een perverse prikkel ontstaan bij die gemeente om toch af te zien van uitbreiding van de sociale woningvoorraad (Van Twist, 2022). De drie regio's maken hier in de woondeals geen opmerkingen over.

Daarnaast is het ook de vraag of gemeenten, ook al zouden zij voldoende sociale huurwoningen hebben, solidair gaan zijn in de verdeling van aandachtsgroepen binnen de regio. Zo deed de gemeente Amsterdam in 2023 namelijk een oproep aan de andere gemeenten uit de Metropoolregio Amsterdam om meer aandachtsgroepen te huisvesten, zodat de druk op Amsterdam minder zou worden. Van de dertig gemeenten die tot de MRA behoorden gaven alleen Purmerend en Zaanstad gehoor aan deze oproep, de andere gemeenten gaven aan geen 'steekhoudende argumenten' te zien om Amsterdam te helpen (Het Parool, 2023).

Aandachtsgroepen met voorrang huisvesten

Vanaf 2025 zijn alle gemeenten verplicht om verordeningen op te stellen waarmee zij met voorrang aandachtsgroepen gaan huisvesten. Tot op heden is er alleen voor statushouders een wettelijke opgave (taakstelling). Veel gemeenten hebben de afgelopen jaren juist strenge urgentie- en voorrangsregels gehanteerd om het aantal mensen met urgentie of voorrang beheersbaar te houden en voldoende woningen beschikbaar te houden voor reguliere woningzoekenden (Ministerie BZK, 2021). Gemeenten zullen hier vanaf 2025 op moeten bijsturen. Als zij namelijk te weinig aandachtsgroepen huisvesten, kan het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties bij wet een percentage vastleggen dat als norm gaat gelden voor de toewijzing aan specifieke aandachtsgroepen (Ministerie BZK, 2021).

Door de verplichte voorrangsregeling kunnen in feite twee situaties ontstaan. In de ene situatie blijft het totaal aantal woningen dat met voorrang wordt verhuurd aan aandachtsgroepen gelijk, waardoor mensen die tot een aandachtsgroep behoren onbedoeld de strijd met elkaar aangaan voor dezelfde woning (Van Twist, 2022). Dit is bijvoorbeeld de situatie in de gemeente

Amsterdam, waarbij corporaties jaarlijks 1.800 woningen leveren aan aandachtsgroepen. Om alle aandachtsgroepen in Amsterdam te kunnen huisvesten is echter minimaal het dubbele aantal woningen nodig. De gemeente maakt daarom een verdeling naar rato (Gemeente Amsterdam, 2024). In de andere situatie worden er meer woningen met voorrang verhuurd aan aandachtsgroepen, waardoor er minder woningen beschikbaar zullen komen voor reguliere woningzoekenden. In beide situaties vindt een strijd om de schaarse plaats en komt het aan op de prioritering die de gemeente toepast (Ministerie BZK, 2021).

2.3 Sociale kwaliteit

In artikel 22 lid 2 van de Grondwet is bepaald dat de overheid moet zorgen voor bevordering van voldoende woongelegenheden (Rijksoverheid, 2024). Concreet betekent dit dat de overheid moet zorgen voor een situatie waarin er voldoende betaalbare woningen zijn van voldoende kwaliteit, in een schone en veilige omgeving (College voor de Rechten van de Mens, 2024). Dat het hebben van een woning een primaire basisbehoefte is van mensen blijkt ook uit de Piramide van Maslow, een model van Abraham Maslow waarin de basisbehoeften van mensen opgenomen en gerangschikt zijn. In dit model zitten de primaire levensbehoeften onderin de piramide en pas als hieraan voldaan is, streven mensen naar behoeften hoger in de piramide (Maslow, 1943). In Figuur 2 is dit model weergegeven. Het hebben van een woning valt onder bestaanszekerheid en is daarmee, op de primaire biologische behoeften na, één van de eerste levensbehoeften van mensen.



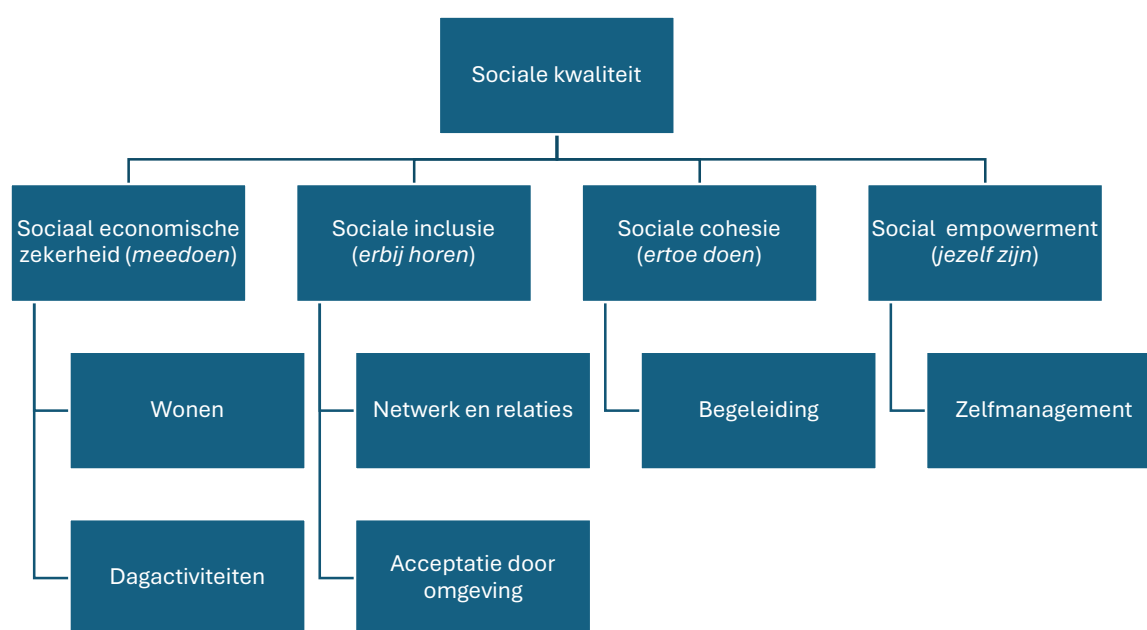
Figuur 2: Piramide van Maslow

Als het gaat om de kwaliteit van leven in het algemeen en de noodzaak van huisvesting specifiek, wordt in de literatuur ook regelmatig verwezen naar het begrip 'sociale kwaliteit'. Hiermee wordt bedoeld: *'de mate waarin burgers kunnen participeren in het sociale, economische en culturele leven en in de ontwikkeling van hun gemeenschap onder condities die gunstig zijn voor hun welzijn en zelfrealisatie waardoor zij op hun beurt invloed kunnen uitoefenen op de condities van hun eigen bestaan'* (Baake, 2013). Om te weten in hoeverre er sprake is van sociale kwaliteit zijn er vier condities:

- Sociaaleconomische zekerheid (meedoen). Het gaat hierbij om bronnen die je nodig hebt voor een goed leven en het gevoel van veiligheid dat je daarbij ervaart, zoals wonen, financiën, en werk of opleiding.
- Sociale inclusie (erbij horen). Dit houdt in dat mensen een gelijkwaardig en volwaardig bestaan hebben en er een samenleving is waarin alle burgers meedoen. Het gaat hierbij om het hebben van relaties en een netwerk, acceptatie door de omgeving, maar ook om de acceptatie van de eigen situatie (Wolf, 2015).

- Sociale cohesie (ertoe doen). Dit is de mate waarin mensen zich met elkaar en met verschillende instituties verbonden voelen (Sociaal Cultureel Planbureau, 2024). Denk aan de partner, kinderen, familie en vrienden, maar ook om buren en/of een ondersteunende gemeenschap in de omgeving. Specifiek bij de huisvesting van aandachtsgroepen gaat het hierbij ook om de vraag welke zorg- of begeleidingsbehoefte er is en hoe dit georganiseerd is (Wolf e.a., 2022).
- Social empowerment (jezelf zijn). Hierbij gaat het om de zelfredzaamheid van mensen en de mate waarin ze in staat zijn om op eigen kracht aan het leven deel te nemen (Berman en Phillips, 1999).

In Figuur 3 is het begrip 'sociale kwaliteit' schematisch weergegeven.



Figuur 3: De vier condities van 'sociale kwaliteit'

In dit verdere hoofdstuk wordt ingegaan op verschillende kenmerken c.q. criteria die onder de categorie 'wonen' vallen. Hoewel voor succesvolle huisvesting van aandachtsgroepen meer nodig is dan enkel een woning en ook aan de andere condities van sociale kwaliteit voldaan moet worden, vallen deze andere condities in basis buiten de reikwijdte van dit onderzoek. Dit onderzoek richt zich op de ruimtelijke aspecten en kwaliteit van huisvesting van aandachtsgroepen. De criteria zijn echter niet altijd hard van elkaar te scheiden en soms is er overlap. In die gevallen zal ook kort stil gestaan worden bij de overige categorieën.

2.3.1 Een eigen woning in de wijk

Voor alle aandachtsgroepen is de basisgedachte dat zij zoveel mogelijk zelfstandig wonen in een eigen woning in de wijk. Deze ontwikkeling is ingezet sinds de jaren zestig en zeventig van de vorige eeuw. Waar voorheen intramurale zorg en institutionalisering het uitgangspunt was, richten de maatregelen zich sindsdien vooral op extramuralisering en is er een uitgebreider en gevarieerder aanbod van woonvoorzieningen voor aandachtsgroepen ontstaan (Michielsen en Persijn, 2008). In 2015 heeft de commissie 'Toekomst beschermd wonen', ook wel bekend als de commissie Dannenberg, in opdracht van de VNG een advies

uitgebracht over de toekomst van beschermd wonen. Het advies ging niet alleen over de huisvesting van mensen met psychiatrische problemen, maar ook over andere kwetsbare mensen zoals dak- en thuislozen en uitstromers uit de maatschappelijke opvang of beschermd wonen. De commissie stelt in haar advies dat wonen in de wijk nog steeds het uitgangspunt is, maar dat het hoger liggende doel de sociale inclusie van kwetsbare mensen is (Adviescommissie Toekomst beschermd wonen, 2015). Ook anno 2024, bijna tien jaar nadat het advies uitkwam, wordt het adviesrapport nog breed omarmd (Wolf, e.a., 2022) en kan het op een breed draagvlak rekenen (Al Shamma, e.a., 2023).

Ook voor statushouders is het hebben van een eigen woning het uitgangspunt. Voor hen is het hebben van een woning de start van een integratietraject in de Nederlandse samenleving. Vanuit daar kan gewerkt worden aan het vinden van een opleiding of baan en het opbouwen van een sociaal leven (Van Liempt en Staring, 2020).

Tegelijkertijd wordt in de literatuur ook geconcludeerd dat zelfstandig wonen niet voor alle aandachtsgroepen is weggelegd. Dit is bijvoorbeeld het geval als mensen zich door hun stoornissen of door hun agressieve of grensoverschrijdende gedrag niet kunnen handhaven in de samenleving (Meijer van Putten 1999) of mensen die te ziek, te angstig, te oud of te kwetsbaar zijn om weer zelfstandig terug te keren in de maatschappij (Megens en Van Meijel, 2005). Er zullen altijd mensen blijven die de regie op hun eigen leven amper hebben gehad of kwijt zijn en die niet in staat zijn om op eigen kracht zelfstandig te wonen (Adviescommissie Toekomst beschermd wonen, 2015). Zelfstandig wonen zou bij deze mensen juist eerder zorgen voor verloedering, vereenzaming, uitbuiting of nog erger (Michielsen en Persijn, 2008).

2.3.2 Woonplek

Het uitgangspunt bij de huisvesting van uitstromers uit de maatschappelijke opvang en/of beschermd wonen en (voormalig) dak- en thuislozen is dat de beste woonplek voor herstel leidend is. In sommige gevallen betekent dit dat uitstroom naar de zogenaamde herkomstgemeente verstandig is, bijvoorbeeld vanwege het bestaande netwerk. In andere situaties heeft terugkeer naar de herkomstgemeente juist niet de voorkeur, bijvoorbeeld vanwege een te hoge concentratie van lotgenoten of een te grote kans op terugval (Wolf e.a., 2022). Daarnaast moet huisvesting verspreid plaatsvinden binnen een gemeente en vooral in draagkrachtige wijken (Wolf e.a., 2022). Dit voorkomt te grote concentraties van kwetsbare mensen in kwetsbare wijken met mogelijke leefbaarheidsproblemen tot gevolg (Aedes, 2023).

Bij de huisvesting van statushouders is de beste plek voor integratie leidend. Hiervoor zijn vooral de baanmogelijkheden en aanwezigheid of bereikbaarheid van voorzieningen in de nabije omgeving van belang. Uit onderzoek blijkt dat dit tot gevolg heeft dat vooral grote steden in trek zijn vanwege onder andere de aanwezigheid van meer (geschikte) banen en taalscholen en beter openbaar vervoer, en dat statushouders in dunbevolkte gebieden eerder verhuizen. Dit speelt bij jonge alleenstaande statushouders meer dan bij gezinnen. (Miltenburg, E., 2020). Juist dit maakt dat een goede match met de eerste woning en woonplek belangrijk is, omdat verhuizingen in de eerste jaren verstorend kunnen werken voor het integratieproces (Miltenburg, E., 2020).

Daarnaast speelt ook bij statushouders het vraagstuk of spreiding over verschillende gemeenten bijdraagt aan een betere integratie. In de (onderzoeks)literatuur is hier geen eenduidig antwoord op te vinden. Daar waar sommige onderzoekers stellen dat een gelijkmatige spreiding over verschillende gemeenten zorgt voor een betere integratie (Liempt en Staring, 2020, en Klaver e.a., 2015), wordt dit door anderen juist weer sterk betwijfeld. Zo blijkt uit onderzoek van Andersson en Hammarstedt uit 2015 naar de integratie en

arbeidsparticipatie van statushouders in Zweden dat het juist bevorderend kan zijn om in een buurt te wonen met veel mensen uit hetzelfde herkomstland. Redenen die genoemd worden zijn het makkelijker contact maken en sneller ontstaan van waardevolle contacten, emotionele steun en informatie over mogelijkheden voor werk (Andersson en Hammarstedt, 2015). Een aantal jaar daarvoor werd in Nederlands onderzoek, uitgevoerd in Den Haag, ook al geconcludeerd dat de kans op een baan toeneemt als er in de buurt waar de statushouder komt te wonen al een gevestigde migrantengemeenschap is (Pinkster, 2009). Ook diverse andere onderzoeken komen tot soortgelijke conclusies (Miltenburg, 2020).

2.3.3 Stabiele woonsituatie

Naast het hebben van een eigen woning wordt gesteld dat de woonsituatie ook stabiel moet zijn. Een verhuizing heeft namelijk al snel impact op de activiteiten en opgebouwde relaties van mensen en kan een breuk in hun bestaan opleveren (Wolf e.a., 2022). Om te zorgen voor een stabiele woonsituatie wordt gesteld dat wonen en zorg ontkoppeld moeten zijn, onder andere door huurcontracten op naam van de persoon te zetten en niet op die van een (zorg)instelling. Op deze manier worden mensen minder afhankelijk van de zorgaanbieder en kunnen zij in de woning blijven wonen, ook als de zorg(intensiteit) verandert (Wolf e.a., 2022). Huisvesting van deze groep mensen komt daarmee primair bij woningcorporaties en gemeenten te liggen (Adviescommissie Toekomst beschermd wonen, 2015). Ook wordt gesteld zoveel mogelijk in te zetten op een woonplek voor onbepaalde tijd. Steeds voor bepaalde tijd ergens wonen houdt mensen in de 'overlevingsstand', met uitgestelde levens tot gevolg (Hochstenbach, 2022). Dit geldt zowel voor mensen die uitstromen uit de maatschappelijke opvang of beschermd wonen als voor statushouders (Miltenburg, 2020).

2.3.4 Passende woning: kwaliteit en betaalbaarheid

Door het passend toewijzen uit de Woningwet 2015 mag een woning alleen verhuurd worden als deze past bij het inkomen van de potentiële huurder. Voor de huisvesting van aandachtsgroepen betekent dit dat de huur van de woning niet te hoog mag zijn. Uit onderzoek van ABF Research blijkt dat de meeste aandachtsgroepen een huurprijs betalen onder de hoge aftoppingsgrens, wat in de praktijk neerkomt op een kale huurprijs tussen de €454,47 en €697,07 per maand, prijspeil 2024. Een huurprijs onder de kwaliteitskortingsgrens, dus onder de €454,47 per maand, komt ook minder vaak voor (ABF Research, 2023). Daarnaast is het aanvragen van huurtoeslag alleen mogelijk voor een zelfstandige woning (Belastingdienst, 2024).

Bij passendheid van een woning gaat het ook om de kwaliteit en grootte van de woning. Uit onderzoek blijkt dat de fysieke kwaliteit van een woning en de mate van privacy die men ervaart samenhangen met psychische klachten. Hoe meer zorgen men had over de kwaliteit van de woning en de privacy, hoe meer klachten (Nelson e.a., 1995). Hierbij ging het om kwaliteitskenmerken zoals geluidsoverlast, de hoeveelheid mensen op een bepaald oppervlak, en slechte ventilatie (Michielsen en Persijn, 2008). Wonen in een woning van slechte kwaliteit zou zelfs zorgen voor meer ongepast gedrag, een verminderd algemeen functioneren en een vermindering van de ervaren kwaliteit van leven (Baker en Douglas, 1990). Qua woninggrootte zijn mensen die uitstromen uit een zorg- of opvanginstelling vooral gebaat bij een één- of tweekamerwoning, omdat zij vaak een eenpersoonshuishouden vormen (ABF Research, 2023). In een grotere woning verliezen mensen die voor het eerst of opnieuw weer zelfstandig leren wonen namelijk sneller het overzicht (Van der Velden e.a., 2020). Bij statushouders ligt dit deels anders. Voor statushouders met een gezinshuishouden of -hereniging is een grotere

woning passend, waarbij het de voorkeur heeft dat dit een reguliere woning is (ABF Research, 2023). Het overgrote deel van de statushouders bestaat echter uit alleenstaanden, vaak mannen van jonge leeftijd. Huisvesting van deze groep in reguliere woningen is vaak geen goede optie, omdat zij deze vaak niet kunnen betalen en zij een groter risico lopen om geïsoleerd te raken (Van der Velden e.a., 2020).

In het kader van zelfregie wordt geadviseerd om mensen zelf hun woning te laten inrichten in plaats van dat deze al ingericht is. Mensen voelen zich anders eerder 'te gast' in hun eigen woning (Wolf e.a., 2022).

2.3.5 Gemengd wonen

Hoewel het in de literatuur niet als specifieke woonwens vanuit aandachtsgroepen is terug te vinden, wordt het verschijnsel van het 'gemengd wonen complex' in dit hoofdstuk toch benoemd. Gemengd wonen complexen zijn complexen waar naast aandachtsgroepen ook bijvoorbeeld starters of andere niet-kwetsbaren gehuisvest worden. De reden om de gemengd wonen complexen te benoemen is dat aandachtsgroepen de voordelen van wonen in een gemengd wonen complex mogelijk pas inzien zodra ze er wonen, waardoor wonen in een dergelijk complex in de toekomst, als er meer van dit soort complexen zijn en deze succesvol zijn gebleken, mogelijk wél als woonwens beschouwd kan worden.

Hoewel er nog weinig wetenschappelijk onderzoek naar gedaan is, wordt in diverse praktijkonderzoeken gesteld dat aandachtsgroepen er baat bij hebben om in een gemengd complex te wonen (Van der Velden, 2016). Er worden verschillende redenen genoemd, die allemaal te linken zijn aan sociale kwaliteit. Zo blijkt dat bij gemengd wonen complexen vrijwel altijd een vorm van zorg en/of ondersteuning en sociaal beheer georganiseerd is, iets waarvan een meerderheid van de uitstromers uit de opvang en/of beschermd wonen en (voormalig) dak- en thuislozen aangeeft ook behoefte te hebben (Van Straaten e.a., 2014). Ook wordt er vaak actief ingezet op community building, waardoor aandachtsgroepen een sociaal netwerk kunnen opbouwen, iets wat vaak ontbreekt na een langer verblijf in een instelling, een verblijf op straat of na migratie, en statushouders sneller de Nederlandse taal kunnen leren (Vat, 2023). Zo worden er bijvoorbeeld vaak één of meerdere gezamenlijke ontmoetingsruimtes gerealiseerd, om laagdrempelig ontmoeten te faciliteren (Van Klaveren e.a., 2018). Ook blijkt uit verschillende praktijkvoorbeelden dat gemengd wonen complexen zorgen voor meer draagvlak in de directe omgeving, omdat men zich minder zorgen maakt om de leefbaarheid en het ook kansen biedt voor huisvesting van (lokale) reguliere woningzoekenden (Tinnemans e.a., 2019).

Aandachtspunten bij gemengd wonen complexen zijn de juiste balans tussen aandachtsgroepen en reguliere huurders en de omvang van het project, waarbij gesteld wordt dat deze maximaal 100 tot 150 bewoners mag omvatten (Tinnemans e.a., 2019). Bij te kleine complexen wordt er een groter beroep gedaan op zelforganisatie en zelfbeheer van de mensen (Davelaar e.a., 2020). Voor wat betreft de juiste balans wordt bij veel projecten de verdeling van 30% aandachtsgroepen en 70% niet-aandachtsgroepen gehanteerd (Portaal, 2023). Ook moet vanuit privacyoverwegingen vooraf goed nagedacht worden in welke mate bewoners ingelicht worden over de problemen van de aandachtsgroepen (Davelaar e.a., 2020).

