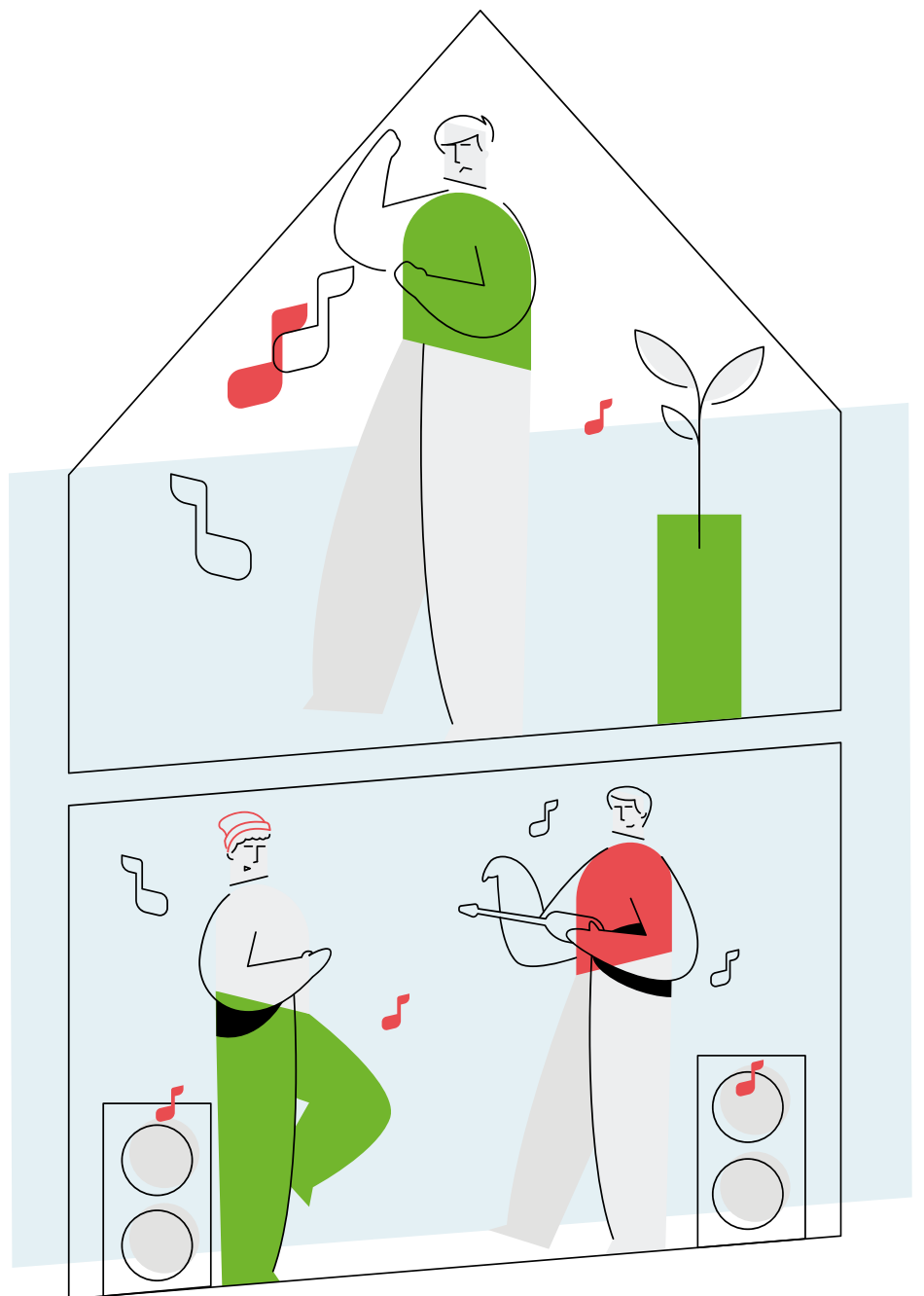


## Onderzoek voorwaarden huisvesting aandachtsgroepen Gepaste kwaliteiten en noodzakelijke investeringen



Ministerie van BZK

2 juni 2024

Definitief

Ontrafel de trend. **Kijk vooruit.**

DATUM	2 juni 2024
TITEL	Onderzoek voorwaarden huisvesting aandachtsgroepen
OPDRACHTGEVER	Ministerie van BZK
AUTEUR(S)	Roos Henneken Denise Floris Martin Bleijenburg Bram Klouwen
PROJECTNUMMER	2700.241/G
STATUS	Definitief

Ontrafel de trend.  
Kijk vooruit.

Tivolilaan 205  
6824 BV Arnhem  
Postbus 1174  
6801 BD Arnhem

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

KvK-nummer: 09035291  
BTW-nummer: NL001826517B01

# Inhoud

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>1</b>
1.1	Vraagstelling	1
1.2	Onderzoeksaanpak	1
1.3	Leeswijzer	2
<b>2</b>	<b>Samenvatting bevindingen</b>	<b>3</b>
2.1	Behoeftespecifieke woonvormen	3
2.2	Omvang huisvestingsopgave	4
2.3	Indicatie financiële inzet	7
<b>3</b>	<b>Situatie per aandachtsgroep</b>	<b>9</b>
3.1	(Dreigend) Dakloze mensen	9
3.2	Uitstromers Beschermd Wonen en klinische GGZ	11
3.3	Uitstromers vrouwenopvang en slachtoffers mensenhandel	13
3.4	Uitstromers jeugdzorg	14
3.5	Uitstromers (jeugd)detentie en forensische zorg	15
3.6	Uitstappende sekswerkers	16
3.7	Mantelzorgers en -ontvangers	16
3.8	Statushouders	18
3.9	Arbeidsmigranten	19
3.10	Mensen met een lichamelijke, verstandelijke, of zintuigelijke beperking of psychische kwetsbaarheid (die wegens ernstige en chronische medische redenen andere huisvesting nodig hebben)	21
3.11	Woonwagenbewoners	23
3.12	Studenten	24
<b>4</b>	<b>Kosten die samenhangen met de huisvestingsopgave</b>	<b>26</b>
	<b>Bijlage 1: Overzicht huisvestingsvraag aandachtsgroepen</b>	<b>29</b>
	<b>Bijlage 2: Matrix aandachtsgroepen en woonconcepten</b>	<b>37</b>
	<b>Bijlage 3: Begrippenlijst</b>	<b>38</b>

# 1 Inleiding

Het adviesrapport 'Een Thuis voor Iedereen' leidde tot een gelijk genaamd interbestuurlijke programma om werk te maken van de huisvesting van aandachtsgroepen. Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties leidt dit programma. Op verschillende manieren faciliteert het ministerie lokale partners bij realisatie van huisvesting. Regelingen voor flexwonen helpen bij de realisatie van meer flexibele woonvormen, de Regeling Huisvesting Aandachtsgroepen (RHA) biedt financiële ondersteuning bij de huisvesting voor aandachtsgroepen. Inmiddels zijn de middelen voor de RHA uitgegeven. De opgave blijft echter groot. Er zijn meer aanvragen ingediend voor de RHA dan er budget is. Het ministerie beraadt zich op welke wijze zij ondersteuning kan bieden bij het vervullen van de huisvestingsopgave, en wenst verdiepend inzicht in de aard van de huisvestingsopgave, de behoefte aan verschillende woningtypen en eventuele meerkosten die hiermee gepaard gaan.

## 1.1 Vraagstelling

Om meer zicht te krijgen op de noodzakelijke ondersteuning en via welke sporen die ondersteuning vorm kan krijgen, wil het ministerie een verdiepend inzicht ontwikkelen. Zij stelt daartoe de volgende vragen:

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

## 1.2 Onderzoeksaanpak

Om tot antwoord te komen op de gestelde vragen zette Companen de volgende stappen:

- Wij startten met een bureaustudie van onderzoeken naar woonvormen voor aandachtsgroepen. Uitgangspunt zijn de aandachtsgroepen uit "Een thuis voor iedereen" en het wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting. Voor hen inventariseerden we specifieke eisen en wensen. We maakten enerzijds onderscheid tussen wens en eis. Anderzijds tussen woningkenmerken en noodzakelijke aanvullende voorzieningen.
- Voor de verschillende aandachtsgroepen maakten we een schatting van de jaarlijkse huisvestingsopgave. Op basis van bestaande onderzoeken en extrapolatie van regionale onderzoeken geven we een inschatting van de bandbreedte van de totale jaarlijkse huisvestingsopgave per aandachtsgroep, waarbij we bij benadering ook zicht bieden op de nieuwbouwopgave per doelgroep.
- Bij geïnventariseerde woonvormen brachten we investeringsbedragen per maatregel in beeld. We baseren ons hierbij op recente onderzoeken over de kosten van woningaanpassingen, diensten en maatregelen. Vertrekpunt is een nulsituatie voor het realiseren van een reguliere sociale huurwoning. Vervolgens bepaalden we de exploitatie met de extra geëiste of gewenste investeringen per aandachtsgroep. Dat biedt zicht op de meerkosten bij te nemen maatregelen.

Er wordt momenteel veel verdiepend onderzoek gedaan naar de omvang en samenstelling van de huisvestingsopgave voor de verschillende aandachtsgroepen. We beogen met dit onderzoek geen compleet

beeld te geven, maar wel om de richtingen te duiden. Daarbij gaat het ook om een richtinggevende en tentatieve inschatting van de kwantiteiten en kwaliteiten bij de passende huisvesting en de hieraan verbonden kosten. Daarmee ontstaat een beeld van de orde-grootte van de totale opgave. Om per afzonderlijke groep uitspraken te doen is gericht onderzoek noodzakelijk.

### 1.3 Leeswijzer

Deze rapportage begint in hoofdstuk 2 met de beantwoording van de onderzoeksvragen door middel van een samenvatting. Daarin presenteren we de resultaten van de analyse met betrekking tot de huisvestingsvraag voor aandachtsgroepen, de bouwopgave en de extra investeringen. Hoofdstuk 3 bevat de uitwerking en onderbouwing van de woonvraag per aandachtsgroep. Hoofdstuk 4 gaat in op de kosten die samenvallen met de huisvestingsopgave van aandachtsgroepen. In bijlage 1 wordt in tabelvorm de huisvestingsvraag voor aandachtsgroepen in kaart gebracht. Bijlage 2 geeft in matrix-vorm weer welke woonconcepten passend zijn voor de onderscheiden aandachtsgroepen. Bijlage 3 bevat de begrippenlijst.