2.4 Deelconclusie

De opgave voor gemeenten, corporaties en zorgpartijen voor de huisvesting van aandachtsgroepen is groot en complex en zal de komende jaren toenemen. Om deze opgave het hoofd te bieden is meer regionale samenwerking tussen gemeenten vereist, onder andere door het maken van regionale woonzorgvisies en gemeente overstijgende spreiding van aandachtsgroepen. Hoewel betere samenwerking mogelijk een positieve bijdrage levert aan de huisvesting van aandachtsgroepen, is en blijft het grote knelpunt echter het grote tekort aan beschikbare woningen. De realisatie van nieuwbouw sociale huurwoningen blijft al meerdere jaren achter op de ambitie, waardoor het woningtekort toe- in plaats van afneemt en de strijd om de schaarste alleen maar groter wordt. Om daadwerkelijk te voldoen aan de basisbehoefte van veel aandachtsgroepen – het hebben van een eigen woning in de wijk – zal daarom gezocht moeten worden naar andere woonoplossingen. Hierbij is het essentieel dat er niet alleen snel voldoende woningen beschikbaar komen, maar ook dat voldaan wordt aan de vereisten van de sociale kwaliteit. Het leiden van een volwaardig leven in de wijk gaat namelijk verder dan enkel het hebben van een eigen woning. Pas als aan de eisen van sociale kwaliteit voldaan is en aandachtsgroepen een leven leiden dat zij de moeite waard vinden, kan gesproken worden van succesvolle huisvesting van aandachtsgroepen.

3 Tijdelijke woningen

Door het grote woningtekort en de groei van het aantal aandachtsgroepen dat gehuisvest moet worden, wordt vanuit de politiek tijdelijke woningen als (een van de) oplossing(en) geopperd (Volkshuisvesting Nederland, 2024). In dit hoofdstuk wordt hier nader op ingezoomd, waarmee deelvraag 3 deels beantwoord kan worden. De volledige beantwoording van deelvraag 3 vindt pas plaats met behulp van het praktijkonderzoek in hoofdstuk 4.

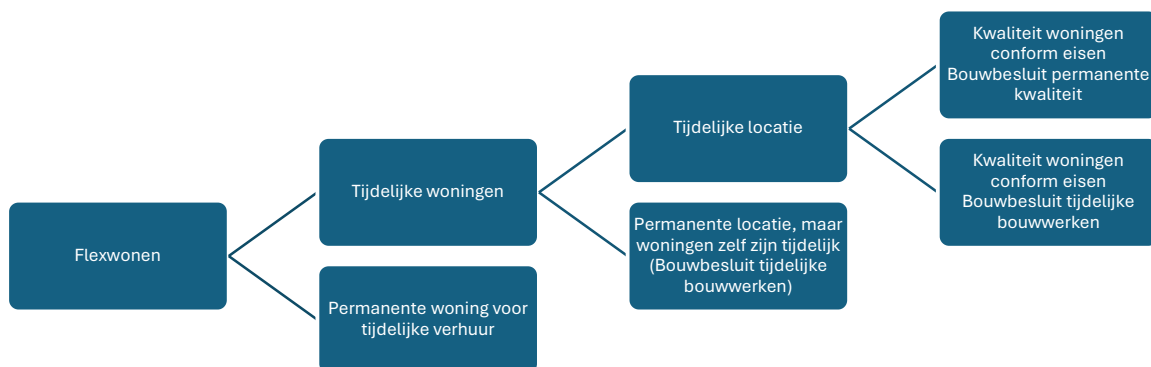
3. Voldoen tijdelijke woningen voor de huisvesting van aandachtsgroepen aan de factoren van sociale kwaliteit?

Om deelvraag 3 te kunnen beantwoorden wordt in paragraaf 3.1 het begrip ‘tijdelijke woning’ uitgelegd en het verschil met het begrip ‘flexwoning’ toegelicht. In paragraaf 3.2 wordt gekeken in hoeverre tijdelijke woningen lijken te voldoen aan de vereisten van ‘sociale kwaliteit’. In paragraaf 3.3 wordt afgesloten met een aantal conclusies.

3.1 Wat zijn tijdelijke woningen?

Er bestaan meerdere definities van wat een ‘tijdelijke woning’ precies is. Zo wordt in de dVi – een term uit de corporatiewereld die staat voor ‘de Verantwoordingsinformatie’ – gesproken over ‘flexwoningen’ en wordt dit gedefinieerd als ‘verplaatsbare woningen, niet zijnde woonwagens, die tijdelijk op een locatie worden geplaatst’. Het is opvallend dat het handboek marktwaardering, waarin beschreven staat hoe corporaties de marktwaarde van hun vastgoed moeten bepalen, vervolgens stelt dat modulaire en/of verplaatsbare woningen, containerwoningen en tiny houses niet onder deze definitie vallen (Kornegoor, 2023). In het rapport *‘Flexwonen als opstap naar zelfstandig wonen’*, waarin casusonderzoek naar tijdelijke woonvormen voor zorgdoelgroepen is uitgevoerd door Platform31 en Expertisecentrum Flexwonen, wordt ook gesproken over ‘flexwonen’ en wordt gesteld dat dit een verzamelnaam is voor tijdelijke woonoplossingen, waarbij de tijdelijkheid zit in tenminste één van de volgende aspecten: de woning zelf, de bewoning of de locatie (Van der Velden e.a., 2020). Deze definitie is zeer breed en schaaft bijvoorbeeld ook het bewonen van een reguliere, permanente woning met een tijdelijk huurcontract onder de noemer ‘flexwonen’. In het rapport *‘Kansen en risico’s voor tijdelijke woningen’* wordt daarom de term ‘tijdelijke woningen’ gebruikt, als onderdeel van het bredere begrip ‘flexwonen’. Tijdelijke woningen zijn woningen waarbij de woning zelf of de locatie tijdelijk is, ongeacht het huurcontract (Dienst Analyse en Onderzoek, 2023).

In deze scriptie wordt aansluiting gezocht bij de term ‘tijdelijke woningen’: de woning zelf of de locatie moet tijdelijk zijn, ongeacht het huurcontract. Ook binnen deze definitie komt in de praktijk een grote diversiteit aan type tijdelijke woningen voor. Zo komt het voor dat de tijdelijke woningen geplaatst worden op een locatie waarop (nog) geen bestemming wonen rust. Via een ontheffing van het bestemmingsplan kan tijdelijke woningbouw dan toch toegestaan worden, veelal voor een periode van 15 jaar en met bouwkwaliteit conform Bouwbesluit tijdelijke bouwwerken (Informatiepunt Leefomgeving, 2024). Na deze periode moet de woning worden verplaatst of gesloopt. In de praktijk komt het ook voor dat tijdelijke woningen op een dergelijke locatie van hogere, permanente kwaliteit zijn, conform eisen uit het Bouwbesluit voor nieuwbouw (Uitvoeringsorganisatie Versnelling Tijdelijke Huisvesting, 2023). Deze woningen worden na verloop van de ontheffingstermijn niet gesloopt maar verplaatst (Dienst Analyse en Onderzoek, 2023). In Figuur 4 is dit onderscheid schematisch weergegeven.



Figuur 4: Definities ‘flexwonen’ en ‘tijdelijke woningen’

3.2 Sluiten tijdelijke woningen aan bij de eisen van sociale kwaliteit? (Theorie)

In hoofdstuk 2 is stilgestaan bij het begrip ‘sociale kwaliteit’ en de criteria die hieronder vallen die vereist zijn voor succesvolle huisvesting van aandachtsgroepen. In deze paragraaf wordt getoetst of tijdelijke woningen voldoen aan deze criteria. Dit gebeurt door per criterium kort de gewenste situatie op basis van sociale kwaliteit te benoemen en vervolgens stil te staan of, en zo ja hoe, dit bij tijdelijke woningen georganiseerd is.

3.2.1 Een eigen woning in de wijk

Gewenste situatie: zelfstandig wonen in een eigen woning in de wijk.

Door het grote woningtekort en de toename van het aantal aandachtsgroepen is zelfstandig wonen in een eigen woning voor veel aandachtsgroepen in de praktijk een lastige opgave. Tijdelijke woningen worden benoemd als mogelijke oplossing. Voor uitstromers uit de opvang en dak- en thuislozen zou het dan gaan om een tussenoplossing richting zelfstandig wonen in de wijk. Voor kwetsbare spoedzoekers, waaronder statushouders, zouden tijdelijke woningen geschikt zijn omdat deze groep mensen haast heeft om een eigen woning te vinden (Van der Velden e.a., 2020). De reden dat tijdelijke woningen als mogelijke oplossing gezien worden is omdat deze woningen sneller te realiseren zijn dan reguliere woningen door onder andere kortere procedures en de modulaire productiewijze (Dienst Analyse en Onderzoek, 2023). Verschillende onderzoeken, onder andere van Aedes en het Expertisecentrum Flexwonen, naar praktijkvoorbeelden tonen aan dat tijdelijke woningen inderdaad sneller gerealiseerd worden dan permanente woningen. Dit neemt niet weg dat de realisatie in veel gevallen nog steeds langer duurt dan vooraf verondersteld. Oorzaken hiervoor die consequent genoemd worden zijn weerstand bij omwonenden, trage besluitvorming bij gemeenten en vertraging van de aansluiting op de nutsvoorzieningen. Ook is er vaak sprake van een onrendabele businesscase bij woningcorporaties (Baggerman, 2024), zelfs als er zicht is op een vervolglocatie of als er sprake is van een herplaatsingsgarantie door de gemeente (Conijn e.a., 2023). Het gevolg is dat van de 37.500 flexwoningen die tot en met 2024 gebouwd hadden moeten worden er begin 2024 slechts 7.440 gerealiseerd zijn (Baggerman, 2024).

Of tijdelijke woningen op lokaal niveau daadwerkelijk zoveel bijdragen aan de huisvesting van aandachtsgroepen als vooraf verwacht valt dus te betwijfelen en zal per gemeente en/of regio verschillen. Ook blijkt uit de praktijk dat projecten met tijdelijke woningen niet voor alle aandachtsgroepen geschikt zijn. Zo wordt het onverstandig geacht om mensen met een blijvende of langdurige zelfredzaamheidsbeperking te huisvesten in een tijdelijke woning. Ook mensen die onveiligheidsgevoelens bij anderen tot gevolg kunnen hebben, mensen met acute psychische nood of een hoge kans daarop, mensen met een actieve verslaving en mensen met een crimineel of agressief verleden worden over het algemeen uitgesloten (Van der Velden e.a., 2020).

3.2.2 Woonplek

Gewenste situatie: beste woonplek voor herstel of integratie is leidend, met een spreiding van aandachtsgroepen over de gemeenten en huisvesting in krachtige wijken.

Het Planbureau voor de Leefomgeving heeft in 2020 al geconcludeerd dat locaties voor flexwoningen niet alleen *beschikbaar*, maar ook *geschikt* moeten zijn. Hoewel het PBL stelt dat een locatie pas *geschikt* is als deze past bij de behoeften van de beoogde bewoners, koppelt zij hieraan alleen een goede ontsluiting naar werk, snelweg en voorzieningen. Een verdere invulling laat zij achterwege, doordat dit per doelgroep en per regio kan verschillen en door de tijd verandert (Planbureau voor de Leefomgeving, 2020). Een aantal gemeenten vullen dit concreter in, door te stellen dat flexwoningen geplaatst moeten worden op maximaal twee minuten afstand van een supermarkt en maximaal tien minuten van een OV-halte (Gemeente Moerdijk, 2022) of niet te ver van andere woonwijken om isolement van aandachtsgroepen te voorkomen (Gemeente Haarlemmermeer, 2022). Of hier in de praktijk ook altijd aan voldaan wordt is niet bekend omdat hier geen (wetenschappelijk) onderzoek naar gedaan is. Het Planbureau voor de Leefomgeving is kritisch en waarschuwt voor het gevaar dat door de komst van tijdelijke woningen er woonomgevingen kunnen ontstaan die niet aan de heersende normen voldoen op het gebied van veiligheid, zekerheid en voorzieningen, met als gevolg 'ongelijke woonrechten' voor sommige groepen mensen (Planbureau voor de Leefomgeving, 2020).

Ook is niet eerder onderzocht of en hoe vaak tijdelijke woningen voor aandachtsgroepen geplaatst worden in krachtige wijken (wat de wens is) of in minder krachtige wijken.

3.2.3 Stabiele woonsituatie

Gewenste situatie: een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd en wonen en zorg ontkoppeld

Inherent aan een tijdelijke woning is dat de locatie of de woning zelf tijdelijk is. In de praktijk betekent dit dat deze woningen vrijwel uitsluitend verhuurd worden met een tijdelijk huurcontract. Om het bezwaar van de tijdelijkheid te 'verzachten' worden in de praktijk echter vaak maatregelen getroffen (Van der Velden e.a., 2020). Zo komt het regelmatig voor dat mensen hun inschrijfduur mogen behouden. Flexwonen is dan 'wonen terwijl je wacht'. Daarnaast maakt een recente wijziging in het Burgerlijk Wetboek het mogelijk om huurovereenkomsten te beëindigen zodra de omgevingsvergunning voor de tijdelijke woning afloopt. Hierdoor kunnen tijdelijke woningen langer verhuurd worden dan de voorheen geldende twee of drie jaar (Dienst Analyse en Onderzoek, 2023). Ook blijkt uit praktijkervaringen dat erop gehamerd wordt om vanaf het begin helderheid te bieden over de lengte van het verblijf en waar mogelijk afspraken te maken over doorstroming en continuïteit van de begeleiding na het verlopen van het huurcontract (Van der Velden e.a., 2020). Of door deze maatregelen de 'overlevingsmodus' van mensen uitgaat is niet bekend.

In de praktijk komt het ook regelmatig voor dat begeleiding onlosmakelijk gekoppeld is aan het huurcontract. Als de bewoner zijn zorgverplichting dan niet nakomt, kan ook de

huurovereenkomst opgezegd worden (Van der Velden e.a., 2020). Of en hoe vaak het in de praktijk voorkomt dat een huurovereenkomst om deze reden opgezegd wordt is niet bekend.

3.2.4 Kwaliteit en betaalbaarheid

Gewenste situatie: een 1- of 2-kamerwoning van goede kwaliteit en met een lage huurprijs

Voor wat betreft de kwaliteit van tijdelijke woningen is een ontwikkeling te zien. Daar waar de 'eerste' tijdelijke woningen vooral sobere, betaalbare wooneenheden betrof (Van der Velden e.a., 2020) zijn er steeds meer tijdelijke woningen die voldoen aan de bouwkwaliteit conform Bouwbesluit voor permanente woningen (Dienst Analyse en Onderzoek, 2023). Er zijn echter ook voorbeelden waarbij de kwaliteit bewust minimaal behouden wordt om zo doorstroming te bevorderen (Van der Velden e.a., 2020).

Qua grootte bestaan de meeste tijdelijke woningen uit kleine appartementen of studio's, met als gevolg dat de huurprijzen vaak ook lager zijn, waardoor de tijdelijke woningen voor een brede doelgroep beschikbaar zijn (Planbureau voor de Leefomgeving, 2022). Uit de praktijk blijkt dat er veel verschillende huurprijzen gevraagd worden, maar vrijwel nooit boven de hoge aftoppingsgrens (€697,07 per maand, prijspeil 2024). Voor jongeren onder de 23 jaar ligt de huurprijs vaak onder de kwaliteitskortingsgrens (€454,47 per maand, prijspeil 2024) om zo huurtoeslag mogelijk te maken (Blankendaal e.a., 2022). Tijdelijke woningen kunnen ook voor het middensegment gerealiseerd worden, aangezien ook mensen met een redelijk inkomen een acute woningvraag kunnen hebben. De praktijk laat echter zien dat het lastig is om mensen met een hoger inkomen te vinden die in een tijdelijke woning willen wonen (Planbureau voor de Leefomgeving, 2022).

Een lage huurprijs in combinatie met steeds strengere/betere kwaliteitseisen maakt dat de financiële haalbaarheid van tijdelijke woningen in vrijwel alle situaties onrendabel is. Zoals in paragraaf 3.2.1 beschreven, is dit ook het geval indien er sprake is van een vervolglocatie of herplaatsingsgarantie. De hoogte van de bouwkosten en het huurniveau zijn de dominante factoren voor de onrendabele business case (Conijn e.a., 2023). De realisatie van tijdelijke woningen lijkt hierdoor afhankelijk te zijn van een financiële inspanning van de (lokale) overheid (Planbureau voor de Leefomgeving, 2022).

3.2.5 Gemengd wonen

Gewenste situatie: een goede balans tussen aandachtsgroepen en niet-kwetsbaren in een kleinschalig complex (100-150 bewoners), met zorg dichtbij en aandacht voor community building en sociaal beheer.

In vrijwel alle projecten met tijdelijke woningen is sprake van een mix aan doelgroepen. Dat gebeurt per verdieping, per gang of helemaal gemixt. Er zijn geen vastomlijnde combinaties die op voorhand altijd toegepast worden of juist uitgesloten worden. Doordat het lastig is hogere inkomens te vinden die in een tijdelijke woning willen wonen, worden tijdelijke woningen in veruit de meeste situaties bewoond door mensen – aandachtsgroepen en niet-kwetsbaren – met een bovengemiddeld laag inkomen (Planbureau voor de Leefomgeving, 2022).

De meeste projecten met tijdelijke woningen bestaan uit niet meer dan 100 woningen. Uitschieters naar boven komen ook voor, zoals Strandeiland Amsterdam (380 woningen) of P2BU in Utrecht (490 woningen) (Expertisecentrum Flexwonen, 2024).

De ervaring leert wel dat gemengd wonen vooral werkt bij gemotiveerde bewoners en met selectie aan de poort (motivatie en geschiktheid) en het organiseren van sociaal beheer. Vaak krijgen één of een aantal gemotiveerde bewoners ook een rol in het organiseren van gezamenlijke activiteiten of het bevorderen van de sociale cohesie (Dienst Analyse en

Onderzoek, 2023). Ook blijkt dat in de meeste projecten zorg en begeleiding dichtbij zijn georganiseerd, bijvoorbeeld in pandig of in een kantoor naast het project (Van der Velden e.a., 2020).

3.3 Deelconclusie

Bij het toetsen van tijdelijke woningen aan de criteria van sociale kwaliteit lijkt een driedeling te ontstaan. Aan een aantal criteria lijkt in de meeste projecten voldaan te worden, zoals de kwaliteit van woningen (klein, permanente bouwkwaliteit), de huurprijs en de mix met een andere, niet-kwetsbare doelgroep. Aan één criterium wordt niet voldaan, namelijk de stabiliteit van de woonruimte. Stabiliteit kan bij een tijdelijke woning slechts beperkt bereikt worden omdat het tijdelijke karakter inherent is aan deze woonvorm. In veel projecten worden maatregelen getroffen tegen het bezwaar van de tijdelijkheid, maar onbekend is of deze de situatie voldoende 'verzachten'. Tot slot is het voor een aantal criteria onbekend of hieraan voldaan wordt, zoals in welke wijken (krachtige of kwetsbare) tijdelijke woningen geplaatst worden en of de inzet van tijdelijke woningen op lokaal niveau überhaupt van enige betekenis is voor de huisvesting van aandachtsgroepen.

Verwachtingen op basis van het literatuuronderzoek

Voordat begonnen wordt met het praktijkonderzoek (hoofdstuk 5) wordt hieronder eerst stilgestaan bij de verwachtingen die op basis van de bevindingen en resultaten uit hoofdstuk 2 en hoofdstuk 3 gewekt zijn.

Eigen woning in de wijk

De wens voor veel aandachtsgroepen is een eigen woning in de wijk. De bouw van reguliere nieuwbouw sociale huurwoningen valt tegen en loopt achter op ambitie. Echter blijkt dat ook de realisatie van tijdelijke woningen niet zo snel gaat als gehoopt. De vraag die hierbij ontstaat is of op lokaal, gemeentelijk niveau het aantal gerealiseerde tijdelijke woningen überhaupt van voldoende omvang is om van enige betekenis te kunnen zijn voor de grote opgave van huisvesting van aandachtsgroepen, of dat het om zo'n kleine aantallen gaat dat tijdelijke woningen feitelijk nauwelijks een rol van betekenis spelen. De verwachting is dat in nagenoeg alle gemeenten de vraag groter is dan het (gerealiseerde) aanbod van tijdelijke woningen en dat dit, ondanks de aangekondigde wetgeving uit hoofdstuk 2, ook de komende jaren zo zal blijven. In het praktijkonderzoek zal dit onderzocht worden, alsook de oorzaken en de lokaal genoemde oplossingen/maatregelen hiervoor.

Woonplek

De beste plek voor herstel of integratie is leidend, waarbij huisvesting moet gebeuren in draagkrachtige wijken en verspreid over de gemeente. De in hoofdstuk 2 omschreven aanstaande wetgeving moet dit vergemakkelijken. In hoofdstuk 3 is geconcludeerd dat het onbekend is of hieraan in de praktijk voldaan wordt. De verwachting is dat in de praktijk bij de locatiekeuze van tijdelijke woningen onvoldoende rekening gehouden wordt met de eisen van sociale kwaliteit, simpelweg vanwege het beperkt aantal locaties. Beschikbaar zou dan prevaleren boven geschiktheid. Ook is de verwachting dat het eerder wensdenken dan realiteit is dat tijdelijke woningen met name in krachtige wijken gerealiseerd worden. Ook hier zal de schaarste van grond een rol spelen, maar ook de te verwachten weerstand bij omwonenden (veelal kopers/particulieren) zal meespelen. In het praktijkonderzoek wordt onderzocht hoe hier in de verschillende regio's/gemeenten mee omgegaan wordt.

Stabiele woonplek

Inherent aan een tijdelijke woning is dat de woonvorm tijdelijk is. De verwachting is dat in de praktijk maatregelen genomen worden om dit te verzachten. Echter is het belangrijker om te weten te komen wat het effect hiervan is op het woonplezier van bewoners. Kan de 'overlevingsmodus' uit of leven mensen nog steeds in stress en onzekerheid nu ze weten dat ze na verloop van tijd de woning moeten verlaten? De verwachting is dat gemeenten, corporaties en zorgpartijen hier geen volledige inzichten in hebben en ook niet actief op sturen. Voor wat betreft de koppeling wonen en zorg is de verwachting dat dit met enige regelmaat gebeurt. Interessant is om te onderzoeken hoe vaak het voorkomt dat bewoners zorg weigeren en hoe vaak een huurovereenkomst om deze reden in de praktijk daadwerkelijk opgezegd wordt. De verwachting is dat dit niet vaak gebeurt. In het praktijkonderzoek moet duidelijk worden hoe partijen hiermee omgaan, of er sprake is van een eenduidige werkwijze en of het effect hiervan op bewoners inzichtelijk is.