## 2 Samenvatting bevindingen

### 2.1 Behoeftespecifieke woonvormen

De behoefte aan specifieke woonvormen verschilt zowel tussen als binnen de aandachtsgroepen. In dit onderzoek creëren we een totaalbeeld van de huisvestingsopgave. Om daartoe te komen maken we inzichtelijk wat in grote lijnen de aanvullende wensen zijn bij de verschillende aandachtsgroepen. Daarmee ontstaat een beeld van de noodzakelijke extra inzet. In de volgende hoofdstukken is dit meer in detail uitgewerkt.

In onze benadering maken we onderscheid naar specifieke behoefte als het gaat om de woonvorm. Daarbij gaat het om de directe huisvestingsvraag. Vervolgens kijken we naar voorzieningen bij of in het gebouw waar de woningen zijn. Tot slot lichten we de noodzakelijke begeleidingsbehoefte toe.

#### Aandachtsgroepen en hun gepaste woonvormen

Een belangrijke kwaliteit die voor nagenoeg alle aandachtsgroepen geldt, is de behoefte aan een betaalbare sociale huurwoning. Veel aandachtsgroepen zijn alleenstaand of getweeën, en hebben een laag inkomen (primaire doelgroep woningcorporaties, tot inkomensgrens passend toewijzen). Een sociale huurwoning onder de eerste aftoppingsgrens van € 650,43 (prijspeil 2024) is dan nodig, omdat zij die met huurtoeslag kunnen huren.

Binnen deze wens tot betaalbare huurwoningen zien we de volgende specifieke wensen:

- (Dreigend) dakloze mensen, mensen die uitstromen uit vrouwenopvang, uit (jeugd)detentie en forensische zorg, uitstappende sekswerkers en statushouders vragen meestal een reguliere (sociale huur-)woning. Een deel van de (dreigend) dakloze mensen vraagt vormen van kortdurend begeleid wonen om in een beschutte setting zelfstandig te kunnen wonen.
- Mensen die uitstromen uit beschermd wonen, jongeren uit jeugdzorg, en mensen vanuit klinische GGZ hebben doorgaans behoefte aan een uiterst betaalbare huurwoning onder de kwaliteitskortingsgrens van € 454,47 (prijspeil 2024). Ook hier geldt dat een deel van de mensen doorstromen uit beschermd wonen naar kortdurend zelfstandig begeleid wonen, deels omdat ze daar behoefte aan hebben of omdat er (nog) geen passend aanbod beschikbaar is.
- Jongeren die bij 18 jaar uitstromen uit jeugdzorg gaan vaak naar geclusterde woonvormen met begeleiding of op kamers (onzelfstandig of anders zelfstandig met gelet op huurtoeslagregelgeving een prijs tot de kwaliteitskortingsgrens). Ook studenten hebben deze behoefte, zij het vooral in studentencolleges en zonder begeleiding.
- Voor mensen die mantelzorg ontvangen of verlenen, is een deel aangewezen op elkaars nabijheid. Dan is een mantelzorgunit een oplossing.
- Voor arbeidsmigranten die permanent in Nederland blijven is de woonvraag onderdeel van de reguliere woningbehoefte. Dit is onderdeel van de nationale bouwopgave en bestaat zowel uit huur- als koopwoningen. Voor arbeidsmigranten die tijdelijk in Nederland wonen en werken (short- en mid-stay verblijvenden) is specifieke huisvesting nodig; vaak in specifieke flexconcepten.
- Voor mensen met lichamelijke, verstandelijke of zintuiglijke kwetsbaarheid zijn binnen de sociale huur specifieke woonvormen nodig, vaak op maat gericht op de betreffende kwetsbaarheid. Te denken is aan liftvoorzieningen, zorggeschikte woningen en/of technologie op maat.
- Woonwageneigenaren hebben gelet op hun culturele identiteit vanzelfsprekend behoefte aan het wonen in een woonwagen.

## Woonvormen

Hoewel we een ruime verscheidenheid aan aandachtsgroepen kennen, is het mogelijk om de verschijningsvormen van het passende woonvastgoed te aggregeren tot zes hoofdcategorieën:

- *reguliere woning*: 'Gewone', niet voor specifieke doelgroepen bedoelde woning. Prijs kan hierbij een onderscheidend criterium zijn;
- *geclusterde woning*: woningen die deel uitmaken van een complex of groep van woningen die bestemd zijn voor één of meerdere specifieke doelgroepen en gericht zijn op het bevorderen van sociaal contact, gemeenschapsgevoel en beschutting. Deze woonvormen beschikken over een ontmoetingsruimte;
- *zorggeschikte woning*: zelfstandige woningen - in een geclusterde woonvorm - waar Wlz-zorg (bijvoorbeeld verpleegzorg) geleverd kan worden. Naar gelang de zorgvraag zijn er specifieke vereisten van toepassing, zoals bijvoorbeeld een rolstoelgeschikte woonplattegrond. In een geclusterde woonvorm hoort hier een ontmoetingsruimte bij. Dit kan zowel in een vorm waar alle bewoners gebruik maken van Wlz-zorg, als waar ook mensen zonder Wlz-indicatie wonen;
- *kamers*: onzelfstandige woningen;
- *woonwagens*: woonunits die specifiek worden ontwikkeld voor mensen uit de woonwagencultuur;
- *mantelzorgunits*: unit op de kavel van een reguliere woning;
- *short-/midstay arbeidsmigranten*: Voor arbeidsmigranten die tijdelijk in Nederland wonen en werken (short- en mid-stay verblijvenden) is specifieke huisvesting nodig; vaak in specifieke flexconcepten.

Deze woonvormen kunnen als permanent en als flex-concept worden ontwikkeld. Flexconcepten verdienen overweging als de ontwikkeling bijdraagt aan versnelling van de bouw en/of een positieve businesscase, als dit bijdraagt aan een effectieve benutting van tijdelijk beschikbare bouwgrond, of als ze nodig zijn voor een tijdelijke oplossing van een huisvestingsprobleem.

## 2.2 Omvang huisvestingsopgave

Per aandachtsgroep is de jaarlijkse behoefte in beeld gebracht. In hoofdstuk 3 is dit verder onderbouwd. Voor de aandachtsgroepen met een behoefte aan reguliere sociale huurwoningen weten we de totale behoefte per jaar. Die behoefte kan (grotendeels) in de bestaande woningvoorraad opgevangen worden. Om zicht te krijgen op de behoefte aan toevoegingen zetten we daar het regulier beschikbaar komend aanbod tegen af. Sommige aandachtsgroepen hebben daarbij behoefte aan een specifieke woonvorm.

### Behoefte en aanbod reguliere sociale huurwoningen

Eerst belichten we de behoefte van aandachtsgroepen aan een reguliere sociale huurwoning. We zetten deze behoefte af tegen het jaarlijks beschikbaar komende aanbod. Daarbij ligt het zwaartepunt bij woningen die met huurtoeslag bereikbaar zijn (tot de kwaliteitskortingsgrens van € 454 of tot de aftoppingsgrens voor kleine huishoudens € 650). Hiermee krijgen we een indicatie in welke mate het bestaande aanbod naar omvang aansluit bij de behoefte.

Tabel 2.1: Behoefteraming voor uitstroom naar regulier zelfstandige woningen per aandachtsgroep per jaar

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

Bron: Companen analyse aandachtsgroepen, aanbod dvi Aedes, voor onderbouwing zie hoofdstuk 3.

- Het beschikbaar komend aanbod baseren we op de mutaties in 2021 en 2022 naar prijsklasse (bron: datawonen, dvi en dpi). Zetten we hier de huisvestingsopgave van de aandachtsgroepen tegen af, dan zou circa 20% à 32% worden toegewezen aan aandachtsgroepen. Zonder statushouders zou het gaan om 15%. In de concept-regeling bij de Wet versterking regie volkshuisvesting wordt een percentage van 15% aangehouden voor het geval gemeenten in een regio niet binnen twee jaar tot een afspraak komen over de verdeling van wettelijk urgente groepen. Dit percentage is exclusief statushouders. De toewijzingseis van 15% van het jaarlijks vrijkomend sociale woningaanbod sluit landelijk gezien in kwantitatieve zin aan op de jaarlijkse behoefte aan woningen voor de groepen wettelijk urgenten.
- Naast de genoemde aandachtsgroepen zijn er ook veel regulier woningzoekenden op zoek naar een sociale huurwoning. In de Nationale Prestatieafspraken is afgesproken om 250.000 sociale huurwoningen tussen 2022 en 2030 toe te voegen (afgerond 30.000 per jaar).

### **Additionele behoefte aan specifieke woonvormen**

In kwalitatieve zin dient het vrijkomende aanbod ook aan te sluiten op de behoefte vanuit aandachtsgroepen. De behoefte aan specifieke woonvormen brachten we in beeld op basis van diverse sectoranalyses. Dit biedt zicht op de jaarlijkse woonvraag naar specifieke woonvormen, waar in de bestaande woningvoorraad slechts beperkt passend aanbod voor beschikbaar is. Deze behoefte kan worden gezien als uitbreidingsbehoefte (ofwel hoeveel extra woonruimten zijn nodig om op de vraag in te spelen).



Tabel 2.2: Raming van de jaarlijkse behoefte aan woonvormen per aandachtsgroep per jaar, voor diverse woonvormen (t/m 2030)

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

\* Dit is een heel brede bandbreedte, omdat het gaat over een heel diverse doelgroep. De variëteit in deze groep en zeker in de woonvormen die zij nodig hebben is groot. Het vergt een verdiepende verkenning om deze vraag voldoende recht te doen.

\*\* Kamergewijze verhuur biedt soms een (tijdelijke) oplossing.

Bron: Companen divers, voor onderbouwing zie hoofdstuk 3.

De raming is gericht op het voorzien in de behoefte over de hele periode tot en met 2030. De additionele behoefte per jaar blijft niet tot in lengte van jaren groeien. Een woning die gebouwd is, komt na een paar jaar weer beschikbaar voor de volgende persoon uit een aandachtsgroep. Daarom is de gemiddelde verblijfsduur in (en dus de doorstroom uit) een specifieke woonvorm bepalend voor hoeveel eenheden voor een aandachtsgroep toegevoegd moeten worden. We zijn uitgegaan van een gemiddelde verblijfsduur van 3 jaar bij kamergewijze verhuur en geclusterde woonvormen. Bij zorggeschikte woningen wonen mensen doorgaans permanent. Om de opgave te vertalen naar de bouwopgave per jaar hanteren we als zichtperiode 2030. Daarmee gaan we ervan uit dat de opgave over een periode van 7 jaar wordt uitgesmeerd. Het werkelijke bouwtempo heeft invloed op de hoogte van de jaarlijkse opgave.

Tabel 2.3: raming van de bouwopgave aan woonvormen per aandachtsgroep per jaar

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

\* (een deel) van deze opgave kan ook via Wmo-aanpassingen worden gerealiseerd

bron: Companen divers, voor onderbouwing zie hoofdstuk 3

## Huisvestingsopgave overige aandachtsgroepen

Ook onder studenten, arbeidsmigranten (short- en midstay) en woonwagenbewoners bestaat een jaarlijkse woonvraag voor woonvormen. De gehanteerde cijfers in dit onderzoek voor deze groepen hebben betrekking op de gehele uitbreidingsbehoefte tot en met 2030, en dus niet op de jaarlijkse woonvraag. Als in 2030 in deze uitbreidingsbehoefte voorzien is, zou de bouwopgave per jaar in aanloop tot en met 2030 er als volgt uitzien:

Tabel 2.4: raming van de bouwopgave aan woonvormen overige aandachtsgroepen per jaar (t/m 2030)

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

bron: Companen divers, voor onderbouwing zie hoofdstuk 3

## Samenvatting van de bouwopgave

- Toevoegingen zijn vooral gewenst in geclusterd wonen (3.770-4.070 per jaar). Gelet op de gemiddelde verblijfsduur van drie jaar in dergelijke woonvormen is een totaal aanbod van 26.000 tot 28.000 geclusterde woningen voor mensen die uitstromen voldoende. De jaarlijkse investering hierin is afhankelijk van de snelheid waarin dit aanbod wordt gerealiseerd.
- Bij arbeidsmigranten is sprake van van een jaarlijkse uitbreidingsbehoefte aan 30.000 short- en midstay-plaatsen. Ook hier geldt dat de jaarlijkse investering hierin afhankelijk is van de ambitie rond realisatietempo.
- De verblijfsduur in andere segmenten is doorgaans langer, of de opgave is afgeleid van een langjarige ambitie (zoals bij studenten). De opgave per jaar is dan ook de opgave die de komende jaren de norm zal zijn: 3.350 kamergewijze verhuur voor studenten (met daarnaast 3.350 studio's), 3.500 tot 4.000 mantelzorgunits, 800 woonwagenstandplaatsen.
- De vraag van mensen met enkel een lichamelijke, verstandelijke of zintuigelijke kwetsbaarheid is dermate gevarieerd dat we ons hier enkel richten op het deel van de aandachtsgroep die een zorggeschikte woning met maatwerkvoorzieningen nodig heeft. Bronnen vermelden niet hoeveel mensen er jaarlijks een beroep doen op een zorggeschikte woning. Hiervoor gaan we uit van 10% van de inschatting in een brede bandbreedte van de totale groep mensen met een beperking in Nederland die ontevreden zijn over hun huidige huisvesting, omdat zij meer of andere woning-aanpassingen nodig hebben (Verwey Jonker Instituut, 2019). Dit zijn 2.700-10.500 zorggeschikte woningen.

## 2.3 Indicatie financiële inzet

### Investerings in vastgoed voor aandachtsgroepen

De realisatie van huisvesting van de genoemde aandachtsgroepen ligt in handen van verschillende organisaties. Uit praktijkervaringen, samenwerking en gesprekken met exploitanten blijkt dat voor sommige groepen realisatie van huisvesting een acceptabele business-case biedt. Dat geldt bijvoorbeeld voor huisvesting voor arbeidsmigranten en studentenwoningen, waarbij investeerders vooral op zoek zijn naar locaties. De inzet voor deze groepen vraagt vooral beschikbaarheid van ruimte voor deze huisvesting en moet meegewogen worden bij gebiedsprogramma's. De kosten hiervan ramen we verder niet in dit

onderzoek. Ook bij mantelzorgunits ligt een eerste investeringsverantwoordelijkheid bij de initiatiefnemer zelf. De tijdelijkheid van dit product kan echter leiden tot een onrendabele investering, vergelijkbaar met die voor flexwonen.

Voor de aandachtsgroepen waar extra investeringen nodig zijn die bovendien niet renderen, ramen we de onrendabele investeringen per jaar. Het gaat dan om investeringen in geclusterd wonen, zorggeschikt wonen en in woonwagens. .