Passende woning: kwaliteit en betaalbaarheid

De verwachting is dat veel van de 'objectieve' aspecten van kwaliteit en betaalbaarheid van tijdelijke woningen aansluiten bij de woonwensen van het gros van de aandachtsgroepen, te weten de grootte (veelal kleine woningen) en huurprijs (kale huurprijs tussen de €454,47 en €697,07 per maand, prijspeil 2024). Eventuele verschillen tussen regio, gemeente of corporatie zullen uit het praktijkonderzoek moeten blijken en geduid moeten worden. Daarnaast moet ook onderzocht worden hoe het staat met de meer 'subjectieve' aspecten. Hoe 'voelt' een tijdelijk wonen project aan, is het er prettig verblijven of unheimisch, heerst er een gevoel van veiligheid, et cetera? De verwachting is dat hierin 'lessons learned' zijn van eerdere projecten en dus dat hoe recenter een project is opgeleverd, hoe meer ook aan de subjectieve aspecten voldaan is.

Ook moet uit het praktijkonderzoek blijken hoe partijen, met name gemeenten en corporaties, omgaan met de naar verwachting aanwezige onrendabele top van tijdelijke woningen. Hebben partijen hierover afspraken gemaakt en zo ja hoe zien die afspraken eruit, en heeft het tot gevolg dat tijdelijke woningen daadwerkelijk (sneller) gerealiseerd kunnen worden?

Gemengd wonen

De verwachting is dat bij de meeste projecten met tijdelijke woningen ingezet is op gemengd wonen met een mix aan doelgroepen, zorg dichtbij georganiseerd en inzet op sociaal beheer en community building. Uit het praktijkonderzoek moet vooral blijken wat de status hiervan is een aantal jaar na oplevering. Is er echt een community ontstaan, hebben de aandachtsgroepen sociale contacten opgedaan en helpt hen dat bij herstel of integratie, zijn er minder incidenten of terugvallen doordat zorg dichtbij georganiseerd is, et cetera? De verwachting is dat wonen in een gemengd complex in de meeste gevallen leidt tot een verhoogde kwaliteit van leven van aandachtsgroepen.

Overige bevindingen

Uit het praktijkonderzoek moet ook blijken of er in de praktijk nog andere criteria zijn die, voor wat betreft de huisvesting, bijdragen aan de sociale kwaliteit van aandachtsgroepen die niet blijken uit het literatuuronderzoek uit hoofdstuk 2. De verwachting is dat deze er zeker zijn, vooral op lokaal niveau, waarbij het de vraag is of deze breder inzetbaar zijn of dat ze te specifiek voor één gemeente of project zijn.

4 Praktijkonderzoek

In Hoofdstuk 4 wordt de opzet en methode omschreven van het praktijkonderzoek. Dit hoofdstuk bouwt voort op de resultaten uit Hoofdstuk 2 en Hoofdstuk 3 en vormt het vertrekpunt voor het praktijkonderzoek (Hoofdstuk 5). Hoofdstuk 4 begint met een omschrijving van de onderzoeksopzet en onderzoeksmethode (paragraaf 4.1) en de inhoud van de interviews (paragraaf 4.2). In paragraaf 4.3 is de afbakening van het onderzoeksgebied en de selectie van interviewpartijen omschreven, gevolgd door een omschrijving van de respondenten in paragraaf 4.4. Tot slot wordt in paragraaf 4.5 stilgestaan hoe de verkregen informatie uit de interviews verwerkt en geanalyseerd gaat worden.

4.1 Onderzoeksopzet en onderzoeksmethode

De onderzoeksopzet van dit onderzoek is exploratief (verkenkend). Bij exploratief onderzoek is er al enige data en theorie beschikbaar en bestaan er al ideeën over eventuele verbanden, maar wordt naar meer data en/of verbanden gezocht (Van Hoek-Gerritsen, 2023). Exploratief onderzoek sluit daarom het beste aan bij dit onderzoek. Over de huisvesting van aandachtsgroepen in tijdelijke woningen is namelijk al enige data en theorie beschikbaar, maar deze richten zich met name op de (financiële) haalbaarheid en kansen en obstakels in het realisatieproces van tijdelijke woningen. Dit onderzoek neemt daarentegen de sociale kwaliteit c.q. woonwensen van aandachtsgroepen als vertrekpunt en toetst of, en zo ja in hoeverre, tijdelijke woningen hier in de praktijk aan voldoen.

De onderzoeksmethode is kwalitatief onderzoek. Dit type onderzoek gaat uit van een interpretatieve analyse (duiden is weten) en een inductieve redenering (van specifiek naar algemeen) en wordt onder andere gedaan om inzicht te krijgen in individuele ervaringen, verklaring van processen of de totstandkoming van betekenissen (Van der Post, 2024). Dit type onderzoek sluit aan bij het onderwerp van dit onderzoek, aangezien in dit onderzoek op basis van literatuur en praktijkervaringen (specifiek) gezocht wordt naar een rode draad aan kwalitatieve eisen bij de huisvesting van aandachtsgroepen (algemeen), en hierbij tegelijkertijd gekeken wordt naar de unieke omstandigheden per situatie (duiden). Daarnaast zal dit onderzoek gebaseerd zijn op een relatief klein aantal cases, wat kenmerkend is voor kwalitatief onderzoek (Van der Post, 2024).

Het kwalitatief onderzoek zal uitgevoerd worden middels semi gestructureerde interviews. Bij dit type interview wordt gebruik gemaakt van vooraf geformuleerde vragen, maar is er ruimte voor afwijken, doorvragen en eigen inbreng van de geïnterviewde (Baarda et al., 2021). Hierdoor kan meer en diepgaandere informatie verkregen worden (Van der Post, 2024). Deze interviewstijl sluit daarmee goed aan bij het verkennend/exploratief karakter van het onderzoek. In paragraaf 4.2 wordt dieper ingegaan op de inhoud van de interviews. Na afloop zijn de interviews getranscribeerd en de resultaten geanalyseerd via coderen. In paragraaf 4.5 wordt de wijze waarop gecodeerd is verder toegelicht.

4.2 Inhoud interviews

Om de hoofdvraag van dit onderzoek te kunnen beantwoorden worden de theoretische en contextuele bevindingen uit Hoofdstuk 2 en Hoofdstuk 3 in de praktijk getoetst. Voor de opbouw van de interviews wordt aangesloten bij de opbouw uit voorgenoemde twee hoofdstukken, te weten:

- | | |
|------------|--|
| 1. Deel 1: | De woningbouwopgave voor woningcorporaties |
| 2. Deel 2: | De huisvesting van aandachtsgroepen |
| 3. Deel 3: | Tijdelijke woningen |
| 4. Deel 4 | Tijdelijke woningen voor huisvesting van aandachtsgroepen
(eisen sociale kwaliteit) |

Zoals in paragraaf 2.4 is geconcludeerd, is de huisvesting van aandachtsgroepen een vraagstuk over verdeling van de schaarste, nu er een groot tekort is aan betaalbare (huur)woningen en het aantal mensen dat tot een aandachtsgroep behoort toeneemt. Om dit vraagstuk het hoofd te bieden zet de Rijksoverheid in op een nieuwbouwproductie van 250.000 sociale huurwoningen tot en met 2030 en legt zij gemeenten, corporaties en zorgpartijen in de Nationale Woon- en Bouwagenda en het daaraan gekoppelde programma '*Een thuis voor iedereen*' op om voor de huisvesting van aandachtsgroepen meer regionaal samen te werken, onder andere door het maken van regionale woonzorgvisies en te zorgen voor een evenwichtige verdeling van aandachtsgroepen over gemeenten. In paragraaf 2.2.1 is geconcludeerd dat de landelijke nieuwbouwproductie achterloopt op schema. In de interviews zal daarom allereerst stilgestaan worden bij de lokale woningbouwopgave van betaalbare (sociale) huurwoningen, de voortgang daarvan en het aandeel sociale huur in de totale voorraad (Deel 1). Deze onderwerpen hebben immers een directe relatie met de noodzaak om wel/geen tijdelijke woningen te realiseren en biedt daarmee context voor het verdere interview. Vervolgens wordt iedere geïnterviewde gevraagd of zij verwachten dat de maatregelen uit het programma '*Een thuis voor iedereen*' zoals benoemd in paragraaf 2.2.2, waaronder het maken van integrale woonzorgvisies en een evenwichtige verdeling van aandachtsgroepen over gemeenten, op lokaal niveau zullen leiden tot een snellere en/of betere huisvesting van aandachtsgroepen (Deel 2). In diezelfde paragraaf worden immers verschillende kanttekeningen geplaatst bij de opgaven uit dit programma, waardoor de vraag ontstaat hoe realistisch het is dat deze in de praktijk daadwerkelijk gerealiseerd worden. In de interviews moet duidelijk worden hoe deze opgaven op regionaal of lokaal niveau (naar verwachting) uitpakken. De beantwoording van de vragen in Deel 1 en Deel 2 zorgen voor inzichten in een bredere context waardoor het vraagstuk van de realisatie van tijdelijke woningen op regionaal of lokaal niveau beter geduid kan worden. Ook kunnen eventuele verschillen en/of overeenkomsten tussen regio's, gemeenten, en/of organisaties zichtbaar worden in hoe zij naar de opgaven kijken.

In Deel 3 en Deel 4 richt het interview zich op de (regionale of lokale) opgave voor tijdelijke woningen (Deel 3) en de huisvesting van aandachtsgroepen in tijdelijke woningen (Deel 4). De respondenten worden gevraagd hoe zij kijken naar de inzet van tijdelijke woningen als oplossing voor het woningtekort en als middel voor de huisvesting van aandachtsgroepen. Dit laatste gebeurt aan de hand van de criteria van sociale kwaliteit zoals omschreven in paragrafen 2.3 en 3.2. Concreet staan onderstaande vragen centraal in dit deel van het interview:

1. **Eigen woning in de wijk:** dragen tijdelijke woningen daadwerkelijk bij aan de (versnelde) huisvesting van aandachtsgroepen?
2. **Woonplek:** worden tijdelijke woningen daadwerkelijk gerealiseerd op plekken die zowel beschikbaar als geschikt zijn, voor herstel/integratie de beste plek zijn en in krachtige wijken?
3. **Stabiele woonsituatie:** wordt het effect van de maatregelen om de 'tijdelijkheid' te verzachten gemonitord en leiden deze er daadwerkelijk toe dat de 'overlevingsmodus' uit kan?

4. **Passende woning:** hoe wordt er, naast de objectieve aspecten (grootte, huurprijs), rekening gehouden met de subjectieve aspecten (gevoel van veiligheid, prettig verblijven)?
5. **Gemengd wonen:** leidt gemengd wonen daadwerkelijk tot een community, het opdoen van sociale contacten, herstel en integratie, en minder incidenten of terugval?
6. **Overige bevindingen:** wat draagt nog meer bij aan de sociale kwaliteit van aandachtsgroepen volgens de praktijkervaringen?

De interviewvragen worden vooraf individueel toegestuurd naar alle respondenten. Dit omdat het interview een relatief breed scala aan onderwerpen betreft en de respondent zo in de gelegenheid wordt gesteld eventueel vooraf input op te halen bij anderen in zijn/haar organisatie. In ieder interview zijn dezelfde onderwerpen behandeld, in lijn met bovenstaande structuur op basis van het theoretisch en contextueel kader. Er is gewerkt met een 'standaard' vragenlijst (opgenomen in Bijlage I), welke per interview aangevuld of aangescherpt is met informatie uit onder andere regionale of lokale woondeals, jaarverslagen of praktijkvoorbeelden.

4.3 Afbakening onderzoeksgebied en selectie interviewpartijen

Om de hoofdvraag te kunnen beantwoorden, zijn gesprekken gevoerd met gemeenten, woningcorporaties en maatschappelijke organisaties die betrokken zijn bij (de huisvesting van) de verschillende aandachtsgroepen zoals benoemd in Hoofdstuk 2.1.

Selectie gemeenten en woningcorporaties

In Hoofdstuk 2 is te lezen dat de grootste bouwopgave moet plaatsvinden in de provincies Zuid-Holland, Noord-Holland, Noord-Brabant, Utrecht en Gelderland en dat er zes regio's in Nederland zijn die als eerste aan de slag gaan of zijn gegaan met een woonzorgvisie. Drie van die zes regio's liggen ook in een van de provincies met de grootste bouwopgave. Het gaat om de Metropoolregio Amsterdam, regio Haaglanden en de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. Binnen deze drie regio's zijn er elf gemeenten met meer dan 100.000 inwoners. Navraag bij verschillende van deze gemeenten leert echter dat zij in veel gevallen niet heel veel verder zijn met hun woonzorgvisie dan andere gemeenten. Dit criterium is daarom losgelaten bij de selectie van gemeenten en woningcorporaties. Binnen de vijf provincies met de grootste bouwopgave zijn vervolgens alle gemeenten met meer dan 100.000 inwoners geselecteerd, omdat, zoals in Hoofdstuk 3 omschreven, grotere gemeenten de grootste huisvestingsopgave van aandachtsgroepen hebben. Vervolgens is gekeken hoeveel projecten met tijdelijke woningen voor aandachtsgroepen er in deze gemeente gerealiseerd zijn volgens Expertisecentrum Flexwonen (Expertisecentrum Flexwonen, 2024). Er is gefilterd op projecten met tijdelijke woningen met de volgende kenmerken:

- Doelgroep: statushouders, uitstromers uit de maatschappelijke opvang en/of beschermd wonen en (overige) starters en spoedzoekers
- Aard gebouw: modulair/verplaatsbaar
- Contractvorm: tijdelijk huurcontract

Op basis van deze criteria blijken er sinds 2016 57 gerealiseerde projecten met tijdelijke woningen voor aandachtsgroepen te zijn. Dit is verwerkt in Tabel 2.

Provincie	Gemeente	Aantal projecten
Zuid-Holland	Rotterdam	4
	Den Haag	2
	Leiden	3
	Zoetermeer	1
	Dordrecht	2
	Westland	0
	Alphen aan den Rijn	0
	Delft	1
Noord-Holland	Amsterdam	14
	Haarlem	1
	Haarlemmermeer	1
	Zaanstad	2
	Alkmaar	1
Noord-Brabant	Eindhoven	1
	Tilburg	2
	Breda	3
	Den Bosch	9
Utrecht	Utrecht	4
	Amersfoort	2
Gelderland	Nijmegen	1
	Apeldoorn	2
	Arnhem	1
	Ede	0
Totaal	23	57

Tabel 2: Overzicht aantal projecten met tijdelijke woningen per gemeente

Op basis van bovenstaande zijn vier gemeenten geselecteerd om interviews te houden. In de provincie Noord-Brabant gaat het om Den Bosch en Tilburg, beide gemeenten hebben meerdere gerealiseerde projecten. In de provincie Zuid-Holland gaat het om Rotterdam omdat dit de grootste gemeente is en zij ook de meest gerealiseerde projecten hebben in deze provincie. Voor de overige drie provincies zijn geen respondenten gevonden die bereid waren mee te werken aan het onderzoek. Er is daarom gekeken naar andere gemeenten binnen de Metropoolregio Amsterdam (MRA) omdat binnen deze regio de grootste bouwopgave plaatsvindt. Dit heeft geleid tot een interview met de gemeente Almere, die volgens bovenstaande criteria 5 projecten hebben gerealiseerd. Bovendien lijkt een eerste blik op de projecten in Almere het beeld te geven dat zij met name grotere twee- en driekamerappartementen gerealiseerd hebben, wat een aanvulling kan zijn op de aanpak van de andere gemeenten en dus interessant voor dit onderzoek.

Voor de selectie van de corporaties is gekeken welke corporaties actief zijn binnen de in Tabel 2 genoemde gemeenten én ervaring hebben met tijdelijke woningen volgens het Expertisecentrum Flexwonen. Dit heeft geleid tot interviews met BrabantWonen (5 projecten), De Alliantie Almere (4 projecten), VolkshuisvestingArnhem (1 project), WoonstadRotterdam (1 project) en Ymere (5 projecten).

Selectie maatschappelijke organisaties

Voor de selectie van de maatschappelijke organisaties is aansluiting gezocht bij de verschillende categorieën aandachtsgroepen zoals gedefinieerd in Hoofdstuk 2.1, te weten dak- en thuislozen, mensen die uitstromen uit de maatschappelijke opvang en/of beschermd wonen, statushouders of mensen met een sociale of medische urgentie. Per categorie is gezocht naar landelijk opererende organisaties, omdat dit de kans vergrootte dat zij ervaring

hebben met tijdelijke woningen. Dit heeft geresulteerd in de selectie van het Leger des Heils (dak- en thuislozen, MO/BW) en VluchtelingenWerk (statushouders). Andere landelijk opererende maatschappelijke organisaties bleken niet of nauwelijks ervaring te hebben met tijdelijke woningen of waren niet bereid mee te werken aan het onderzoek. Er is toen contact gezocht met kleinere, regionale/lokale maatschappelijke organisaties die deze ervaringen wel hebben, wat geleid heeft tot interviews met De Tussenvoorziening (dak- en thuislozen) en Lister (BW). De categorie mensen met een sociale of medische urgentie is een verzameling van verschillende type mensen, die deels ook in een van de andere categorieën vallen. Daardoor is het voor deze categorie niet mogelijk om één specifieke partij bij dit onderzoek te betrekken.

4.4 Respondenten

Op basis van de selectie uit paragraaf 4.3 zijn mensen benaderd voor het houden van een interview. Het aantal te houden interviews bij kwalitatief onderzoek hangt af van de complexiteit van het onderwerp en of de geïnterviewden tot een homogene of heterogene groep behoren (Baarda et al, 2021). In dit geval gaat het om een beperkte mate van complexiteit en behoren de geïnterviewden tot heterogene groepen. In totaal zijn er 15 interviews gehouden, waarbij gezocht is naar een juiste balans tussen enerzijds mensen die zich meer bezig houden met strategie/beleid en anderzijds mensen die uitvoerend/operationeel werkzaam zijn en concrete praktijkervaringen hebben opgedaan. In Tabel 3 is dit weergegeven.

Bij zowel De Tussenvoorziening als het Leger des Heils is met twee respondenten gesproken, waarbij de ene respondent een achtergrond/functie in het vastgoed heeft en de ander in het sociaal domein en/of de psychologie. Dit is gedaan zodat een brede input opgehaald kon worden. Bij Lister is het niet gelukt dit op dezelfde manier te doen en is met één respondent gesproken. Bij VluchtelingenWerk is er ook voor gekozen om twee respondenten te spreken, omdat bij het contactleggen bleek dat naast de landelijke organisatie (VluchtelingenWerk) er verschillende werkgroepen zijn die op lokaal niveau betrokken zijn bij de begeleiding van statushouders in tijdelijke woningen. Het is interessant om vanuit deze twee perspectieven – landelijk en lokaal – input te ontvangen.

Gemeenten	Geïnterviewde	Functie	Respondent
Almere	Yassin el Ourdani	Beleidsadviseur Wonen	1
Den Bosch	Ivar Schoppema	Beleidsadviseur Wonen	2
Rotterdam	Chris Veldhuysen	Beleidsadviseur flexwonen bankslapers	3
	Marc Kuppens	Beleidsadviseur Wonen	
Tilburg	René van den Kerkhof	Projectleider stedelijke ontwikkeling	4
Corporaties	Geïnterviewde	Functie	
BrabantWonen	Maikel van Rosmalen	Assetmanager	5
	Cecile Polman	Senior adviseur wonen/zorg en bijzondere doelgroepen	
De Alliantie	Jolanda Niessen	Senior gebiedsontwikkelaar	6
Volkshuisvesting Arnhem	Haiko ter Heide	Vastgoedontwikkelaar	7

Woonstad Rotterdam	Andrea Harteveld	Projectmanager vastgoedontwikkeling	8
Ymere	Charlotte Meulenbelt	Projectontwikkelaar flexwonen	9
Maatschappelijke organisaties	Geïnterviewde	Functie	
De Tussenvoorziening	Jetske Spruijt Nico Ooms	Manager Huisvesting & Service Projectleider gemengd wonen	10
Leger des Heils	Jobke de Graaf	Huisvesting & Vastgoed	11
Leger des Heils	Ineke Verburg	GZ-psycholoog	12
Lister	Tjitske Grimme	Plaatsingscoördinator	13
VluchtelingenWerk Nederland	Marije Struijk	Sociaal juridisch begeleider, Ex-Ama team	14
VluchtelingenWerkgroep Wijk bij Duurstede	Dennis Remmel	Coördinator	15

Tabel 3: Overzicht respondenten

4.5 Dataverwerking en analyse

Ieder interview is na afloop binnen één week getranscribeerd, waarna het transcript naar de desbetreffende respondent is toegestuurd ter goedkeuring. Iedere respondent is gevraagd of het transcript gebruikt mag worden voor dit onderzoek. De transcripten zijn vervolgens geanalyseerd via coderen. Door te coderen kunnen patronen c.q. vergelijkingen tussen de interviews ontdekt worden (Cloudt, 2024), wat nodig is voor de beantwoording van de hoofdvraag. Bovendien vergroot codering de navolgbaarheid van het onderzoek (Baarda et al., 2021). Voor het analyseren en coderen is gebruik gemaakt van het programma ATLAS.ti. De analyse is opgebouwd uit een aantal stappen. Deze zijn hieronder omschreven en in Figuur 5 schematisch weergegeven.



Figuur 5: Dataverwerking en analyse

De eerste stap was om de informatie uit de interviews per onderdeel (Deel 1 t/m 4) in te delen in segmenten c.q. overkoepelende thema's (codegroepen). Deze segmenten (codegroepen) waren vooraf bepaald op basis van het theoretisch en contextueel kader. In totaal leverde dit 19 codegroepen op. Het coderen zou vervolgens per segment (codegroep) plaatsvinden middels vooraf bepaalde codes (deductief coderen). In totaal waren dit 125 codes. Na afloop van alle interviews is begonnen met coderen en bleken sommige codes te specifiek. Alle transcripten zijn toen per segment (codegroep) geanalyseerd en voorzien van codes. Deels waren dit codes die vooraf bepaald waren, deels waren dit nieuwe, meer passende codes. Ook zijn sommige codes samengevoegd of vervangen door een nieuwe code. Ook bleek het beter om twee codegroepen ('omwonenden' en 'subjectieve kwaliteitseisen') niet als codegroep maar als code te gebruiken. Dit resulteerde in uiteindelijk 17 codegroepen met 79 codes (maximaal 8 codes per codegroep). In Bijlage II is het overzicht van codegroepen en codes opgenomen.

Na het bepalen van de definitieve codegroepen en codes is vervolgens gestart met de analyse per code. Uit de analyse blijkt waar de overeenkomsten of verschillen zitten ten opzichte van de verschillende experts alsook ten opzichte van het theoretisch en/of contextueel kader uit Hoofdstuk 2 en Hoofdstuk 3. De resultaten uit de analyse is omschreven in Hoofdstuk 5.

5 Praktijkonderzoek

In dit hoofdstuk staat de uitkomst van de analyse van de interviews centraal, waarmee antwoord gegeven kan worden op deelvragen 3 en 4:

3. Voldoen tijdelijke woningen voor de huisvesting van aandachtsgroepen aan de factoren van sociale kwaliteit?
4. Wat is er nodig om tijdelijke woningen in te kunnen zetten voor de huisvesting van aandachtsgroepen?

De structuur van dit hoofdstuk sluit aan bij de structuur uit hoofdstuk 4 en de interviews. Eerst worden in paragraaf 5.1 de resultaten over de algemene woningbouwopgave omschreven, waarna in paragraaf 5.2 stilgestaan wordt bij de resultaten over de huisvesting van aandachtsgroepen. In paragraaf 5.3 zijn de algemene resultaten over tijdelijke woningen te vinden. De analyse of tijdelijke woningen in de praktijk aansluiten bij de eisen van sociale kwaliteit is opgenomen in paragraaf 5.4. Het hoofdstuk sluit in paragraaf 5.5 af met de deelconclusie.

5.1 Woningbouwopgave corporaties

Uit de interviews blijkt een vrijwel eenduidig antwoord over de opgave voor woningcorporaties om in de periode 2020-2030 250.000 sociale huurwoningen bij te bouwen. Hoewel de noodzaak om veel bij te bouwen door alle respondenten erkend wordt, wordt de opgave ook als niet realistisch beschouwd. Argumenten die genoemd worden sluiten aan bij de in paragraaf 2.2.1 genoemde argumenten en zijn onder andere. Ook geven respondenten aan dat de woningbouwopgave samenhangt met andere opgaven, waaronder mobiliteit en de energietransitie, wat de opgave complex maakt. Meerdere respondenten noemen als oorzaak ook dat woningcorporaties naast nieuwbouw veel andere opgaven hebben en dat dat leidt tot het maken van keuzes. Respondent 5 zegt hierover:

“Dus ik denk dat, het toevoegen van die woningen alleen zou te doen moeten zijn, als daar je focus ligt, maar als je ook nog een heel hoog ambitieniveau hebt op het verduurzamen en renoveren van woningen naar de standaard en het eventueel gasloos maken van woningen, ja dan heb je natuurlijk een heel totaalpakket wat een minder realistisch beeld schept”.

Door twee respondenten wordt aangegeven dat er meer regie vanuit de Rijksoverheid nodig is om de opgave te realiseren, omdat het anders versnipperd blijft over provincies of gemeenten. Dit lijkt aan te sluiten bij het in paragraaf 2.2.1 genoemde argument dat gemeenten de grootste belemmering zijn in het realiseren van de nieuwbouwopgave. Echter, de gemeente 's-Hertogenbosch, het werkgebied van twee andere respondenten, laat zien dat het ook zonder deze landelijke regie mogelijk is om de gestelde nieuwbouwambities te halen. Deze gemeente ligt namelijk op schema voor wat betreft de realisatie van het gewenste aantal sociale huurwoningen. Succesfactoren die genoemd worden zijn nauwe contacten tussen corporaties en gemeente, projecten die het beste aansluiten bij de doelstellingen van de gemeente voor wat betreft betaalbaarheid met prioriteit oppakken en de afspraak dat de betrokken partijen – gemeente, corporaties en marktpartijen – ieder één derde van de gronden inbrengt voor de realisatie van sociale huurwoningen. In hoeverre deze laatste afspraak in de praktijk ook daadwerkelijk haalbaar is, is niet gebleken uit de interviews.

De gemeente 's-Hertogenbosch lijkt wel de uitzondering, want het merendeel van de respondenten geeft aan dat ook de realisatie van de eigen woningbouwopgave niet realistisch is of niet gaat lukken. Wel wordt aangegeven dat het goed is om een hoge ambitie te hebben,

omdat dit de ernst van het woningtekort benadrukt en dit wel iets in gang kan zetten. Respondent 3 zegt hierover:

“Ik zie wel in de afgelopen jaren dat er steeds meer gezocht wordt en energie opkomt. Een aantal jaar geleden was het zo van: ja dit ligt een klein beetje in het groen, dus we schieten het af. Zonder er naar te kijken, zeg maar. Bestemmingsplan kan niet, punt. Daar wordt nu wel veel beter naar gekeken.”

De gevolgen van het niet realiseren van de ambitie zijn voelbaar voor de maatschappelijke organisaties. Zij geven aan dat opvang- en woonlocaties en asielzoekerscentra vollopen omdat mensen niet kunnen doorstromen naar een eigen woning. Het niet kunnen uitstromen naar een eigen woning heeft zijn weerslag op de aandachtsgroepen zelf. Respondent 12 zegt hierover:

“Voorheen was het, zeker voor die jongeren zeg maar, twintig-dertigers, een grotere drive om te weten: als ik goed mijn best doe, krijg ik urgentie en krijg ik snel een woning. Dan was het een grotere drive en motivatie om zich in te zetten en dingen eigen te maken, te werken aan een traject en te leren. Tegenwoordig is ook urgentie lastiger en is het langer wachten totdat je een woning hebt, dus je ziet dat die prikkel, die motivatie, wat minder wordt. Dat zie je wat moeilijker worden.”

5.2 Huisvesting aandachtsgroepen

5.2.1 Integrale woonzorgvisies

Uit de interviews blijkt dat in de werkgebieden van de meeste respondenten op dit moment gewerkt wordt aan woonzorgvisies. Het is niet altijd bekend of dit woonzorgvisies voor de eigen gemeente zijn of regionale woonzorgvisies. De respondenten die kennis hebben van de actuele status van hun woonzorgvisie geven allemaal aan dat deze eind 2024 of begin 2025 af moet zijn. De ‘achterstand’ ten opzichte van de koploperregio's zoals benoemd in paragraaf 2.2.2. lijkt hiermee dus beperkt, aangezien ook in deze koploperregio's nog gewerkt wordt aan de woonzorgvisies of deze nog door de gemeenteraad goedgekeurd moeten worden.

Op de vraag of een integrale woonzorgvisie van meerwaarde gaat zijn reageren de respondenten in basis positief. Aangegeven wordt dat het goed is om in gesprek met elkaar te zijn, te weten welke aandachtsgroepen er zijn en welke huisvestingsbehoeften zij hebben, en dat er in regionaal verband een bepaalde mate van uniformiteit is voor wat betreft uitgangspunten en werkwijze. Respondent 13 geeft aan:

“Ik denk dat samenwerking tussen gemeenten, corporaties, wooninstellingen en de zorg essentieel is. Ik zou niet weten hoe je het anders moet doen (...). En ik geloof nog altijd wel dat die samenwerking onderling, de ketensamenwerking, dat dat er uiteindelijk toe leidt dat wij beter kunnen definiëren wat onze doelgroep is en wat hun huisvestingsbehoeften zijn.”

Doorvragend op de woonzorgvisie komen echter meerdere kanttekeningen naar boven. Zo blijken gemeenten die vallen onder dezelfde woonregio niet altijd automatisch ook onder dezelfde zorgregio te vallen, zijn niet altijd alle partijen aangehaakt en worden er vraagtekens gezet bij de cijfers die gebruikt worden. Over dit laatste zegt respondent 11:

“Hoe goed heb jij jouw vraag in beeld? Er wordt heel vaak gebruik gemaakt van cijfers van het CBS. Maar het CBS meet niet de mensen mee die al in een opvang wonen, die bij iemand op de bank slapen, die in een bos slapen. Dus die groep is helemaal niet goed in beeld. En dan zie je die ETHOS telling, dan blijkt dus gewoon dat het 40%

hoger is dan wat het CBS zegt. Maar welke cijfers ga je dan in je woonzorganalyse zetten?”

Vanuit de maatschappelijke organisaties wordt daarnaast de zorg uitgesproken dat de woonzorgvisie de concurrentie en verdringing tussen aandachtsgroepen kan versterken. Respondent 10 geeft aan:

“En de groep is zo breed. Studenten, woonwagenbewoners, ouderen, statushouders, uitstroom intentie, MO/BW. Het is voor onze doelgroep eigenlijk misschien wel lastiger omdat het zo groot wordt. De behoeften van al die groepen komen beter op tafel, waardoor gemeentes wellicht een betere keuze kunnen maken, maar het is er ook wel complexer door geworden vind ik. Voorheen was het niet: ik kies voor studenten of voor huisvesting kwetsbare doelgroepen, maar nu zijn we ineens allebei een woonzorgvisiegroep. Ineens is het óf een ouderenproject óf een project voor uitstroom MO/BW.”

Tot slot worden er vraagtekens gezet of een woonzorgvisie daadwerkelijk van meerwaarde zal zijn. Enerzijds omdat er al vaak afspraken bestaan tussen betrokken partijen en anderzijds omdat alleen een woonzorgvisie hebben niet genoeg is. Het wordt namelijk pas spannend als het concreet wordt. Respondent 5 zegt hierover:

“Het visiestuk an sich gaat ons niet helpen. Het gaat er echt om hoe dat weer gaat landen in de afspraken die we onderling gaan maken en de Uitvoeringsagenda vanuit de gemeente. Zo’n visie alleen is niet genoeg, het moet echt concreet gaan worden. En die slag moeten we nog grotendeels maken met z’n allen”.

5.2.2 Evenwichtige verdeling aandachtsgroepen

Uit paragraaf 2.2.2 blijkt dat voor een evenwichtige verdeling van aandachtsgroepen over gemeenten en de regio alle gemeenten moeten beschikken over voldoende sociale huurwoningen. Aandachtsgroepen zijn namelijk in vrijwel alle gevallen aangewezen op een sociale huurwoning. In diezelfde paragraaf werd geconcludeerd dat de meeste sociale huurwoningen staan in de grote steden met meer dan 100.000 inwoners en centrumgemeenten. Dit wordt bevestigd door de gemeenten die in dit onderzoek gesproken zijn, allen gemeenten met meer dan 100.000 inwoners. Drie van de vier gemeenten hebben een woningvoorraad die voor meer dan 30% uit sociale huur bestaat, de vierde gemeente zit hier net onder (28%) maar heeft in haar bouwprogramma opgenomen dat 40% van de nieuwbouw sociale huur moet zijn. Op die manier verwachten zij in 2030 op minimaal 30% sociale huur te zitten in de totale voorraad. Omgekeerd zetten gemeente Rotterdam en Tilburg in hun nieuwbouwprogramma juist in op minder sociale huur, om zo meer toe te groeien naar het minimum van 30% sociaal in de totale voorraad. Dit is weergegeven in Tabel 4.

	Den Bosch	Rotterdam	Almere	Tilburg
Percentage sociale huur huidige woningvoorraad	33%	49%	28%	32%
Bouwprogramma sociaal	30%	20%	40%	20%
Ambitie	Meer sociaal	Minder sociaal	Meer sociaal	Minder sociaal

Tabel 4: Overzicht percentages sociale huur bij geïnterviewde gemeentes.¹

Voor dit onderzoek is niet gesproken met gemeenten met minder dan 100.000 inwoners. Hoe hun huidige woningvoorraad eruit ziet en of zij met hun bouwprogramma toegroeien naar een

¹ De percentages zijn genoemd in de gesprekken of later aangevuld met cijfers van www.allecijfers.nl

minimum van 30% sociaal in de totale voorraad is daardoor niet meegenomen in dit onderzoek. Wel blijkt uit de interviews dat het minimum van 30% sociaal in kleinere gemeenten en de regio geen vanzelfsprekendheid is. Respondent 3 zegt daarover:

“We kijken natuurlijk ook naar de regio en moeten afspraken met de regio maken, met name over bijvoorbeeld die 30% sociale huur. In het verleden speelde ook dat er in Vlaardingen en Schiedam veel te weinig sociale huur werd gebouwd. Dus alles komt, in Rotterdam terecht. Dus dat heen moeten we bijtrekken. Maar het gaat zeer moeizaam om afspraken te maken in de regio over die verdeling.”

Daarnaast is een evenwichtige verdeling van aandachtsgroepen alleen mogelijk als in de kleinere gemeenten naast meer sociaal ook meer kleine woningen gebouwd worden. Daar loopt het nu ook vaak op mis. Respondent 11 zegt:

“Hun bezit is ook meestal anders. Vijfheerenlanden bijvoorbeeld, die ook bij de U16 hoort, heeft bijna alleen maar eengezinswoningen. Dus die corporaties daar kunnen niet passend toewijzen aan iemand die daar vandaan komt. Dus dan kan je bestuurlijk wel lopen roepoeteren, het moet en zal gebeuren, maar van rechtswege kan het al niet.”

Iets wat niet expliciet uit hoofdstuk 2.2.2 blijkt maar wat wel nadrukkelijk uit de interviews blijkt, is de noodzaak voor meer regionale zorgvoorzieningen en opvanglocaties. Nu zijn deze vrij vaak gecentraliseerd in grote steden of slechts in enkele steden. Op het moment dat aandachtsgroepen een volgende stap in hun traject zetten is de kans groot dat ze moeten verhuizen naar een voorziening of woning in een andere gemeente, waardoor zij hetgeen ze opgebouwd hebben weer verliezen. Respondent 12 zegt hierover:

“Als je bij ons in een traject terecht komt, ga je werken aan je leven opbouwen. En dat is natuurlijk psychisch stabiliteit krijgen, maar dat is ook in je wijk gaan wonen, de voorzieningen gaan gebruiken, gaan sporten, naar school of werk gaan. En dat bouw je toch meestal op in een kleine straal om je woonomgeving. En als dan iemand na 1,5 jaar klaar is met de 24-uursopvang en je moet drie kwartier verderop gaan wonen voor een volgende stap in je traject, kun je dus eigenlijk weer opnieuw beginnen in alles. Dat is gewoon hartstikke zonde. Dus het ideaalplaatje is dat je je totale traject in dezelfde straal kan doen, zodat als je op een gegeven moment naar een andere plek verhuist, je in ieder geval al die andere dingen die je hebt opgebouwd kan behouden. Dus dat je zorgt dat er in de gemeente een 24-uursetting is, er een iets afgeschaalde hulpverleningsetting is, er ambulante begeleiding is en er woonplekken zijn om zelfstandig te wonen. Maar dat is nu in de praktijk echt heel ingewikkeld.”

Naast een gebrek aan regionale voorzieningen, blijkt uit de interviews dat aandachtsgroepen ook tegen allerlei praktische belemmeringen aanlopen op het moment dat ze willen uitstromen naar de herkomstgemeente. Respondent 11 vertelt hierover:

“Je komt uit Nieuwegein en je wordt dakloos. Dan moet je je melden in Utrecht, dat is de centrumgemeente. Dan kom je daar in dat hele opvangcircus terecht, dat duurt 2 jaar. Dan zeggen wij op een gegeven moment: we gaan een woning voor je aanvragen. Dan ben je dus al 2 jaar uit je gemeente weg en je hebt hier in Utrecht je activering, je persoonlijk begeleider waar je gehecht aan bent, je uitkering, je bijzondere bijstand. Maar als je terug naar Nieuwegein gaat, mag je hier je activering niet meer doen en moet je dat in Nieuwegein gaan doen. Het regelen van je bijstandsuitkering gaat 6 tot 8 weken duren, want die moet van Utrecht naar Nieuwegein. Je bijzondere bijstand krijg je vanuit Utrecht, maar je witgoedregeling en alles om je vloeren te doen krijg je in Nieuwegein, dat duurt 6 tot 8 weken. En oh ja, je wordt nu begeleid door het Leger des

Heils, maar als je naar Nieuwegein gaat, moeten we jou overdragen aan een Kwintes of een Humanitas. En ik weet niet of ze al plek hebben. Dan ben je als de dood om te verhuizen, want je bent dakloos geworden, dat is een traumatische ervaring. Dus je blijft in Utrecht. Daar heb je je activering, voor je uitkering hoeft alleen maar je adres omgezet te worden, je krijgt €1.500 bijzondere bijstand gewoon op je rekening gestort zonder moeite en je behoudt je persoonlijk begeleider vanuit dezelfde organisatie.”

Het gevolg is dat uitstroom naar kleine gemeenten nu niet veel voorkomt, ook niet naar de herkomstgemeente, omdat de mogelijkheden te beperkt zijn. Dit, terwijl die behoefte er wel degelijk is. Respondent 10:

“Een evenwichtige verdeling is wel terecht, omdat de mensen daar ook vandaan komen. Er zijn ook heel veel mensen die graag terug willen. En dan is het van belang dat er mogelijkheden zijn om terug te gaan naar de plaats van herkomst.”

5.2.3 Voorrang huisvesting aandachtsgroepen

Uit de interviews blijkt dat de verplichting voor gemeenten om verordeningen op te stellen waarmee aandachtsgroepen met voorrang gehuisvest kunnen worden al aansluit bij hoe het nu in de praktijk gaat. De respondenten die hierbij vanuit hun organisatie betrokken zijn geven aan dat in hun werkgebied al gewerkt wordt met een urgentieregeling of Huisvestingsverordening waarin is opgenomen welke groepen urgentie (voorrang) krijgen bij het toewijzen van een woning. Deze respondenten verwachten dat de verordening voor hun werkgebied daarom niet veel gaat veranderen. Aangegeven wordt dat het wel kan helpen bij gemeenten die nu nog geen urgentieregeling hebben en om in regionaal verband dezelfde uitgangspunten te hanteren. In dat geval kan het ook bijdragen aan de hiervoor genoemde evenwichtige verdeling van aandachtsgroepen. Respondent 5 noemt hiervan een praktijkvoorbeeld:

“We hadden laatst in Oss een kandidaat uit de gemeente Venlo. Die zat bij ons in de maatschappelijke opvang, maar woonplaatsbeginsel, dus terug naar Venlo. Maar de gemeente Venlo heeft nog geen urgentieregeling. Dus ja, daar kon hij niet terecht en vervolgens is het eigenlijk het probleem van de gemeente Oss om dat op te lossen, omdat een andere gemeente het niet goed heeft ingericht. Dus in die zin gaat die verordening zeker wel helpen.”

Zoals in paragraaf 2.2.2. is omschreven, kan de verordening ertoe leiden dat er verdringing ontstaat tussen aandachtsgroepen onderling of tussen aandachtsgroepen en reguliere woningzoekenden. En hoewel het element ‘verdringing’ in meerdere interviews genoemd is, is tegelijkertijd niet de verwachting dat de verordening tot nog meer verdringing leidt dan nu al het geval, juist omdat er in de meeste werkgebieden al regelingen zijn die in de geest van de verordening handelen. Uit de interviews blijken geen signalen om de percentages toewijzingen aan aandachtsgroepen te verhogen. Sterker nog, de averechtse werking van voorrang van aandachtsgroepen op de positie van de reguliere woningzoekenden kwam in meerdere interviews terug. Respondent 5 zegt hierover:

“En wat je ook ziet gebeuren, en dat vind ik ook wel een zorgelijke ontwikkeling, hoe meer mensen wij direct bemiddelen, hoe langer het duurt voordat mensen op de normale weg, dus via gewoon zelfstandig reageren, een woning krijgen. In die groep van regulier woningzoekenden worden de situaties ook schrijnender en lastiger. Dus als wij dat percentage van directe bemiddeling maar blijven ophogen werken we het ook zelf in de hand dat meer mensen urgent worden, omdat hun situatie ook schrijnender wordt en lastiger.”

5.3 Tijdelijke woningen

In deze paragraaf wordt eerst ingegaan op enkele algemene opvattingen en ervaringen van respondenten over/met tijdelijke woningen. Vervolgens wordt in paragraaf 5.4 de link gelegd met de vereisten van sociale kwaliteit.

5.3.1 Snelheid

In paragraaf 3.2.1 is omschreven dat tijdelijke woningen een mogelijke oplossing voor het woningtekort zijn omdat ze sneller gerealiseerd worden dan reguliere woningbouw. Als respondenten gevraagd wordt naar hun ervaringen laat dit echter opvallend genoeg een duidelijke tweedeling zien. Zie Tabel 5. Vier van de negen respondenten geven aan dat de realisatie van tijdelijke woningen inderdaad sneller gaat dan reguliere woningbouw, maar tegelijkertijd geven vier andere respondenten aan dat het juist niet sneller gaat. Eén respondent heeft er geen expliciete uitspraak over gedaan.

Realisatie tijdelijke woningen sneller of niet?									
Respondent	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Sneller				x			x	x	x
Niet sneller	x	x			x	x			
Onbekend			x						

Tabel 5: Reactie van respondenten op de vraag of tijdelijke woningen sneller gerealiseerd worden dan reguliere woningen.

Een nadere analyse van de transcripten laat zien dat het verschil van inzicht komt door de ervaringen van respondenten met bezwaren van omwonenden. Respondenten die met bezwaren van omwonenden te maken hebben (gehad) geven aan dat tijdelijke woningen niet sneller gerealiseerd zijn. Respondent 4 zegt hierover:

“Want uiteindelijk ben je gebonden aan reguliere procedures, met ook alle bezwaaropties. Bij één locatie zijn 345 bezwaren op de omgevingsvergunning binnengekomen. Zij hebben ook al aangegeven tot aan de Raad van State te gaan. Wij wachten nu nog steeds op de beslissing van de bezwarencommissie. De winst die je kunt halen in tijd zit er vooral in dat de productie niet op de locatie plaatsvindt.”