Tabel 2.5: Extra investeringen in vastgoed voor aandachtsgroepen per jaar (t/m 2030)

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

\* De meerkosten per woning zijn uiteraard afhankelijk van de gekozen opzet en invulling van maatregelen.

\*\* extra tov onrendabele investering bij reguliere woningen

Bron: Companen divers.

Onrendabele investeringen in vastgoed voor aandachtsgroepen bedragen bovenop de reguliere onrendabele toppen voor nieuwbouw van sociale huur à € 118.000 per woning (conform doorrekening Nationale Prestatieafspraken 2022), nog eens jaarlijks € 100 à € 300 miljoen voor specifieke voorzieningen of woonvormen.

De reguliere investeringen met een negatief rendement liggen voor een groot deel bij de woningcorporaties of andere verhuurders. Dat past bij hun maatschappelijke doelstelling, maar ook bij het mogelijk positieve effect van investering op lange termijn (als een investering bijdraagt aan de courantheid van het vastgoed). Het vraagt een nadere weging op welke wijze deze investeringen ondersteund moeten worden om realisatie van deze voorzieningen waar te kunnen maken.

Naast de inzet voor geclusterd, zorggeschikt wonen en wonen in woonwagens zijn ook meer studenteneenheden en mantelzorgunits nodig. Ook hier is sprake van een onrendabele investering. Deze ligt bij studentenkamers gemiddeld lager dan bij nieuwbouw van een reguliere sociale huurwoning (€ 57.000 voor een studio en € 95.000 voor een onzelfstandige kamer, bron: ministerie BZK, februari 2024). Dit vraagt derhalve geen 'extra onrendabele' investering ten opzichte van een reguliere exploitatie.

Het plaatsen van mantelzorgunits vraagt een stevige vermogensinzet van de initiatiefnemer. Dit is nu primair de verantwoordelijkheid van een particuliere initiatiefnemer. Dit is nu niet verder geraamd. Overigens kan dit een positief effect hebben op lagere zorg- of Wmo-kosten. Wij adviseren dit als verdieping op dit onderzoek als maatschappelijke business-case nader te onderzoeken.

### Andere kosten bij huisvesting van aandachtsgroepen

Het onderzoek richt zich op de investeringen in vastgoed. Echter de huisvesting van aandachtsgroepen vergt ook faciliterende inzet van gemeenten, zorginstellingen en corporaties:

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

Overigens vraagt dit niet alleen financieel aandacht. Ook de beschikbaarheid van voldoende personeel komt hierbij naar voren.

## 3 Situatie per aandachtsgroep

In het vervolg geven we een globaal beeld per aandachtsgroep van de gepaste woonkwaliteiten en omvang van de groepen. We baseren ons hierbij op eerdere onderzoeken die voor de verschillende aandachtsgroepen zijn uitgevoerd. Waar die onderzoeken ontbreken, maken we een inschatting op basis van regionale referentie-onderzoeken en extrapolatie hiervan. We beogen hiermee geen exact beeld te geven van de kwantitatieve en kwalitatieve huisvestingsopgave. Hiervoor zijn de aandachtsgroepen te divers in samenstelling en wensen. Met deze verkenning willen we een onderbouwing kunnen geven van benodigde investeringen rondom huisvesting. Dat vraagt enerzijds toewerken naar een zoveel mogelijk eenduidig beeld van vormen van huisvesting. Anderzijds betekent dit vooral de uitwerking van een richtinggevend beeld. We volgen hierbij de aandachtsgroepen die in Een thuis voor iedereen zijn onderscheiden. In paragraaf 2.1 beschrijven we de gepaste woonvormen bij de onderscheiden aandachtsgroepen.

Een aantal woonkwaliteiten geldt voor het grootste deel van de aandachtsgroepen. Zo maken de meeste mensen gebruik van huurtoeslag en doen daarom een beroep op een woning onder de aftoppingsgrenzen. Per aandachtsgroep geven we aan welke huur het meest passend is. Ook is spreiding van de aandachtsgroepen over wijken gewenst om leefbaarheidsproblematiek te beperken en om te voldoen aan fair share afspraken.

### 3.1 (Dreigend) Dakloze mensen

We maken onderscheid tussen economisch en niet-economisch dakloze mensen. Economisch daklozen zijn mensen die geen dak boven hun hoofd hebben vanwege gebeurtenissen in hun leven, zoals scheiding, werkloosheid of faillissement. Zij zijn met enkel een woonruimte geholpen en zijn verder in veel gevallen zelfredzaam. De groep niet-economisch dakloze mensen is minder zelfredzaam en heeft vaak een combinatie van wonen en zorg nodig om geholpen te worden. Dit maakt dat de voorwaarden voor huisvesting bij deze subgroepen anders kan zijn.

Voor personen die dreigen dakloos te worden zijn er initiatieven als Onder de Pannen en Rustplek Nederland, die organiseren dat er tijdelijk onderdak geboden wordt bij stadsgenoten en gastgezinnen. Dit geeft mensen de kans om uit hun kwetsbare situatie te komen en neemt het risico op dakloosheid weg.