Drie van de vier respondenten die aangeven dat tijdelijke woningen wel sneller gerealiseerd worden hebben één of meer projecten waarop geen bezwaren van omwonenden zijn gekomen (respondent 4 en 7) of zitten nu nog middenin de bezwaarprocedure (respondent 8). Dit zal hun oordeel hoogstwaarschijnlijk positief beïnvloeden. De vierde respondent (respondent 9) geeft aan:

“Het gaat om je verwachttingsmanagement. Er zijn natuurlijk hele mooie voorbeelden waarin er in 9 maanden al woningen worden neergezet. Dan ga je echt natuurlijk met een stift dwars door alle processen heen. Dan heb je natuurlijk een gemeente nodig en een ontwikkelaar, meestal een corporatie, die zeggen: “Jongens, wij gaan het gewoon neerzetten en het komt allemaal wel goed.” En dat soort initiatieven, die zijn heel mooi en heel goed, maar dat is niet voor elk project met flex ook weggelegd.”

5.3.2 Toekomstperspectief

Alle respondenten spreken in meer of mindere mate hun zorgen uit over het toekomstperspectief van tijdelijke woningen. Want wat gebeurt er met de woningen nadat de omgevingsvergunning, veelal 15 jaar, afloopt? En waar gaan de bewoners dan heen? De meeste respondenten geven aan dat er inspanningsafspraken gemaakt zijn met de gemeente voor het vinden van een nieuwe locatie. Zie Tabel 6 op de volgende pagina. In drie interviews is hier niet expliciet bij stilgestaan en is het onbekend of/welke afspraken er over herplaatsing

gemaakt zijn. Er is één respondent die aangeeft dat er geen afspraken met de gemeente gemaakt zijn. Dit is opvallend, omdat het eerste tijdelijke woning project van deze respondent uit 2016 komt, vergund is voor 10 jaar en er dus op zeer korte termijn duidelijkheid moet komen. Deze respondent zegt hierover:

“Nee er is geen herplaatsingsgarantie, dat zouden we wel moeten doen. De Stadionlaan is een mooi voorbeeld. Daar hebben we nu dus geen invulling en weten we nog niet wat we daarmee moeten. We zijn daar nu aan het kijken, met de locatie daar en wat we vervolgens met die units moeten doen. Ik zie wel dat het bij andere gemeentes wat beter geregeld is. Dus dat is wel iets waar we zelf meer mee kunnen. Maar dat zie je, dat dat er nu eigenlijk nog niet is.”

Afspraken over nieuwe locatie tijdelijke woningen									
Respondent	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Wel afspraken	x			x			x	x	x
Geen afspraken					x				
Onbekend		x	x			x			

Tabel 6: Inspanningsafspraken met de gemeente voor het vinden van een nieuwe locatie.

Echter blijkt dat ook al zijn er inspanningsafspraken gemaakt, dit de zorgen bij respondenten niet wegneemt. Aangegeven wordt dat bij herplaatsing na 10-15 jaar weer opnieuw procedures gestart en proceskosten gemaakt moeten worden, slechts een deel van de herplaatsingskosten vergoed wordt en het een illusie is om te denken dat tegen die tijd sneller dan nu locaties voor de woningen gevonden zijn. Ook kan de herplaatsing gaan concurreren met de wens voor uitbreiding en ontstaat er een extra herhuisvestingsopgave, omdat de mensen in tijdelijke woningen uiteindelijk moeten doorstromen naar reguliere woningen. Respondent 6 hierover:

“Mensen behouden hun inschrijfduur. Dus dat is fijn he. Maar je realiseert ook voor niemand een oplossing want iedereen behoudt zijn inschrijfduur. Er komen niet opeens minder woningzoekenden nadat je 200 tijdelijke woningen hebt toegewezen.”

Tegelijkertijd is het ook mogelijk dat over 10-15 jaar besloten wordt dat de woningen, mits van permanente bouwkwaliteit, toch mogen blijven staan. In dat geval zijn deze zorgen voor niets. Respondent 7 hierover:

“Dat is eigenlijk wat je wil, heel snel woningen maken van permanente bouwkwaliteit, onder het mom van tijdelijkheid, onder het mom van versnelde procedures, en dan daarna zeggen: we gaan proberen ze permanent te laten staan. Dat is natuurlijk niet de bedoeling van de wetgever, maar het is wel de bedoeling van de huisvester, want die wil snel huisjes maken voor de mensen die het nodig hebben.”

5.3.3 Onrendabele business case

Uit de interviews blijkt dat de business case van tijdelijke woningen financieel onrendabel is voor corporaties. Deels komt dit omdat de meeste corporaties kiezen voor permanente bouwkwaliteit – en daarmee dus hogere bouwkosten – maar de voornaamste reden is de tijd. De geïnterviewde corporaties geven aan dat de investering pas na 30 tot 45 jaar is terugverdiend, terwijl ze in de doorrekening maar uit kunnen gaan van de looptijd van de omgevingsvergunning, veelal 15 jaar, ook als er een herplaatsingsgarantie is afgesproken. Dit levert een financieel tekort op. Respondent 9 hierover:

“Er is een onrendabele top en niet zo’n beetje ook. Dat is deels een bewuste keuze want we bouwen permanente kwaliteit. We hebben de woningen pas na zo’n 44, 45 jaar terugverdiend en dat is als we nog steeds een restwaarde inrekenen, wat ook altijd

een beetje fictief is. Maar dit betekent dat we na 15 jaar een gigantisch tekort hebben, nog meer dan de helft van onze totale investering. Zelfs die financiële herplaatsingsgarantie gaat uit van een terugverdientijd van 30 jaar.”

Wat hierin niet helpt is dat beschikbare subsidies niet altijd ingerekend kunnen worden. Dit is bijvoorbeeld het geval bij de SFT-subsidie (Stimuleringsregeling Flex- en Transformatiewoningen), waarbij één van de voorwaarden is dat de tijdelijke woningen binnen één jaar opgeleverd moeten worden. Zoals hiervoor omschreven is dat vaak niet haalbaar. Dezelfde respondent zegt hierover:

“Om de subsidie te ontvangen moet je binnen één jaar opleveren. Ja, dat is leuk, maar als je uitloopt dan ben je ook je subsidie kwijt. Ik kan dus niet rekenen op zo’n subsidie en dus doet ‘ie ook helemaal niks voor mijn business case’.

Corporaties geven aan dat ze, ondanks de financieel onhaalbare business case, toch vaak doorgaan met het project vanwege de maatschappelijke noodzaak om woningen toe te voegen. Ze hanteren dan een aangepast financieel kader of lagere interne rendementseis.

5.4 Sluiten tijdelijke woningen aan bij de eisen van sociale kwaliteit? (Praktijk)

5.4.1 Een eigen woning in de wijk

Zoals in paragrafen 2.3.1 en 3.2.1 omschreven is het uitgangspunt voor aandachtsgroepen dat zij zoveel mogelijk zelfstandig wonen in een eigen woning in de wijk. Dit wordt bevestigd door de maatschappelijke organisaties. Respondent 12 hierover:

“De leeftijdsgroep 18 tot een jaar of 30, dat is zeker een groep waar het doel ook echt is om bij ons van alles te gaan leren, stabiliteit te krijgen en vast te kunnen houden en dan door te stromen naar hun eigen plek. Daar zitten er altijd een paar bij waarvoor dat niet helemaal realistisch is, maar er is een hele groep die, met hulp misschien, zeker wel naar een zelfstandige woning kunnen doorstromen. En natuurlijk in de dak- en thuislozenopvang, daar zit ook zeker een groep tussen die daar prima weer toe in staat kan zijn met ondersteuning.”

De vraag is vervolgens of/in hoeverre tijdelijke woningen hieraan kunnen bijdragen. Uit de interviews blijkt dat door onder andere de bezwaren zoals omschreven in paragraaf 5.3 de meeste respondenten een maximum hebben gesteld op het aantal tijdelijke woningen dat ze willen realiseren. Dit is weergegeven in Tabel 7.

Maximaal aantal te realiseren tijdelijke woningen per respondent									
Respondent	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Maximum	1.000	1.000		432			150	500	1.000
Niet benoemd			x		x	x			

Tabel 7: Het maximaal aantal te realiseren tijdelijke woningen volgens de respondenten.

Opvallend hierbij is dat onder de respondenten, allen grote corporaties en grote gemeenten, er twee zijn die slechts één project (respondent 7) of twee projecten (respondent 8) hebben met tijdelijke woningen en aangeven dat hiermee ook hun maximum bereikt is.

De aantallen laten zien, en dit wordt ook bevestigd in de interviews, dat het totaal aantal te realiseren tijdelijke woningen relatief klein is. Meerdere respondenten geven aan dat het slechts een druppel op een gloeiende plaat is en dat we niet de illusie moeten hebben dat tijdelijke woningen het woningtekort gaan oplossen. Dit is ook terug te zien in de realisatie bij

een deel van de respondenten. Zij geven aan dat zij wat later op gang zijn gekomen en er nog niet heel veel is opgeleverd. Respondent 3 zegt hier bijvoorbeeld over:

“Ik zie dat er nu nog gewoon vrij weinig gerealiseerd is. Er zit veel in de pijplijn, maar allemaal qua realisatie in 2025/2026. We staan nu op 84, opgeleverd in 2023. En voor 2024 hebben we er 74 in prognose, waarvan er nog geen één is gerealiseerd. Dus dan spreek je over 2023 en 2024 over nog geen 100 woningen. Voor 2025 staan er 968 op de planning en voor 2026 nog eens 885.”

Het merendeel van de respondenten heeft echter inmiddels meerdere projecten met tijdelijke woningen opgeleverd. Een deel van deze respondenten heeft daarmee echter ook het enthousiasme verloren om er nog meer te realiseren. Respondent 6 hierover:

“Ik denk niet dat er nog heel veel nieuwe projecten aangenomen worden. Het zou heel goed zijn als we een max hebben. Ik denk dat het inzicht er nu wel is dat dit een beetje op z'n einde loopt. Dat ‘hallelujah’ verhaal is wel een beetje weggeëbd hoor. We moeten het nu nog effe afmaken omdat we het aangeboden hebben maar iedereen die eraan rekent zal zich achter de oren krabben en denken: ik geloof dat dit het laatste project is.”

Los van de aantallen is het ook de vraag of tijdelijke woningen überhaupt geschikt zijn voor de huisvesting van aandachtsgroepen. Bij de respondenten die werkzaam zijn bij een gemeente of corporatie is een duidelijke tweedeling te zien. Zie Tabel 8.

Geschikte doelgroepen voor tijdelijke woningen									
Respondent	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Uitstroom MO/BW	x	x		x	x	x			
Statushouders	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Dak- en thuislozen	x	x		x	x	x			

Tabel 8: Geschikte doelgroepen (aandachtsgroepen) voor tijdelijke woningen per respondent.

Een aantal respondenten geeft aan dat tijdelijke woningen in basis geschikt (kunnen) zijn voor alle aandachtsgroepen en handelt hier ook naar. De argumenten die genoemd worden zijn echter wel pragmatisch van aard en niet altijd gebaseerd op wat voor de aandachtsgroepen zelf het beste zou zijn. Respondent 5 hierover:

“Het is wel zo, vind ik, dat als een trajectbegeleider zegt: “Deze persoon is er klaar voor om uit te stromen uit de maatschappelijke opvang en deel te nemen aan de maatschappij”, dat ‘ie moet accepteren dat woningnood ook een onderdeel is van die maatschappij. Dus dan moet die persoon misschien ook maar accepteren dat de woning waar ‘ie in komt, niet voor de rest van zijn leven is, maar misschien voor de komende acht, tien jaar. En misschien is dat ook wel oké. Want dat hoort er ook bij in deze tijd.”

Er zijn ook respondenten die twijfels hebben en onder de noemer ‘ja, mits...’ of ‘nee, tenzij...’ per project kijken of een bepaalde aandachtsgroep wel/niet passend is en sommige doelgroepen ook uitsluiten. Zo blijken vier respondenten uitstromers uit MO/BW niet te huisvesten in tijdelijke woningen, maar statushouders weer wel, ondanks dat ook dat niet altijd de voorkeur heeft. Respondent 9 hierover:

“Eigenlijk vinden we, zeker uitstroom uit MO, dat die veel meer behoefte hebben aan een reguliere woning, waar geen stress zit dat je straks een keertje weg moet. Want 15 jaar is lang maar voor een heleboel mensen is het zo’n zwaard van Damocles en best

een hele grote mentale last. En dat vinden wij wel een heel moeilijk onderdeel. Ook voor statushouders eigenlijk, maar dat zien wij ook wel als toch de doelgroep die we het beste kunnen ondersteunen omdat er gewoon best wel veel ondersteuning voor mogelijk is."

Deels lijkt de huisvesting van statushouders ook financieel gemotiveerd. Om de business case financieel te verbeteren is veelal de SFT-subsidie van het Rijk nodig. Eén van de voorwaarden die deze subsidie stelt is dat 30% van de woningen toegewezen wordt aan ontheemde Oekraïners of statushouders.

Uit de interviews met de maatschappelijke organisaties (uitstroom MO/BW en dak- en thuislozenopvang) blijkt een vrijwel eenduidig antwoord dat tijdelijke woningen in principe geschikt kunnen zijn voor de huisvesting van aandachtsgroepen. Deels is dit ook pragmatisch ingegeven omdat het alternatief van buitenslapen of verblijven in een dag- en nachtopvang slechter is. Respondent 12 hierover:

"Een flexwoning is veel beter dan met z'n twintigen in een dag- en nachtopvang verblijven. Daar kan ik zeker volmondig ja op zeggen. Absoluut. De opvang, ook dat is weer beter dan de straat, laten we heel helder zijn, maar dat geeft je zoveel stress en zoveel prikkels en de last van elkaar en niet je eigen plekje hebben. In het gevoel van welbevinden en rust en in 'dit is van mij' is dat zo'n belangrijke factor."

Wel is de termijn hoe lang mensen in de tijdelijke woning kunnen verblijven cruciaal. Aangegeven wordt dat een periode korter dan vijf jaar niet geschikt is voor 'reguliere' aandachtsgroepen. Wel zouden de tijdelijke woningen dan ingezet kunnen worden voor tijdelijke opvang (doorstroomlocatie) of voor jongeren (aandachtsgroepen tot 27 jaar). Respondent 10 zegt hierover:

"Naarmate mensen jonger zijn is dat wel wat makkelijker. Hoe jonger, hoe makkelijker. Voor jonge mensen is vijf jaar echt heel lang, dat is een eeuwigheid. Dan is het niet zo erg en past het ook in de levensfase. Maar voor iemand van 40 die gewoon stabiel wil wonen en zich helemaal wil richten op de plek, dan levert vijf jaar stress op."

Ook wordt aangegeven dat het altijd maatwerk vraagt en dat het essentieel is dat er vooraf een duidelijk uitstroomplan is. Dit uitstroomplan moet duidelijkheid geven aan bewoners over hun vervolghuisvesting, maar ook hoe in de laatste 3-5 jaar van het project omgegaan wordt met nieuwe verhuringen. Respondent 11 hierover:

"Maak ook meteen een gedegen uitstroomplan. Wij gaan niet meer plaatsen als het nog maar vijf jaar duurt. Dan moet je er een doorstroomvoorziening van maken. Dan zet je er iemand tijdelijk neer die wacht op een permanente woning. Daar moet je niet iemand laten landen die heel erg kwetsbaar is. Maar een alleenstaande asielzoeker die wacht op gezinshereniging kan daar prima gehuisvest worden."

Uit de interviews blijkt dat bij tijdelijke woningen voor de huisvesting van statushouders onderscheid gemaakt moet worden tussen statushouders met of zonder nareizigers. Voor alleenstaande statushouders zonder nareizigers worden tijdelijke woningen geschikt geacht. Wel wordt ook hier aangegeven dat de periode minimaal vijf jaar moet zijn en er duidelijkheid moet zijn over het vervolg. Voor statushouders die bezig zijn met nareizigers worden tijdelijke woningen slechts geschikt geacht als doorstroomlocatie. Ze kunnen dan vanuit het AZC doorstromen naar de tijdelijke woning en op het moment dat het nareizende gezin arriveert, moeten ze doorstromen naar een grotere woning. Respondent 15 zegt hierover:

"Voor alleenstaande statushouders is het echt prima. Prima grootte, nagenoeg perfect. Maar niet voor alleenstaanden die met gezinshereniging bezig zijn. Waar ik aan zit te

denken, is om 1 of 2 woningen als doorstroomlocatie te gebruiken voor alleenstaanden die bezig zijn met nareis. En dan zouden we de andere 9 woningen die we nu gebruiken uiteindelijk voor alleenstaanden kunnen gebruiken die niet met nareis bezig zijn.”

5.4.2 Woonplek

Geschiktheid locatie

In paragrafen 2.3.2 en 3.2.2 is geconstateerd dat de beste plek voor herstel of integratie leidend moet zijn bij de huisvesting van aandachtsgroepen. Uit de interviews blijkt dat gemeenten locatiestudies uitvoeren en alle mogelijke locaties voor tijdelijke woningen beoordelen met behulp van een criterialijst. De locaties die het meest kansrijk zijn worden verder uitgewerkt. Door de respondenten wordt aangegeven dat het hierbij per definitie gaat om locaties waar permanente bouw (nog) niet kan. Twee respondenten hebben aanvullende informatie opgestuurd over hun criterialijst. Hieruit blijkt onder andere dat ‘goede verdeling over de stad’, ‘afstand tot voorzieningen’ en ‘balans in de wijk/diversiteit in het woningaanbod’ als criteria gesteld worden. Echter staan deze criteria lager in rang dan bijvoorbeeld de criteria ‘eigendom’, ‘braakliggende terreinen’ of ‘locaties met enige omvang’. De rangorde van criteria lijkt dus ingestoken te zijn vanuit praktische haalbaarheid (aanbod gestuurd) en niet zozeer op basis van wat de beste locatie zou zijn (vraag gestuurd). Dit wordt bevestigd in de interviews. Respondent 2 hierover:

“Qua ligging ten opzichte van voorzieningen of stedenbouwkundig ligt de lat natuurlijk wel wat lager. Het zijn niet de optimale locaties in de stad, die zijn allang ingevuld. En afstand tot voorzieningen is ook iets minder relevant als het mensen zijn die gewoon prima in staat zijn om ergens naartoe te gaan.”

Een andere optie is dat tijdelijke woningen geplaatst worden op een locatie die pas op termijn in ontwikkeling komt. De tijdelijke woningen fungeren dan als een soort ‘placemaking’. Volgens respondent 9 moet er dan wel goed nagedacht worden voor welke doelgroep dit geschikt is. Zij zegt hierover:

“Het huisvesten van echt aandachtsgroepen in flex vinden wij wel heel erg lastig. Ook omdat wij de tijdelijke woningen soms op locaties zetten waar er nog heel weinig is, waar nog niet gebouwd kan worden. Pionierslocaties, placemakingslocaties. Dan ben je gewoon de eerste bewoner. Is dat de juiste plek voor iemand die uit de MO komt? Die misschien behoefte heeft aan vastigheid om zich heen, met reguliere patronen, en niet in een bouwveld wil zitten?”

In de praktijk betekent dit dat de locatie leidend is en dat vervolgens bepaald wordt welke doelgroep hier gehuisvest wordt en of dit deels met aandachtsgroepen is. Respondent 5 hierover:

“Afhankelijk van de locatie kijk je voor welke doelgroep je gaat bouwen. Een locatie zal niet snel op basis van een checklistje afgewezen worden. Elk project is een kans, ook gelet op de noodzaak. We proberen het dan eerder passend te maken.”

Uit de interviews met de maatschappelijke organisaties blijkt dat ook zij er pragmatisch inzitten. Aangegeven wordt dat er in de ideale situatie toegang tot openbaar vervoer en voorzieningen aanwezig moeten zijn, maar dat afwezigheid hiervan niet een automatische ‘no go’ betekent. Tijdelijke woningen kunnen in principe overal, maar niet iedere locatie is voor iedereen geschikt. Daar moet de doelgroep op aangepast worden. Respondent 10 hierover:

“Ik denk dat je wel moet kijken naar wat iemand nodig heeft. Bij een project moest iemand op loopafstand van een huisarts wonen, die kon hier niet gaan wonen want die

huisarts zat er niet. Dus je kijkt met de matching van de cliënten: wat heeft iemand nodig en in welke levensfase zit iemand? Daar moet je je selectiecriteria dus goed op aanpassen. En dan is er best wel wat mogelijk. Voor een deel is het dus ook pragmatisch. Het is wat het is. Er zijn volgens mij 70 doelgroep bewoners komen wonen. Het moet wel echt heel beroerd zijn wil je die kans laten lopen.”

Krachtige wijken

In het verlengde van voorgaande, is in paragrafen 2.3.2 en 3.2.2 ook gesteld dat huisvesting van aandachtsgroepen moet plaatsvinden in draagkrachtige wijken. In de praktijk blijkt hier echter lastig op te sturen. Respondent 3:

“Deels is het wensdenken, want je gaat voornamelijk kijken waar kunnen we dit soort woningen bouwen. En het is niet zo dat we een enorme keuze hebben aan locaties waardoor je zou kunnen zeggen: in die wijk wel, in die wijk niet. Er wordt wel naar gekeken en meegenomen als criterium, maar het is niet altijd doorslaggevend.”

Het effect hiervan is dat tijdelijke woningen ook in niet-krachtige wijken gerealiseerd worden. Om te grote concentraties van kwetsbaren te voorkomen blijkt dat dan soms het aandeel aandachtsgroepen in het project naar beneden wordt aangepast. Respondent 7:

“Het is een kwetsbare plek, het is één van de Arnhem-Oost wijken. Vroeger zou je het een Vogelaarwijk noemen. Het is een wijk die echt aan de onderkant van de woningmarkt zit. En om in die wijk ook heel veel kwetsbare mensen toe te voegen zagen we niet zitten. Daarom hebben we ook vrij veel reguliere verhuring.”

Vanuit de maatschappelijke organisaties worden echter ook pluspunten benoemd van tijdelijke woningen in niet-krachtige wijken. Als je het goed organiseert met intensief sociaal beheer kan het project de wijk namelijk ook sterker maken. Ook helpt het dat in kwetsbare wijken vaak al meer voorzieningen voor deze doelgroep aanwezig zijn. Respondent 11 hierover:

“Een wat zwakkere wijk met veel sociale huur heeft ook meer voorzieningen. Dus die hebben buurthuizen en meer sociale zaken in de buurt. Zuilen heeft 14 buurthuizen. Een voedselbank die zit niet in Oog en Al, echt niet. En natuurlijk zou je willen dat die krachtige wijk dat ook wat meer zou hebben, maar zo'n voedselbank gaat niet een uitgifte doen voor 20 man die daar zitten. Die gaat naar Zuilen, waar er 200 zitten.”

5.4.3 Stabiele woonsituatie

Maatregelen om tijdelijkheid te verzachten

Uit paragrafen 2.3.3 en 3.2.3 blijkt dat bij de huisvesting van aandachtsgroepen zoveel mogelijk ingezet moet worden op een woonplek voor onbepaalde tijd. Dit levert een spanningsveld op met tijdelijke woningen, omdat het uitgangspunt is dat deze maar tijdelijk ergens staan. Wel kunnen er aanvullende maatregelen genomen worden om die tijdelijkheid te verzachten. Uit de interviews blijkt dat de respondenten hier veelal op een net wat andere manier mee omgaan, met soms gedeeltelijke overlap qua maatregelen. Dit is op de volgende pagina weergegeven in Tabel 9. Op hoofdlijnen zijn er drie lijnen te ontdekken.

De eerste lijn is dat bewoners een tijdelijk huurcontract (bijvoorbeeld een jongerencontract van maximaal vijf jaar) krijgen en hun inschrijfduur mogen behouden. Dit is de situatie bij respondent 8. Deze respondent geeft aan dat zij de tijdelijke woningen vooral als doorstroomlocatie zien en niet willen dat mensen teveel binding krijgen met de locatie. Respondent 8 zegt hierover:

“We gaan bijvoorbeeld expres tijdelijke huurcontracten toepassen. Dus je kan er maximaal vijf jaar wonen, omdat we ook niet willen dat mensen echt een binding krijgen met de locatie. Als je mensen er 15 jaar laat wonen is het heel moeilijk om ze daar weg te halen. En wij willen wel dat het wordt gezien als een soort tijdelijke, flexibele schil.”

De tweede lijn is dat de looptijd van het huurcontract gekoppeld wordt aan de duur van de omgevingsvergunning, eventueel met behoud van inschrijfduur, maar zonder aanvullende maatregelen die de mensen helpt om na afloop een nieuwe woning te vinden. Dit is bijvoorbeeld de situatie bij respondent 6:

“Je hoopt eigenlijk dat mensen zelfredzaam zijn en dat ze sterk genoeg zijn om voor die tijd iets anders gevonden te hebben, want ze behouden hun woonduur. Maar weet je, daar zijn we nu nog niet mee bezig. En ik vraag me ook af of je het moet willen. Je wilt natuurlijk mensen wel iets bieden, maar of je dat nu al moet regelen, ik weet niet zo goed of ik daar nou meteen voorstander van zou zijn, eerlijk gezegd.”

De derde lijn is dat het huurcontract gekoppeld is aan de duur van de omgevingsvergunning én dat er aanvullende maatregelen getroffen worden. Dit kan zijn dat bewoners na afloop urgentie krijgen waarmee ze met voorrang kunnen reageren op reguliere woningen of dat ze mogen meeverhuizen naar de nieuwe locatie van de tijdelijke woningen. Bij dit laatste blijven opgebouwde relaties/netwerk dus mogelijk behouden. Ook blijkt een aantal gemeenten een ‘ruggensteunregeling’ te hebben voor statushouders, waarmee zij een eenmalige aanbieding krijgen op het moment dat hun huurcontract bijna afloopt.

Maatregelen om tijdelijkheid te verzachten									
Respondent	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Behoud inschrijfduur*		x		x		x		x	
Tijdelijk huurcontract								x	
Huurcontract gekoppeld aan looptijd vergunning (15 jaar)		x		x		x	x		x
Urgentie							x		
Ruggensteunregeling	x								x
Meeverhuizen naar nieuwe locatie							x		
Verhuiskostenvergoeding						Nee	Nee		

Tabel 9: Maatregelen die respondenten nemen om de tijdelijkheid ‘te verzachten’

**Er is alleen een ‘x’ geplaatst als de respondent dit expliciet benoemd heeft in het interview. Het kan dus zijn dat de respondent ook één of meer van de andere maatregelen treft, maar dit blijkt niet uit het interview.*

Vanuit de maatschappelijke organisaties wordt aangegeven dat aandachtsgroepen in eerste instantie niet zo bezig zijn met de tijdelijkheid. Ze zijn vooral blij een eigen woning te krijgen. Ook wordt aangegeven dat er geen scheve gezichten bestaan tussen mensen die uitstromen naar een tijdelijke woning en mensen die uitstromen naar een reguliere woning. Respondent 14 hierover:

“Ik denk dat mensen daar niet zozeer mee bezig zijn. Ze willen graag vooral een zelfstandige woonruimte. Dat is waar mensen naar opzoek zijn. Rust, geen huisgenoten, geen mensen om rekening mee te houden. Een plek voor hunzelf. Dus dat dat dan wellicht een contract voor 10 jaar is zal ze bij wijze van spreken een worst wezen.”

De stress ontstaat pas op het moment dat het einde van het huurcontract in zicht komt en er nog geen zicht is op vervolghuisvesting. Uit de interviews blijkt dat deze overgangsfase goed

begeleid moet worden om te voorkomen dat aandachtsgroepen in een 'schokfase' terechtkomen met mogelijk terugval tot gevolg. Het aan de voorkant maken van een uitstroombplan (zie paragraaf 5.4.1) is hierin essentieel. Daarnaast moet ook het sociaal team ingezet worden bij het naderend einde van het huurcontract. Respondent 11 hierover:

“Je hebt het Buurtteam, die moeten dan instappen, een jaar van te voren als de huur opgezegd is, zo van: joh, de huur is opgezegd, wat gaan we doen? “Ja, ik heb zelf al iets gevonden”. Oké, prima, top. Maar heeft iemand niet zelf iets gevonden, want snapt ‘ie het niet of begrijpt ‘ie het niet of vindt ‘ie het moeilijk, dan moet daar wel hulp voor zijn.”

Koppeling wonen en zorg

De theorie in paragraaf 2.3.3 stelt dat voor een stabiele woonsituatie wonen en zorg ontkoppeld moet zijn. Uit de interviews blijkt dat in de praktijk meestal gekozen wordt voor een driepartijenovereenkomst: de huurovereenkomst staat op naam van de bewoner (bewoner-corporatie) maar deze is verbonden met een woonbegeleidingsovereenkomst (bewoner-zorginstelling). In de regel gelden beide overeenkomsten voor twee jaar. Bij goed functioneren wordt de huurovereenkomst omgezet in onbepaalde tijd en wordt de woonbegeleidingsovereenkomst beëindigd. De begeleiding kan eventueel ook al eerder afgeschaald worden. Uit de interviews blijkt dat aandachtsgroepen die woonbegeleidingsovereenkomst vaak niet als vervelend ervaren, maar wel dat de huurovereenkomst in eerste instantie maar voor twee jaar is. Respondent 11 hierover:

“Je hebt nodig dat iemand je helpt door de misère heen van een uitkering aanvragen, een identiteitsbewijs, een DigiD. Als jij twee jaar op straat hebt gezeten, dan heb je geen idee. Maar dat het huurcontract in eerste instantie maar voor 2 jaar is, vind ik heel jammer, omdat het niet van vertrouwen uitgaat. Want voor iemand is dat fijner, om gewoon meteen te weten: dit wordt mijn plek. Want 80% gaat gewoon goed.”

Vanuit corporaties wordt aangegeven dat ze hier vaak bewust voor kiezen omdat ze dan kunnen monitoren of het goed gaat of niet. Hierop doorvragend blijkt echter dat het in de meeste situaties goed gaat. Een ander argument dat genoemd wordt is dat er iets tegenover mag staan als je met voorrang een woning krijgt toegewezen. Respondent 5:

“Ik vergelijk het nu maar even met een baan. Daar krijg je ook niet meteen een vast contract en wil je ook even aftasten van: gaat het allemaal goed? En hier geef je mensen wel voorrang op een heel schaars goed, waar 500 man voor in de rij staat. Daar mag wel iets van een stukje verantwoording tegenover staan, wat mij betreft.”

Opvallend is dat deze voorwaarden – accepteren zorg/begeleiding en een huurcontract voor 2 jaar – niet gesteld worden aan statushouders. Zij krijgen meteen een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd en de begeleiding door VluchtelingenWerk is hier ook niet aan gekoppeld.

5.4.4 Passende woning: kwaliteit en betaalbaarheid

Objectieve kwaliteitseisen

De theorie in paragraaf 2.3.4 stelt dat de fysieke kwaliteit van een woning samenhangt met psychische klachten. Zeker bij tijdelijke woningen is dit een belangrijk aandachtspunt. Uit de interviews komt naar voren dat de meeste respondenten werken met tijdelijke woningen die voldoen aan het Bouwbesluit voor permanente woningen. Opvallend is dat één respondent (corporatie) stelt dat permanente bouwkwaliteit voor hen vandaag de dag nog steeds niet automatisch de standaard is. Respondent 5 zegt hierover:

“Daar zit ook nog wel verschil in per project. En afhankelijk van welke vergunning we krijgen. Want als het langer is dan 15 jaar dan moet het die permanente kwaliteit zijn, en alles onder de 15 kun je nog af met een andere kwaliteit. Nu zie je wel dat je steeds meer een switch krijgt naar die iets langere vergunde stukken. Maar het is nog niet zo dat we nu standaard nieuwbouwkwaliteit leveren op het moment dat we iets maar voor 10 jaar hebben.”

Voor wat betreft de grootte van de woningen stelt de literatuur dat aandachtsgroepen vooral gebaat zijn bij een één- of twee kamerwoning omdat zij vaak een eenpersoonshuishouden vormen en zij in een grotere woning sneller het overzicht verliezen. Statushouders met gezinshereniging vormen hierop de uitzondering en hebben een grotere woning nodig. In de interviews met de maatschappelijke organisaties wordt dit bevestigd, en blijkt een 2-kamerwoning de voorkeur te hebben boven een studio, zowel bij statushouders als bij de andere aandachtsgroepen. Uit de interviews met gemeenten en corporaties blijkt dat er bij de respondenten drie type woningen voorkomen – studio's, 2-kamerwoningen en 3-kamerwoningen – maar de focus verschilt per respondent. In Tabel 10 is weergegeven welk type per respondent voorkomt. Respondent 2 en 3 hebben hierover geen expliciete uitspraken gedaan. Op het donkergrijs gearceerde type ligt de focus van de desbetreffende respondent. In lijn met de theorie en de wensen van de aandachtsgroepen komt de 2-kamerwoning bij alle respondenten voor en is dit bij vijf respondenten ook het meest toegepaste type.

Type woning bij tijdelijke woningen									
Respondent	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Studio	x			x	x	x		x	x
2-kamerwoning	x			x	x	x	x	x	x
3-kamerwoning	x			x	x	x	x		x

Tabel 10: type woning bij tijdelijke woningen per respondent

Een specifiek punt wat uit de interviews naar voren kwam is hoe om te gaan met de inrichting van de tijdelijke woning bij statushouders die wachten op gezinshereniging. Statushouders krijgen geld van de gemeente voor de inrichting van hun woning. Maar als dit een tijdelijke woning is en er vindt spoedig gezinshereniging plaats, is deze investering voor niets geweest. Twee respondenten (7 en 15) geven aan dat zij daarom, in afwijking van wat in de literatuur in paragraaf 2.3.4 gesteld wordt, tijdelijke woningen voor statushouders standaard opleveren inclusief vloer en gordijnen. Op het moment dat de statushouder verhuist, blijven de vloer en gordijnen in de woning.

Subjectieve kwaliteitseisen

Naast de objectieve kwaliteitseisen is het de vraag of/hoe in de praktijk rekening gehouden wordt met de meer subjectieve kwaliteitseisen. Denk aan aspecten van een prettig verblijf, gevoel van veiligheid, uitstraling of kwaliteit van de woonomgeving. De rol van Stedenbouw is hierin een belangrijke. Uit de interviews blijkt ook dat ondanks dat het om tijdelijke woningen gaat, de rol van stedenbouw en/of welstand nog steeds aanwezig is. Respondent 9 hierover:

“Als je een tijdelijke vergunning aanvraagt, wat je meestal doet ondanks dat je voldoet aan permanent, hoef je niet langs Welstand. Dat scheelt architectonisch gezien. Maar het is niet zo dat het wordt losgelaten en het een beetje het niveau is van: ja zet maar wat neer. Daar kom je niet mee weg. Dus ik denk niet zozeer minder eisen, maar veel meer een flexibele kijk op die eisen. Omdat je weet dit gaat er niet voor altijd staan. Dan zijn stedenbouwkundigen iets meer geneigd om te zeggen: misschien is het niet erg als we de rooilijn net niet 100% halen of dat de dakgoot iets anders is dan het kavelpaspoort.”

Daarnaast laat een verdiepende analyse op de code ‘subjectieve kwaliteitseisen’ zien wat de eigen mening van respondenten is voor wat betreft de kwaliteit van hun tijdelijke woningen. In Tabel 11 is dit weergegeven. Hieruit blijkt dat ook bij tijdelijke woningen rekening gehouden wordt met subjectieve kwaliteitseisen. Respondent 8, die hun tijdelijk woningproject enkel inzetten als doorstroomlocatie, zegt hierover:

“Het is zo ontworpen dat bij de twee buitenste blokjes de galerijen naar binnen toe zijn, dus er zijn geen enge, dichte gangen. Er zijn zo weinig mogelijk onveilige plekken. We hebben ook heel erg gericht op een alzijdige oriëntatie. Het is prachtig. Oprecht, het is echt heel mooi geworden.”

Subjectieve beoordeling	Aantal
Fantastisch	1
Prachtig	1
Goed thuis/goede woning	3
Vakantiewoning	3
(Heel) mooi	11
Leuk	2
Gelukkiger/happier	2

Tabel 11: de subjectieve beoordeling door respondenten zelf

Betaalbaarheid

Uit paragrafen 2.3.4 en 3.2.4 blijkt dat de huurprijs van een tijdelijke woning voor aandachtsgroepen niet te hoog mag zijn. Uit de interviews met de corporaties blijkt dat zij hun tijdelijke woningen allemaal verhuren tegen een maandelijkse huurprijs variërend van €454,47 (kwaliteitskortingsgrens) tot aan €697,07 (2^e aftoppingsgrens), prijspeil 2024. Dit sluit aan bij de financiële draagkracht van de meeste aandachtsgroepen. Twee corporaties wijken hiervan af en verhuren ook op de liberalisatiegrens (€879,66 per maand, prijspeil 2024), mits dit op basis van het puntensysteem mogelijk is. Het is niet bekend waarom dit gebeurt, maar vermoedelijk om te zorgen voor een juiste mix aan verschillende doelgroepen.

In tegenstelling tot paragraaf 3.2.4, waarin benoemd is dat tijdelijke woningen ook voor het middensegment gerealiseerd kunnen worden, aangezien ook mensen met een redelijk inkomen een acute woningvraag kunnen hebben, is dit niet wat de geïnterviewde corporaties doen. Zij verhuren al hun tijdelijke woningen in de sociale huur en niets in de middenhuur. De reden hiervoor blijkt voornamelijk financieel ingestoken. Respondent 9 hierover:

“Er zit geen middenhuur in. We moeten dan ook weer grotere woningen maken, dus de investeringskosten zijn hoger, en mijn financieringslasten zijn ook hoger want we mogen dan niet geborgd lenen. We zouden het wel interessant vinden, maar voor flex nog niet. Ook omdat de huidige subsidieregelingen middenhuur uitsluiten voor flex. Maar als je een grotere buurt maakt, zou het natuurlijk heel interessant zijn om een goede mix te maken.”

5.4.5 Gemengd wonen

Omvang

Uit de interviews blijkt dat de algemene voorkeur van de respondenten qua omvang uitgaat naar kleinschaligheid, variërend van 60 tot 100-120 woningen. Dit is in lijn met wat in paragraaf 3.2.5 geschetst is. In de praktijk is dit echter niet altijd mogelijk en zijn de locaties/kansen die voorbij komen leidend. Projecten laten schieten omdat ze te groot zijn gebeurt in de regel niet, eerder wordt dan gekeken naar hoe het project toch beheersbaar kan blijven, bijvoorbeeld door aandachtsgroepen te verdelen over meerdere gebouwen. Respondent 10 hierover:

“100, dat is eigenlijk ideaal. Mensen kunnen elkaar dan makkelijk leren kennen. 100, 120. Maar bijvoorbeeld Meander, dat is 250, ja die kans laat je niet lopen. Meestal doe je het dan per gang of per etage, zodat je het voor bewoners weer wat kleiner, overzichtelijker kan maken.”

Mix aan doelgroepen

In lijn met de verwachting wordt bij tijdelijke woningen in vrijwel alle situaties ingezet op ‘gemengd wonen’, wat begint met een mix aan verschillende doelgroepen. Opgemerkt wordt dat deze mix maar in beperkte mate bereikt kan worden, omdat, zoals omschreven in paragraaf 5.4.4, er geen middenhuur in zit en het meest voorkomende type een 2-kamerappartement is. Mensen met iets meer financiële draagkracht, grote huishoudens en gezinnen zijn hierdoor dus grotendeels uitgesloten om in een tijdelijke woning te wonen. Drie van de vijf respondenten (corporaties) benoemen ook expliciet dat zij tijdelijke woningen niet geschikt vinden voor gezinnen. De mix aan doelgroepen moet dus gezocht worden binnen de 1- en 2-persoonshuishoudens die aangewezen zijn op een sociale huurwoning. Binnen deze doelgroep wordt bij projecten met tijdelijke woningen vaak de verdeling 70-30 gehanteerd, zoals blijkt uit paragraaf 2.3.5. Deze verdeling wordt door een aantal respondenten ook toegepast, zie Tabel 12. Bij de andere respondenten is dit niet expliciet uit het interview gebleken of wist de respondent dit niet. Respondenten geven aan te kiezen voor deze verdeling om enerzijds het aantal aandachtsgroepen beperkt te houden en anderzijds om draagvlak in de buurt te creëren en te behouden voor het project.

Percentage aandachtsgroepen in tijdelijke woningen									
Respondent	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Percentage aandachtsgroepen in tijdelijke woningen					33%	30%		33%	30%

Tabel 12: Percentage aandachtsgroepen in tijdelijke woningen

Overigens valt op dat, zoals in paragraaf 5.4.1 beschreven, sommige respondenten (corporaties) ervoor kiezen de mogelijke mix aan doelgroepen nog kleiner te maken door uitstromers uit MO/BW uit te sluiten voor tijdelijke woningen.

Zorg/begeleiding

Uit de interviews blijkt dat bij gemengd wonen projecten van tijdelijke woningen altijd een vorm van zorg/begeleiding georganiseerd wordt. Dit is essentieel om aandachtsgroepen zelfstandig te laten wonen. Respondent 11 hierover:

“We willen dat iedereen maar in die buurt woont. We willen dat iedereen maar inclusief zit. En met heel veel stutten en steunen kunnen heel veel mensen dat. Maar dat stutten en steunen moet je dan wel blijven doen.”

Of dat ‘stutten en steunen’ het best georganiseerd kan worden door samenwerking met één of enkele zorgpartijen of door meerdere, blijkt niet heel hard of unaniem uit de interviews, al neigen de meeste respondenten naar het eerste. Respondent 10:

“Dat is ook echt een succesfactor van gemengd wonen. Dat je één of twee zorgpartijen hebt die zich echt mede verantwoordelijk kunnen maken voor dat project. Als er meer zijn, dan is iedereen verantwoordelijk, en dus niemand verantwoordelijk.”

Sociaal beheer

Vier van de vijf respondenten (corporaties) geeft aan aan extra sociaal beheer te doen, onder andere door een sociaal beheerder aan te stellen, in te zetten op community building en het beschikbaar stellen van een ontmoetingsruimte/community ruimte. Ook wordt er een beroep

gedaan op de reguliere bewoners: er worden intakegesprekken gehouden en soms worden er ook gangmakers aangewezen. Respondent 9 hierover:

“Wij zijn niet zo van: laat maar los, en dan komt het wel goed. Je moet zo’n project gewoon 15 jaar lang ondersteunen, en dat kan misschien in wisselende mate zijn, maar het maken van een groep is niet iets wat helemaal zelfstandig gaat.”

Opvallend is dat één respondent (respondent 5) aangeeft geen aanvullende zorg/begeleiding of sociaal beheer te organiseren ten opzichte van reguliere nieuwbouwprojecten. Respondent 5 hierover:

“In principe is zorg/begeleiding alleen op individuele basis. En voor de rest hebben wij ons reguliere sociale beheer. En vaak ervaren we wel dat zeker in de beginfase er wel wat intensiever beheer is bij een flexwoningproject. Maar dat is ook bij andere nieuwbouwprojecten, want bewoners kennen elkaar nog niet en dat moet allemaal nog landen. Maar daar liggen geen uitzonderlijke afspraken volgens mij verder onder, maar dat kan per project verschillen...”

Een mogelijke verklaring kan zijn dat een aantal projecten met tijdelijke woningen van deze respondent al rond 2016 zijn geplaatst en het fenomeen van ‘gemengd wonen’ toen nog niet zo gangbaar was als nu.