#### Gepaste woonkwaliteiten

Economisch dakloze personen hebben doorgaans op zeer korte termijn een sociale huurwoning of appartement nodig die past bij hun inkomen en gezinsgrootte. Dit kan ook een flexwoning of een kamer in een flexwoning zijn, mits er perspectief is op een permanente vervolgoplossing. Het meest wenselijk is dat deze personen een reguliere, zelfstandige, permanente sociale huurwoning kunnen betrekken. Zij stellen vaak geen specifieke eisen aan de leefomgeving.

Voor niet-economisch dakloze personen is de noodzaak groot om snel een eigen woonplek te vinden. Liefst vinden zij een zelfstandige sociale huurwoning, met minimaal 1 slaapkamer en doorgaans onder de eerste aftoppingsgrens; voor jongeren onder de kwaliteitskortingsgrens. Soms kan een kamer of bijvoorbeeld een flexwoning een oplossing bieden, mits die als stabiele huisvesting fungeert. Voor jongeren binnen deze doelgroep kunnen eventueel gedeelde voorzieningen worden gerealiseerd. Dit kan in de vorm van begeleid wonen, gemengd wonen, gespikkeld wonen, groepswonen of geclusterd wonen met begeleiding.

Wanneer sprake is van gedragsproblematiek geldt wel een aantal voorwaarden aan de leefomgeving. Zo is het van belang dat de omgeving prikkelarm is. Daarnaast moet afwijkend gedrag geaccepteerd kunnen worden. De woonvorm moet zo zijn gesitueerd dat deze segregatie voorkomt. Een woning in een woonwijk is het meest geschikt.

Daarnaast zijn ook sociale factoren relevant. Het is van belang dat er voldoende aanspraak mogelijk is, bijvoorbeeld met familie, of een sociale ontmoetingsplek in de buurt. Om aan de begeleidingsbehoefte van deze groep te voldoen, is (intensieve) ambulante begeleiding in de buurt of op afstand vereist.

## Behoeft in beeld

### *Omvang doelgroep*

De omvang van de groep dak- en thuisloze mensen in Nederland is lastig te kwantificeren doordat registratiegegevens maar zicht bieden op een deel van de totale groep (zie kader). De omvang van de groep mensen die (dreigend) dakloos is, wordt door CBS geschat op 30.600 personen per 1 januari 2023. Dit terwijl maatschappelijke organisaties schatten dat er rond de 100.000 mensen zijn die dak- of thuisloos zijn. Vanwege dit grote verschil ontwikkelden Hogeschool Utrecht en Kansfonds een daadwerkelijke telling van het aantal mensen dat per gemeente dak- of thuisloos is: de ETHOS telling.

Het Nationaal Actieplan Dakloosheid: Eerst een Thuis agendaert dit tekort aan inzicht. In dit actieplan is dan ook aangegeven dat (dreigende) dakloosheid beter in kaart gebracht moet worden. Dit moet gebeuren door middel van een telling volgens ETHOS Light (zie kader). "Zolang er geen beter beeld is", is de CBS monitor de enige bron die landelijk inzicht biedt. Vooralsnog gaan we daarom uit van de CBS-data.

Als de ETHOS telling voor heel Nederland is afgerond, kan de raming van de omvang van de groep dak- en thuisloze mensen aangescherpt worden.

### *Uitstroom naar woonvormen*

Met het Nationaal Actieplan Dakloosheid is de huisvestingsopgave voor mensen die dak- of thuisloos zijn sterk in beweging. In het Actieplan is afgesproken om zoveel mogelijk uit te gaan van housing first; dus uitstroom naar reguliere woningen. Hierdoor zal de komende tijd de huisvestingsopgave verschuiven naar meer zelfstandig wonen.

Het Corporatiehotel van de Tussenvoorziening is een concept dat tijdelijke woonruimte biedt aan dakloze woningzoekenden die geen persoonlijke begeleiding nodig hebben. De woningcorporatie helpt binnen 1,5 jaar doorstromen naar eigen woonruimte. In Utrecht zijn twee corporatiehotels gerealiseerd. Het ene hotel is voor alleenstaanden, bestaande uit 25 woon-/slaapkamer met gedeelde douches en keuken. Het andere hotel is voor gezinnen van maximaal 3 personen, bestaande uit 21 kleine flatwoningen met eigen douche en keuken. Deze vorm van huisvesting is geschikt voor mensen die economisch dakloos zijn.

De grote variatie in inzicht in het aantal dak- en thuisloze mensen, is toe te schrijven aan verschillende methodes om de omvang van de groep dak- en thuisloze mensen in kaart te brengen. Zo neemt de ETHOS telling de volgende groepen mee:

1. Mensen die leven in de openbare ruimte
2. Mensen in de noodopvang
3. Mensen in een tijdelijke opvang voor dakloze mensen
4. Mensen die een instelling verlaten zonder vervolghuisvesting en mensen die langer in een instelling verblijven wegens gebrek aan passende vervolghuisvesting
5. Mensen in niet-conventionele woonruimte vanwege een gebrek aan passende huisvesting
6. Mensen die tijdelijk verblijven bij familie, vrienden of derden
7. Mensen met een dreigende huisuitzetting zonder passende vervolghuisvesting

Het CBS neemt in haar benadering enkel de categorieën 1, 2, 5 en 6 mee, en voor categorie 3 geen 24-uurs opvang. Ook laat het CBS personen jonger dan 18 en ouder dan 65 en mensen die op illegale wijze in Nederland verblijven buiten beschouwing.