Praktijkervaring: ontstaat er een community bij gemengd wonen in tijdelijke woningen?

Uit de interviews is niet expliciet gebleken of er in de praktijk ook daadwerkelijk een community ontstaat tussen de bewoners van een gemengd wonen complex met tijdelijke woningen. De voornaamste reden die genoemd wordt is dat het fenomeen van gemengd wonen weliswaar al een aantal jaren bekend is, maar de toepassing ervan op tijdelijke woningen nog vrij recent is. Er lijken simpelweg nog te weinig projecten opgeleverd te zijn om hierover uitspraken te doen. Te meer omdat pas een aantal jaar na oplevering geconcludeerd kan worden of er een community ontstaan is. In de eerste jaren zal met name de sociaal beheerder de rol van aanjager op zich moeten nemen. Het is de vraag of de bewoners daarna als collectief sterk genoeg zijn om de community te dragen waardoor de rol van de sociaal beheerder stapsgewijs minder kan worden. Belangrijk om hierbij te beseffen is dat in tegenstelling tot de 70% ‘reguliere’ bewoners, die keuzevrijheid hebben of ze wel/niet in een gemengd wonen project willen wonen, hebben aandachtsgroepen deze keuzevrijheid niet. Als zij een woning aangeboden krijgen, moeten zij deze accepteren. Respondent 14 hierover:

“Ik heb het idee dat het ontstaan van een community iets meer wensdenken is. Je hebt mensen die zeggen: ik wil graag in een community wonen. Dus die gaan daarvoor, die kiezen daarvoor. Dan krijg je dus een sterke community, want dan heb je allemaal mensen die daarvoor kiezen. Maar onze cliënten kiezen niet waar ze gehuisvest worden. Ze krijgen een eenmalig aanbod, die moeten ze accepteren want anders moeten ze het AZC uit en slapen ze op straat. En een deel van onze bewoners zal een community leuk vinden, en een deel niet.”

5.5 Deelconclusie

Uit het praktijkonderzoek blijkt dat aan twee van de vijf criteria van sociale kwaliteit in de meeste projecten voldaan wordt. Het gaat dan om de vereisten van passende woning (kleine, betaalbare woningen) en het toepassen van de principes van gemengd wonen (mix van doelgroepen, community building, begeleiding en sociaal beheer op locatie aanwezig). Aan drie van de vijf criteria wordt niet (altijd) voldaan of slechts deels voldaan. Het gaat om de criteria van eigen woning in de wijk (sommige gemeenten/corporaties sluiten zorgdoelgroepen uit), woonplek (de beste plek voor herstel is niet altijd leidend en tijdelijke woningen worden

niet altijd in krachtige wijken gerealiseerd) en stabiele woonsituatie (wonen en zorg is steeds vaker ontkoppeld maar zorgdoelgroepen zijn vaak nog steeds verplicht twee jaar lang begeleiding te accepteren en de huurovereenkomst is niet altijd voor onbepaalde tijd en als deze dat wel is dan is deze gekoppeld aan de looptijd van de omgevingsvergunning en kan deze na afloop van die vergunning alsnog opgezegd worden op grond van dringend eigen gebruik).

Dat niet aan alle eisen van sociale kwaliteit voldaan wordt blijkt in de praktijk niet altijd een belemmering te zijn om aandachtsgroepen te huisvesten in tijdelijke woningen. Echter zijn er dan wel een aantal voorwaarden waaraan voldaan moet worden, te weten: (1) het moet gaan om een looptijd van minimaal vijf jaar, (2) er moet aan de voorkant een duidelijk uitstroomplan zijn, (3) het moet gaan om kleine, betaalbare woningen en (4) de principes van 'gemengd wonen' moeten worden toegepast. Daarnaast (5) zijn tijdelijke woningen niet geschikt voor statushouders die bezig zijn met nareis, tenzij het gaat om een doorstroomlocatie.

6 Conclusies, discussie, reflectie en aanbevelingen

In dit hoofdstuk staat de beantwoording van de hoofdvraag centraal. Dit gebeurt in paragraaf 6.1. In paragraaf 6.2 vindt de reflectie plaats. Het hoofdstuk sluit af in paragraaf 6.3 met daarin aanbevelingen voor vervolgonderzoek

6.1 Conclusie

De hoofdvraag van dit onderzoek luidt:

- ***In hoeverre zijn tijdelijke woningen een geschikt middel voor corporaties voor de huisvesting van aandachtsgroepen in stedelijk gebied?***

De conclusie van dit onderzoek is dat tijdelijke woningen slechts beperkt geschikt zijn voor de huisvesting van aandachtsgroepen voor corporaties in stedelijk gebied. De verwachting is dat de plannen in de Nationale Woon- en Bouwagenda over meer regionale samenwerking en een meer evenwichtige spreiding van aandachtsgroepen over gemeenten en de regio niet behaald worden. Los van de al dan niet aanwezige bereidheid van regiogemeenten om hierin hun eerlijke aandeel te nemen, lijkt hun woning- en voorzieningenvoorraad niet geschikt om van voldoende betekenis te zijn in de huisvesting en ondersteuning van aandachtsgroepen. De druk op corporaties in grote steden om aandachtsgroepen te huisvesten zal daardoor hoog blijven. Om aan deze vraag te voldoen moeten er meer sociale huurwoningen gebouwd worden. De realisatie van reguliere sociale huur nieuwbouw loopt echter achter op planning en de verwachting is dat de gestelde ambities niet gehaald gaan worden. Tijdelijke woningen zouden dus uitkomst kunnen bieden. Inmiddels blijkt echter dat ook de realisatie van tijdelijke woningen complexer is dan vooraf gedacht en onzekerheden met zich meebrengt. Zo is de planvoorbereiding vaak nauwelijks sneller dan bij reguliere woningen, is er onduidelijkheid over het toekomstperspectief van de woningen na afloop van de omgevingsvergunning en is de business case, inclusief subsidies, financieel onrendabel. Los van de maatschappelijke opgave die corporaties hebben, lijkt de realisatie van tijdelijke woningen hierdoor financieel gezien geen duurzaam business model voor corporaties. De verwachting is daarom dat de realisatie van nieuwe projecten met tijdelijke woningen door corporaties de komende jaren zal afnemen en de focus meer komt te liggen op herplaatsing van reeds gerealiseerde projecten.

Toetsend aan de eisen van sociale kwaliteit wordt geconcludeerd dat tijdelijke woningen geschikt kunnen zijn voor aandachtsgroepen, mits (1) het gaat om een looptijd van minimaal vijf jaar, (2) er aan de voorkant een duidelijk uitstroomplan is, (3) het geen statushouders betreft die bezig zijn met nareis, (4) het gaat om kleine, betaalbare woningen en (5) de principes van 'gemengd wonen' toegepast worden. Hieronder wordt dit per criteria van de sociale kwaliteit toegelicht.

Eigen woning in de wijk

In de theorie wordt gesteld dat aandachtsgroepen zoveel mogelijk zelfstandig moeten kunnen wonen in een eigen woning in de wijk. Uit het onderzoek blijkt dat tijdelijke woningen hieraan kunnen bijdragen en in basis voor een groot deel van de mensen die tot een aandachtsgroep behoren geschikt zijn. Wel is de termijn hoe lang mensen in de tijdelijke woning kunnen wonen cruciaal. Een periode korter dan vijf jaar is niet geschikt voor 'reguliere' aandachtsgroepen omdat de onzekerheid die hiermee gepaard gaat teveel stress oplevert. Wel zouden de tijdelijke woningen dan ingezet kunnen worden voor tijdelijke opvang (doorstroomlocatie) of voor jongeren (aandachtsgroepen tot 27 jaar). Ook moet er vooraf een duidelijk uitstroomplan zijn, inclusief inzet van het sociaal team. Dit uitstroomplan moet duidelijkheid geven aan bewoners over hun vervolghuisvesting, maar ook hoe in de laatste vijf jaar van het project omgegaan wordt met nieuwe verhuingen. Tot slot moet bij statushouders onderscheid

gemaakt worden tussen statushouders met of zonder nareizigers. Voor alleenstaande statushouders zonder nareizigers worden tijdelijke woningen geschikt geacht, voor statushouders die bezig zijn met nareis zijn tijdelijke woningen slechts geschikt als doorstroomlocatie.

Woonplek

Volgens de theorie moet de beste plek voor herstel leidend zijn bij de huisvesting van aandachtsgroepen, waarbij huisvesting moet gebeuren in draagkrachtige wijken en verspreid over gemeenten. In de praktijk blijkt dit lastig te realiseren en hoewel het soms meegenomen wordt als een van de selectiecriteria voor locatiebepaling voor tijdelijke woningen blijkt het nooit hét leidende criteria te zijn, waardoor tijdelijke woningen vaak gerealiseerd worden op suboptimale locaties. Toch lijkt dit geen belemmering voor de huisvesting van aandachtsgroepen te zijn omdat voor vrijwel iedere locatie een passende doelgroep te vinden is, ook binnen de aandachtsgroepen. Ook het realiseren van tijdelijke woningen in krachtige wijken blijkt in de praktijk geen hard vereiste, omdat juist in de niet-krachtige wijken vaak de voorzieningen te vinden zijn waar aandachtsgroepen gebruik van maken.

Stabiele woonsituatie

De theorie stelt dat de gewenste situatie voor aandachtsgroepen een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd én op eigen naam is (wonen-zorg ontkoppeld). In de praktijk lijken aandachtsgroepen hier vaak echter niet zo mee bezig te zijn en vooral waarde te hechten aan het hebben van een eigen plek. De stress van tijdelijkheid komt pas als bij het naderend einde van het huurcontract of de omgevingsvergunning geen duidelijkheid bestaat over de vervolghuisvesting. Een vereiste voor de huisvesting van aandachtsgroepen in tijdelijke woningen is daarom dat aan de voorkant een duidelijk uitstroomplan gemaakt is. De koppeling wonen-zorg (omklapcontract) komt in de praktijk steeds minder vaak voor, vaker betreft het twee losse overeenkomsten. De zorg-/begeleidingsovereenkomst, welke in de regel 2 jaar duurt, wordt niet als belemmerend ervaren, wel dat de huurovereenkomst in de regel vaak eerst tijdelijk is (maximaal twee jaar) en daarna pas, bij goed huurderschap, omgezet wordt in onbepaalde tijd gekoppeld aan de duur van de omgevingsvergunning. Voor statushouders speelt dit laatste niet omdat zij direct een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd gekoppeld aan de duur van de omgevingsvergunning krijgen.

Kwaliteit en betaalbaarheid

Voor wat betreft de kwaliteit en betaalbaarheid van tijdelijke woningen sluiten de theorie en praktijk nagenoeg sluitend op elkaar aan. Aandachtsgroepen zijn vrijwel uitsluitend aangewezen op sociale huurwoningen met een lage huurprijs en bestaan grotendeels uit 1-persoonshuishoudens waardoor ze alleen in aanmerking komen voor kleine woningen (appartementen). Tijdelijke woningen bestaan in de regel uit kleine 1- en 2-kamerwoningen en worden uitsluitend verhuurd in de sociale huur, veelal op de kwaliteitskortingsgrens of 1^e aftoppingsgrens (€650,43 per maand, prijspeil 2024). Stedenbouw en/of Welstand zijn nog steeds bij vrijwel alle projecten met tijdelijke woningen betrokken, waardoor ook de meer subjectieve kwaliteitseisen als prettig verblijf en veilig gevoel geborgd zouden moeten zijn. Of dit actief gemonitord wordt onder bewoners is niet uit het onderzoek gebleken.

Gemengd wonen

Bij vrijwel alle projecten met tijdelijke woningen wordt er ingezet op gemengd wonen, waarbij de cruciale succesfactoren zijn: de aanwezigheid van zorg/begeleiding en sociaal beheer op locatie, het inzetten op community building, een centrale ruimte voor ontmoeten en de bereidheid van de reguliere bewoners om onderdeel te willen zijn van een gemengd wonen

project. Voor wat betreft de omvang van het project, de mix aan doelgroepen (de verhouding, het eventueel uitsluiten van bepaalde groepen, het mixen van aandachtsgroepen) en het aantal te betrekken maatschappelijke organisaties op locatie (één of meerdere) is er niet één vastomlijnde succesformule te benoemen en is het maatwerk per project.

6.2 Reflectie

Validiteit van de onderzoeksresultaten

Het vinden van een juiste theorie als basis voor dit onderzoek was een uitdaging. Veel theorieën waren financieel of vanuit een vastgoedontwikkelingsperspectief ingestoken terwijl dat niet aansloot bij de opzet van dit onderzoek. Uiteindelijk zijn er twee theorieën gevonden: de Piramide van Maslow en de theorie van de 'sociale kwaliteit'. De Piramide van Maslow was in eerste instantie afgefallen en niet opgenomen in het onderzoek omdat deze naar het oordeel van de onderzoeker vrij generiek van aard is en daarmee mogelijk onvoldoende richting zou bieden voor het verdere onderzoek. Later is deze alsnog toegevoegd, maar wel aangevuld met de theorie van de 'sociale kwaliteit'. Deze laatste theorie biedt die richting namelijk meer, doordat het een aantal duidelijke criteria omvat die als kapstok voor het praktijkonderzoek hebben gewerkt. Hoewel dit heeft bijgedragen aan een duidelijke structuur voor het praktijkonderzoek, heeft het theoretisch kader het praktijkonderzoek mogelijk teveel gestuurd. Mogelijk is er in het praktijkonderzoek te weinig ruimte geweest om andere factoren die van invloed zijn op succesvolle huisvesting van aandachtsgroepen in tijdelijke woningen, maar die niet uit de theorie van de 'sociale kwaliteit' blijken, boven water te krijgen. Als alleen de Piramide van Maslow of een andere meer generieke theorie was gehanteerd waren de interviews mogelijk minder sturend geweest met als gevolg dat respondenten vrijer en ook buiten de contouren van de interviewvragenlijst konden antwoorden.

Voor de opzet van het praktijkonderzoek aangesloten bij de opbouw van het theoretisch en contextueel kader. De interviews hebben live (5), online (8) of telefonisch (2) plaatsgevonden en van ieder interview is met goedkeuring van de respondent een audio-opname gemaakt en goedkeuring gevraagd voor het gebruik hiervan in dit onderzoek. Alle respondenten gingen hiermee akkoord. De interviews zijn vervolgens binnen een week getranscribeerd en ter goedkeuring voorgelegd aan de respondenten. Drie respondenten hebben een paar wijzigingen/aanpassingen voorgesteld. Deze waren van dusdanig kleine aard dat deze één-op-één overgenomen zijn in de transcripten.

Vooraf aan ieder interview is de vragenlijst naar de respondent toegestuurd. Dit is gedaan omdat het interview uit vier enigszins uiteenlopende onderwerpen bestaat en de respondent op deze manier in de gelegenheid gesteld werd om vooraf aan te geven of hij/zij inderdaad over de gevraagde kennis, ervaring en/of expertise beschikt om de vragen te beantwoorden en daarmee wel/niet de juiste persoon is om te interviewen. Deze aanpak kan positief uitpakken hebben (geïnformeerd) of negatief (voorbereide en/of sociaal wenselijke antwoorden).

In drie interviews is met twee respondenten tegelijkertijd gesproken, die elkaar qua kennis aanvulden. In de andere twaalf interviews is met één respondent gesproken en werd, afhankelijk van de kennis/ervaring van de respondent, aan bepaalde onderwerpen meer of juist minder aandacht besteed. Dit heeft erin geresulteerd dat de interviews hebben plaatsgevonden onder een brede groep aan experts, met als kanttekening dat niet alle experts op alle onderwerpen/vragen antwoord konden geven.

Voor wat betreft de externe validiteit dient er terughoudendheid toegepast te worden bij het generaliseren van de onderzoeksresultaten. Voor dit onderzoek is gesproken met vier van de in totaal 32 gemeenten met meer dan 100.000 inwoners, daarmee is slechts 12,5% van deze gemeenten vertegenwoordigd. De corporaties die voor dit onderzoek gesproken zijn hebben

gezamenlijk ca. 205.000 sociale huurwoningen in eigendom, en vertegenwoordigen daarmee een kleine 9% van het totaal aantal sociale huurwoningen in Nederland (CBS, 2024). De maatschappelijke organisaties die gesproken zijn, zijn allemaal werkzaam in de stad Utrecht of omgeving, waardoor hun ervaringen vooral gebaseerd zijn op deze regio. De kans bestaat dat de ervaringen van maatschappelijke organisaties werkzaam in andere regio's tot andere inzichten en/of resultaten leiden.

Betrouwbaarheid van de onderzoeksresultaten

Voor wat betreft de interne betrouwbaarheid zijn de transcripten van de interviews gecodeerd en geanalyseerd in het programma ATLAS.ti. Mogelijk dat een andere onderzoeker tot andere codegroepen en/of codes zou zijn gekomen, met andere resultaten tot gevolg. Daarnaast is een aantal respondenten gevonden via het eigen netwerk (collega's) van de onderzoeker en werkt een aantal van hen samen met de organisatie waar de onderzoeker werkzaam is. Dit kan de betrouwbaarheid van de onderzoeksresultaten beïnvloed hebben doordat respondenten mogelijk minder vrij durfden te spreken of zich extra positief uitspraken over tijdelijke woningen nu de organisatie van onderzoeker een aantal nieuwe projecten met tijdelijke woningen gepland heeft staan waarbij de kans bestaat dat met de organisatie(s) van respondent(en) samengewerkt gaat worden. Voor wat betreft de externe betrouwbaarheid zijn alle genomen stappen omschreven in Hoofdstuk 4 en zijn de audio opnames van de interviews op te vragen bij de onderzoeker.

6.3 Aanbevelingen en vervolgonderzoek

Aanbevelingen voor de praktijk:

Voor gemeenten, corporaties en maatschappelijke organisaties die aan de slag gaan met tijdelijke woningen voor aandachtsgroepen kunnen de volgende aanbevelingen gegeven worden:

1. Maak duidelijke afspraken over het vervolg/toekomstperspectief van de tijdelijke woningen

Uit het onderzoek is gebleken dat er niet altijd afspraken gemaakt worden over wat er met de tijdelijke woningen gebeurt op het moment dat de omgevingsvergunning na 10-15 jaar afloopt, en dat als deze afspraken wel gemaakt zijn, dit de zorgen en/of onduidelijkheid over het toekomstperspectief alsnog niet wegneemt. Duidelijke afspraken vergroten de bereidheid van corporaties om ook in de toekomst nieuwe projecten met tijdelijke woningen te realiseren en bieden ook de gewenste zekerheid voor bewoners om te weten waar zij naar afloop van de omgevingsvergunning aan toe zijn.

2. Maak een duidelijk onderscheid tussen een doorstroomlocatie en een gemengd wonen project met tijdelijke woningen

Uit het onderzoek is gebleken dat de termijn hoe lang mensen in een tijdelijke woning kunnen verblijven cruciaal is. Een periode korter dan vijf jaar is niet geschikt voor 'reguliere' aandachtsgroepen. In die situatie zouden de tijdelijke woningen wel ingezet kunnen worden voor tijdelijke opvang (doorstroomlocatie) of voor jongeren (aandachtsgroepen tot 27 jaar). Beide situaties komen in de praktijk voor, maar bij dit onderscheid wordt niet altijd expliciet stilgestaan terwijl het wel van invloed is op onder andere de intensiteit van het sociaal beheer en de community building en het draagvlak bij omwonenden. Aanbevolen wordt om dit explicieter te doen, zodat voor zowel bewoners, stakeholders als omwonenden aan de voorkant duidelijk is wat de bedoeling is en wat ze kunnen verwachten.

3. Maak aan de voorkant een duidelijk uitstroomplan

Uit het onderzoek is gebleken dat aandachtsgroepen in eerste instantie niet zo bezig zijn met de tijdelijkheid, maar dat er stress ontstaat op het moment dat het einde van het huurcontract in zicht komt en er nog geen zicht is op vervolghuisvesting. Om te voorkomen dat aandachtsgroepen in een 'schokfase' terechtkomen met mogelijk terugval tot gevolg wordt aanbevolen aan de voorkant een duidelijk uitstroomplan te maken. Dit uitstroomplan moet duidelijkheid geven aan bewoners over hun vervolghuisvesting, maar ook hoe in de laatste vijf jaar van het project omgegaan wordt met nieuwe verhuringen.

Aanbevelingen voor vervolgonderzoek:

Er is een aantal aanbevelingen te geven voor vervolgonderzoek:

1. Onderzoek naar de bijdrage van kleinere gemeenten aan de huisvesting van aandachtsgroepen

Meerdere respondenten hebben in de interviews aangegeven dat de woningvoorraad van kleine gemeenten zich minder goed leent voor de huisvesting van aandachtsgroepen omdat zij veel grote woningen en te weinig sociale huur zouden hebben. Het is interessant om te onderzoeken hoe deze woningportefeuille er daadwerkelijk uit ziet en of/hoe kleinere gemeenten in dat geval toch evenredig kunnen bijdragen aan de huisvesting van aandachtsgroepen.

2. Onderzoek naar de vraag of er daadwerkelijk een community ontstaat

In dit onderzoek is niet expliciet duidelijk geworden of er daadwerkelijk een community ontstaat bij projecten met tijdelijke woningen. Aanbevolen wordt om over een aantal jaar vervolgonderzoek te doen omdat er dan mogelijk meer resultaten/inzichten zijn. Ook kan dan onderzocht worden hoe omgegaan wordt met de mogelijke eerste herplaatsingen en wat dit betekent voor de al dan niet opgebouwde community.

3. Onderzoek naar tijdelijke woningen in de middenhuur

De respondenten in dit onderzoek geven aan geen middenhuur toe te passen in hun projecten met tijdelijke woningen. Om de mix aan doelgroepen te vergroten en het draagvlak voor tijdelijke woningen te vergroten is het interessant om te onderzoeken welke mogelijkheden er zijn om ook tijdelijke woningen in de middenhuur te realiseren.

Bibliografie

- ABF Research (2023). *Verkenning woonsituatie en instroom urgentiegroepen 'Wet versterking regie volkshuisvesting'*. Opgehaald van <https://open.overheid.nl/documenten/bd54cb5a-9026-4bb2-92e9-b3b604ceac57/file>
- Adviescommissie Toekomst beschermd wonen (2015). *Van beschermd wonen naar een beschermd thuis*. Opgehaald van https://vng.nl/files/vng/van-beschermd-wonen_20151109.pdf
- Aedes (2023). *Veerkracht in het corporatiebezit, update 2020/21*. Opgehaald van Aedes: <https://aedes.nl/media/document/3e-rapport-veerkracht-het-corporatiebezit>
- Aedes (2023). *Nieuwbouw: corporaties bouwen kleiner, bouwkosten nemen toe*. Opgehaald van Aedes: <https://aedes.nl/aedes-benchmark/nieuwbouw-corporaties-bouwen-kleiner-bouwkosten-nemen-toe#:~:text=In%202022%20bouwden%20corporaties%2016.015,gestegen%20ten%20opzichte%20van%202021.>
- Al Shamma, S., van den Dries, L., & Wolf, J. (2023). *Van een woonvoorziening naar zelfstandig wonen. Hoe gaat het met mensen die deze stap maken?* Nijmegen: Impuls – Onderzoekscentrum maatschappelijke zorg van het Radboudumc. Opgehaald van: <https://impuls-onderzoekscentrum.nl/wp-content/uploads/montra-rapportage.pdf>
- Andersson, L., & Hammarstedt, M. (2015). *Ethnic Enclaves, Networks and Self-Employment among Middle Eastern Immigrants in Sweden*. Opgehaald van: <https://onlinelibrary.wiley.com/doi/abs/10.1111/j.1468-2435.2011.00714.x>
- Annexum (2023). *Bouwopgave woningen 2030 onder druk*. Opgehaald van Annexum: <https://www.annexum.nl/nieuws/bouwopgave-woningen-2030-onder-druk/>
- Baake, J. (2013). *Sociale kwaliteit in de provincie Overijssel*. Opgehaald van https://essay.utwente.nl/63554/1/BaakeJan_SocialekwaliteitindeprovincieOverijssel.pdf
- Baarda, B., Bakker, E., Fischer, T., Julsing, M., Peters, V., Velden, van der, T. (2021). *Basisboek Kwalitatief onderzoek. Handleiding voor het opzetten en uitvoeren van kwalitatief onderzoek*.
- Baggerman, K. (2024). *Minister De Jonge over moeizame en dure bouw flexwoningen: 'Doorgaan op de ingeslagen weg'*. Opgehaald van: <https://www.omgevingsweb.nl/nieuws/minister-de-jonge-over-moeizame-en-dure-bouw-flexwoningen-doorgaan-op-de-ingeslagen-weg/#:~:text=Artikelen&text=%E2%80%9CDe%20bouw%20van%20flexwoningen%20ligt,slechts%207.440%20daadwerkelijk%20zijn%20gerealiseerd.>
- Baker, F. en Douglas, C. (1990). *Housing environments and community adjustment for severely mentally ill persons*. Opgehaald van: <https://link.springer.com/article/10.1007/BF00752454>
- Belastingdienst (2024). *Voor welke woningen kan ik huurtoeslag krijgen en voor welke niet?* Opgehaald van: <https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/nl/huurtoeslag/content/voor-welke-woningen-huurtoeslag>
- Berman, Y., & Phillips, D. (1999). *Indicators of social quality and social exclusion at national and community level*. Department of sociological studies, University of Sheffield. Netherlands: Kluwer Academic Publishers. Opgehaald van: https://www.academia.edu/28189178/Indicators_of_social_quality_and_social_exclusion_at_national_and_community_level
- Blankendaal, A., Georgius, M., Haans, R., Nagel, van der, A. Reedijk, W., Wassenberg, F. (2022). *Antwoorden op 33 vragen over flexwonen*. Opgehaald van: <https://www.platform31.nl/artikelen/antwoorden-op-33-vragen-over-flexwonen/>
- Boelhouder, P.J. en Van der Heijden, H.M.H. (2022). *De woningcrisis in Nederland vanuit een bestuurlijk perspectief: achtergronden en oplossingen*.
- Centraal Bureau voor de Statistiek (2023). *Hoogste aantal nieuwbouwwoningen in afgelopen*

- decennium*. Opgehaald van CBS: <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2023/05/hogste-aantal-nieuwbouwwoningen-in-afgelopen-decennium>
- Centraal Bureau voor de Statistiek (2023). *Hoeveel immigranten komen naar Nederland?* Opgehaald van CBS: <https://www.cbs.nl/nl-nl/dossier/dossier-asiel-migratie-en-integratie/hoeveel-immigranten-komen-naar-nederland#:~:text=In%202022%20immigreerden%20403%20108,Nederland%20dan%20dat%20er%20vertrokken.>
- Centraal Bureau voor de Statistiek, (2023). *Bevolking in de toekomst, prognose: Met hoeveel inwoners zal de bevolking van Nederland nog groeien?* Opgehaald van CBS: <https://www.cbs.nl/nl-nl/visualisaties/dashboard-bevolking/bevolkingsgroei/toekomst>
- Centraal Bureau voor de Statistiek (2024). *Ruim 73 duizend nieuwbouwwoningen in 2023*. Opgehaald van CBS: <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2024/05/ruim-73-duizend-nieuwbouwwoningen-in-2023>
- Centraal Bureau voor de Statistiek (2024). *Voorraad woningen; eigendom, type verhuurder, bewoning, regio*. Opgehaald van CBS: <https://www.cbs.nl/nl-nl/cijfers/detail/82900NED>
- Cloudt, S. (2024). ASRE collegesheets 'Analyse in kwalitatief onderzoek. Thematisch coderen'.
- College voor de Rechten van de Mens (2024). *Huisvesting*. Opgehaald van <https://www.mensenrechten.nl/themas/huisvesting>
- Conijn, J., Eichholtz, P., Zeeuw, de, F. (2021). "De analyse van het PBL brengt de oplossing van de woningnood geen steek dichterbij". Opgehaald van: <https://www.gebiedsontwikkeling.nu/artikelen/planbureau-voor-de-leefomgeving-zit-ernaast/>
- Conijn, J., Heijndael, T., Son, van, M. (2023). *Resultaten analyse: Herplaatsingsgarantie flexwoningen*. Opgehaald van: <https://finance-ideas.nl/herplaatsingsgarantie-flexwoningen/>
- Davelaar, M., Doorn, van, L., Gruppen, A. (2020). *Als je wijkbewoners mixt, worden ze dan aardiger voor elkaar?* Opgehaald van <https://www.hu.nl/onderzoek/publicaties/als-je-wijkbewoners-mixt-worden-ze-dan-aardiger-voor-elkaar>
- Dienst Analyse en Onderzoek (2023). *Kansen en risico's van tijdelijke woningen*. <https://www.tweedekamer.nl/downloads/document?id=2023D01359>
- Divosa (2024). *Bestaanszekerheid*. Opgehaald van: <https://www.divosa.nl/bestaanszekerheid>
- Gebiedsontwikkeling.nu (2021). "De analyse van het PBL brengt de oplossing van de woningnood geen steek dichterbij". Opgehaald van <https://www.gebiedsontwikkeling.nu/artikelen/planbureau-voor-de-leefomgeving-zit-ernaast/>
- Expertisecentrum Flexwonen (2024). *Praktijkvoorbeelden flexwoningen*. Opgehaald op: <https://flexwonen.nl/praktijkvoorbeelden>
- Gebiedsontwikkeling.nu (2022). *3 adviezen aan Hugo de Jonge om van ambities naar uitvoering te komen*. Opgehaald van: <https://www.gebiedsontwikkeling.nu/artikelen/3-adviezen-voor-hugo-de-jonge-om-van-ambities-naar-uitvoering-te-komen/>
- Gemeente Amsterdam (2024). *Huisvesting kwetsbare groepen*. Opgehaald van: <https://www.amsterdam.nl/bestuur-organisatie/organisatie/ruimte-economie/wonen/huisvesting-kwetsbare-groepen/#hfd83ef21-fad0-a29d-16a8-940821393da2>
- Gemeente Haarlemmermeer (2023). *Vragen en antwoorden over flexwoningen*. Opgehaald van: <https://haarlemmermeergemeente.nl/informeer-online/vragen-en-antwoorden-over-flexwoningen>
- Gemeente Moerdijk (2022). *Afwegingskader passendheid omgeving voor huisvesting arbeidsmigranten – Short stay en flexwoningen*. Opgehaald van <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR674036/1>
- Groene Metropool Regio Arnhem Nijmegen (2022). *Woondeal 2.0 Regio Arnhem-Nijmegen. Samenwerkingsagenda voor de woningbouwopgave*. Opgehaald van: https://media.gelderland.nl/DT_Woondeal_2_0_DEF_f2b8cd299e.pdf

- Het Parool (2023). *Amsterdam zoekt hulp bij huisvesten kwetsbaren, maar vangt bijna overal bot*. Opgehaald van Het Parool: <https://www.parool.nl/amsterdam/amsterdam-zoekt-hulp-bij-huisvesten-kwetsbaren-maar-vangt-bijna-overal-bot~b34705bb/?referrer=https://www.google.com/>
- Hochstenbach, C. (2022). *Uitgewoond*. Das Mag Uitgeverij.
- Hoek-Gerritsen, van, S. (2023). *Schrijfgids voor economen*. Bussum: Coutinho.
- Informatiepunt Leefomgeving (2024). *Tijdelijke bouwwerken in het Bbl*. Opgehaald van: <https://iplo.nl/regelgeving/regels-voor-activiteiten/technische-bouwactiviteit/tijdelijke-bouwwerken-bbl/#:~:text=Voor%20een%20tijdelijk%20bouwwerk%20is,de%20regels%20van%20bestaande%20bouw.>
- ING Research (2023). *Ondanks kleine lichtpuntjes daalt nieuwbouwproductie in 2024 naar 65.000 woningen*. Opgehaald van ING Research: <https://www.ing.nl/zakelijk/sector/building-and-construction/vooruitzicht-woningbouw>
- Kenniscentrum Psychologie en Economisch Gedrag (2022). *Regie over volkshuisvesting, een brede wetenschappelijke blik op de rol van de Rijksoverheid*. Opgehaald van <https://www.kcepg.nl/content/files/regieovervolkshuisvestingbzk.pdf>
- Klaver, J., Mallee, L., Odé, A. en Smit, W. (2015). *De integratie van statushouders op lokaal niveau: belemmeringen en oplossingen*. Opgehaald van: <https://www.regioplan.nl/wp-content/uploads/data/file/2015/15161-Eindrapport-Integratie-statushouders-op-lokaal-niveau-Regioplan-10dec15.pdf>
- Klaveren, van, S., Triest, van, N. en Velden, van der, J. (2018). *De magic mix als zachte landing in de wijk. Gemengd wonen voor uitstromers uit het beschermd wonen en de maatschappelijke opvang*. Opgehaald van: <https://www.platform31.nl/artikelen/de-magic-mix-als-zachte-landing-in-de-wijk/>
- Kornegoor, N. (2023). *Flexwoningen: vier aandachtspunten*. Opgehaald van: <https://fi-academy.nl/flexwoningen-aandachtspunten/>
- Land van Cuijk (2023). *Koersdocument: Inwoners met een psychische kwetsbaarheid 2024-2028*. Opgehaald van: <https://lvc.bestuurlijkeinformatie.nl/Document/View/2fd2878b-559d-4174-a18b-e79b877efafa>
- Liempt, I. van, & Staring, R. (2020). *Nederland papierenland. Syrische statushouders en hun ervaringen met participatiebeleid in Nederland*. Den Haag: Sociaal en Cultureel Planbureau. Opgehaald van: <https://www.scp.nl/publicaties/publicaties/2020/03/12/nederland-papierenland>
- Maslow, A.H. (1943). *A Theory of Human Motivation*. Opgehaald van <https://boomstrategie.nl/model/menselijke-behoefte-in-de-piramide-van-maslow>
- Megens, Y. en Meijel, van, B. (2005). *Kwaliteit van leven van verblijfpatiënten in psychiatrische ziekenhuizen*. Opgehaald van <https://tijdschriftverpleegkunde.nl/uploads/magazines/verpleegkunde/2005/3/pdfs/04-megens.pdf>
- Meijer van Putten, J.B. (1999). *Veel patiënten met een chronische psychiatrische aandoening kunnen naar een eigen woning*. Opgehaald van <https://www.ntvg.nl/artikelen/veel-patienten-met-een-chronische-psychiatrische-aandoening-kunnen-naar-eigen-woning>
- Michielsen, P.J.S. en Persijn, S.J.E. (2008). *Het effect van een moderne institutionele woonvorm op de geestelijke gezondheidstoestand, sociaal functioneren en kwaliteit van leven van langdurig zorgafhankelijke psychiatrische patiënten*. Opgehaald van: https://www.researchgate.net/profile/Philip_Michielsen/publication/259969189_Een_moderne_asielfunctie_voor_langdurig_zorgafhankelijke_psychiatrische_patiënten/links/54577b100cf26d5090aa02b1/Een-moderne-asielfunctie-voor-langdurig-zorgafhankelijke-psychiatrische-patiënten
- Miltenburg, E. (2020). *Een ander perspectief op het spreidingsbeleid voor statushouders*. Opgehaald van: https://www.researchgate.net/publication/348813733_Een_ander_perspectief_op_het_spreidingsbeleid_voor_statushouders

- Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties (2021). *Een thuis voor iedereen*. Opgehaald van Rijksoverheid: <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2021/07/08/een-thuis-voor-iedereen>
- Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties (2021). *Een thuis voor iedereen. Adviesrapport interbestuurlijke werkgroep versterking beleid huisvesting aandachtsgroepen*. Opgehaald van: <https://open.overheid.nl/documenten/ronl-806e6cdb-efbe-4cf7-9841-48de0d9b9e55/pdf>
- Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties (2022). *Nationale Woon- en Bouwagenda*. Opgehaald van Rijksoverheid: <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2022/03/11/nationale-woon-en-bouwagenda>
- Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties (2023). *Bijlage bij Kamerbrief voortgang programma 'Een thuis voor iedereen'*. Opgehaald van <https://open.overheid.nl/documenten/ef3ddd8b-8df4-4d9a-bb40-bc7841c30110/file>
- Nelson, G., Wiltshire, C., Hall, G. B., Peirson, L. en Walsh-Bowers, R. (1995). *Psychiatric consumer/survivors' quality of life: Quantitative and qualitative perspectives*
- Pinkster, F. (2009). *Neighborhood-based networks, social resources, and labor market participation in two Dutch neighborhoods*. Opgehaald van: <https://www.tandfonline.com/doi/abs/10.1111/j.1467-9906.2009.00442.x>
- Planbureau voor de Leefomgeving (2020). *Ruimte voor flexwoningen. Naar een afwegingskader voor het plannen van locaties voor tijdelijke woonruimte*. Opgehaald van PvdL: <https://www.pbl.nl/publicaties/ruimte-voor-flexwoningen>
- Planbureau voor de Leefomgeving (2020). *Wonen en gevoelens van onbehagen? Een verkenning naar de relatie tussen onzekerheid, controle en het Nederlandse woonbeleid*. Opgehaald van: <https://www.pbl.nl/sites/default/files/downloads/pbl-2020-wonen-en-gevoelens-van-onbehagen-4126.pdf>
- Planbureau voor de Leefomgeving (2022). *Flexwoningen als aanvulling op het woningaanbod. Een verkenning van de kansen en obstakels bij het realisatieproces*. Opgehaald van PvdL: <https://www.pbl.nl/uploads/default/downloads/pbl-2022-flexwoningen-als-aanvulling-op-het-woningaanbod-4781.pdf>
- Portaal (2023). *Gemengd Wonen. 7 bouwstenen*. Opgehaald van: https://bijdragenaangoedsamenleven.nl/wp-content/uploads/2023/06/20230530-v8-Waaier-Conferentie_105x200-mm_DEF-digitaal.pdf
- Post, van der, W. (2024). ASRE collegesheets '*Kwalitatieve Methoden en Technieken*'.
- Regionale Realisatieagenda Wonen Haaglanden (regionale woondeal) (2023). Opgehaald: <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/binaries/volkshuisvestingnederland/documenten/publicaties/2023/04/21/woondeals-zuid-holland/Woondeal+Haaglanden+2022-2030..pdf>
- Rijksoverheid (2024). *De Grondwet*. Opgehaald van: <https://wetten.overheid.nl/BWBR0001840/2023-02-22>
- Sociaal Cultureel Planbureau (2024). *Verkenning van toekomstige ontwikkeling van sociale cohesie*. Opgehaald van <https://www.scp.nl/onderzoeksprogramma/verkenning-van-toekomstige-ontwikkeling-van-sociale-cohesie#:~:text=Sociale%20cohesie%20gaat%20over%20naar,gedrag%20dat%20hi eraan%20invulling%20geeft>
- Stadsgewest Haaglanden (2023). *Regionale Realisatieagenda Wonen Haaglanden (regionale woondeal)*. Opgehaald van <https://www.zuid-holland.nl/publish/besluitenattachments/regionale-realisatieagendas/rraw-haaglanden-definitieve-versie-20230307-pdf.pdf>
- Straaten, van, B., Laan, van der, J., Rodenburg, G., Boersma, S., Wolf, J., Mheen, van de, D. (2014). *Dakloze mensen in de vier grote steden: veranderingen in leefsituatie, zorggebruik en kwaliteit van leven*. Opgehaald van: <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/blg-385519.pdf>
- Tinnemans, K., Fermin, A., Davelaar, M. (2019). *Gemengd wonen met statushouders. Een*

- kans voor ondersteuning van statushouders bij integratie en participatie. Opgehaald van: <https://www.kis.nl/sites/default/files/2022-06/gemengd-wonen-met-statushouders.pdf>
- Trimbos-instituut (2024). *Maatschappelijke opvang: feiten en cijfers*. Opgehaald van Trimbos-instituut: <https://www.trimbos.nl/kennis/zorg-en-participatie/maatschappelijke-opvang/feiten-en-cijfers/>
- Twist, van, M. (2022). *Regie over Volkshuisvesting, een brede wetenschappelijke blik op de rol van de Rijksoverheid, hoofdstuk 2, deel 2: Alles wat je aandacht geeft, groeit...* Opgehaald van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties: <https://www.binnenlandsbestuur.nl/partner/regie-over-volkshuisvesting>
- Uitvoeringsorganisatie Versnelling Tijdelijke Huisvesting (2023). *Financiële herplaatsingsgarantie flexwonen*. Opgehaald van <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/binaries/volkshuisvestingnederland/documenten/publicaties/2023/12/11/opiniestuk-regeling-tegemoetkoming-herplaatsing-flexwoningen-siddarth-khandekar/Opinie+FHG+-+UVTH+-+v1.2.pdf>
- Vat, C.I. (2023). *De invloeden van wonen op de integratie van statushouders. Een masterscriptie over de ervaringen van statushouders met de invloed van wonen op hun integratie in de gemeente Utrecht*. Opgehaald van: <https://studenttheses.uu.nl/bitstream/handle/20.500.12932/44965/De%20invloeden%20van%20wonen%20op%20de%20integratie%20van%20statushouders.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Velden, van der, J., Tiggeoven, P., Wassenberg, F. (2016). *De Magic Mix: Een verkenning van wooncomplexen waar verschillende doelgroepen gemengd wonen*. Opgehaald van: https://www.platform31.nl/wp-content/uploads/2023/03/20160303.De_Magic_Mix.def_-1.pdf
- Velden, van der, J., Bouwman, R., Craats, van der, J., Reedijk, W. (2020). *Flexwonen als opstap naar zelfstandig wonen*. Opgehaald van: <https://flexwonen.nl/wp-content/uploads/2020/09/Flexwonen-als-opstap-naar-zelfstandig-wonen-september-2020.pdf>
- Verdaas, C. (2022). *3 adviezen aan Hugo de Jonge om van ambities naar uitvoering te komen*. Gebiedsontwikkeling.nu. Opgehaald van: <https://www.gebiedsontwikkeling.nu/artikelen/3-adviezen-voor-hugo-de-jonge-om-van-ambities-naar-uitvoering-te-komen/>
- Vereniging van Nederlandse Gemeenten (2024). Monitor geeft inzicht in huisvesting aandachtsgroepen. Opgehaald van VNG: <https://vng.nl/nieuws/monitor-geeft-inzicht-in-huisvesting-aandachtsgroepen>
- Vereniging van Nederlandse Gemeenten (2024). *Huisvesting aandachtsgroepen vergt gezamenlijke inzet*. Opgehaald van VNG: <https://vng.nl/nieuws/huisvesting-aandachtsgroepen-vergt-gezamenlijke-inzet#:~:text=Het%20huisvesten%20van%20de%20meest,een%20sociale%20of%20medische%20urgentie.>
- Volkshuisvesting Nederland (2024). *Online Kennis- en Expertisecentrum huisvesting aandachtsgroepen en ouderen*. Opgehaald van Volkshuisvesting Nederland <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/online-kennis-en-expertisecentrum>
- Wolf, J.R.L.M. (2015). *Niemand tussen wal en schip. Referentiekader maatschappelijke zorg voor mensen in multiprobleemsituaties*. Nijmegen: Academische werkplaats OGGZ. Opgehaald van <https://www.movisie.nl/publicatie/niemand-tussen-wal-schip>
- Wolf, J.R.L.M., Scheepers, A.L. en Leerdam, J. van. (2022). *Naar een thuis in de wijk. Gids bij uitstroom uit beschermd wonen*. Preventie Alliantie, Impuls Werkplaats & Cebeon. Impuls, Radboudumc Nijmegen. Opgehaald van: <https://indd.adobe.com/view/4752ed2e-cf62-4af0-8839-372b5b57173b>
- Metropoolregio Amsterdam (2023). *Woondeal MRA 2023-2030*. Opgehaald van: <https://www.metropoolregioamsterdam.nl/wp-content/uploads/2023/03/Woondeal-MRA-2023-1.pdf>

Bijlage 1: Standaard vragenlijst

Bijlage 2: Codegroepen en codes

Bijlage 3: Transcripten interviews