Op dit moment zien we nog dat van de 30.600 mensen die dak- of thuisloos zijn jaarlijks circa 45% zelfstandig gaat wonen. Deels in een reguliere woning, deels in een vorm van geclusterd of begeleid zelfstandig wonen. Dan gaat het dus om 14.000 personen. De huidige uitstroomrichting van deze personen is als volgt:

Tabel 3.1: Uitstroomrichting mensen die dak- of thuisloos zijn vanuit dag- en nachtopvang

Uit:	Naar:	(Intramuraal) Beschermd of (kortdurend) zelfstandig begeleid wonen	Regulier wonen
Dag- en nachtopvang		45%-50%	50%-55%

Bron: Companen Onderzoek voor Gemeente Amersfoort - Landschapsschets Wonen en zorg, woonwensenonderzoek dak- en thuisloze mensen KAM-gebied (DTV en ISP, 2004).

Op basis van de huidige praktijk zijn de volgende aantallen jaarlijks gewenst voor uitstroom van mensen die dak- of thuisloos zijn:

- Naar geclusterd wonen: 6.300 à 7.000 huishoudens per jaar.
- Naar zelfstandig wonen: 7.000 à 7.700 huishoudens per jaar.

Gelet op de afspraken in het Actieplan zijn de aantallen voor zelfstandig wonen een minimum.

### De woonbehoefte samengevat

Voor mensen die dakloos zijn is snelle beschikbaarheid nodig van een (eenvoudige) reguliere huurwoning tegen een huurprijs doorgaans onder de eerste aftoppingsgrens. Flexwonen kan, mits stabiele woonsituatie geboden kan worden. Het gaat dan om 14.000 woningen die voor deze groep beschikbaar moeten komen:

- voor jongeren tot 23 jaar een woning tot de kwaliteitskortingsgrens;
- voor iets meer dan de helft regulier wonen en iets minder dan de helft geclusterd begeleid wonen.

Er zijn verschillende wooninitiatieven voor niet-economische daklozen opgericht in Nederland. Een succesvol voorbeeld van gemengd wonen is Tango in Utrecht. Daar wonen 55 mensen die dakloos waren samen met 123 andere huurders. De succesfactor van gemengd wonen is dat er sprake is van wederkerigheid. Alle bewoners hebben de intentie om iets bij te dragen aan wonen in het complex en stellen zich sociaal en behulpzaam naar elkaar op.

## 3.2 Uitstromers Beschermd Wonen en klinische GGZ

### Gepaste woonkwaliteiten

Gepaste huisvesting voor personen die uitstromen uit Beschermd Wonen (BW) zijn studio's, (kleine) appartementen of gezinswoningen. In veel gevallen zal een huurprijs onder de kwaliteitskortingsgrens het meest passend zijn. Geclusterd wonen in de vorm van begeleid wonen of zelfstandig wonen in een wooncomplex of een zelfstandige woning zijn de meest gepaste huisvestingsmogelijkheden. Hier komt vaak ambulante begeleiding bij kijken. Ook is een beschermende, beschutte woonomgeving van belang, met niet te veel prikkels.

### Behoeft in beeld

De meest recente cijfers over Beschermd Wonen van het CBS komen uit 2022 en tonen een omvang van 25.550 personen met een Wmo BW-indicatie in heel 2022. De schatting van het CBS is een lichte overschatting, omdat dit een optelsom is van regionale cijfers en er dus geen rekening is gehouden met cliënten die in meerdere regio's een traject hebben gevolgd. Tegelijkertijd is het aantal Wmo BW-indicaties sinds 2022 gestegen. Door deze twee factoren tegen elkaar af te strepen komt de schatting op

zo'n 26.000 personen met een Wmo BW-indicatie in 2024.

De CIZ-databank toont rond de 31.000 personen met een Wlz GGZ Wonen-zorgprofielreeks indicatie in het eerste kwartaal van 2024. Samen komt de schatting van het totaal aantal cliënten in Beschermd Wonen uit op zo'n 57.000. De uitstroom van Wlz-cliënten is dusdanig klein, dat enkel naar uitstroom uit Beschermd Wonen vanuit de Wmo gekeken wordt. We hanteren een aanname dat bij een verblijfsduur van 1 jaar, 40% van deze personen uitstroomt naar een geclusterde woonvorm of een reguliere woning met ambulante begeleiding (op basis van onderzoek van Companen voor provincie Utrecht, gemeente Den Haag en diverse andere gemeenten). Dit zou dan gaan om een uitstroom van ongeveer 10.500 personen.

Binnen het Beschermd Wonen is er sprake van een stroommodel; vanuit wettelijk Beschermd Wonen stroomt een deel van de cliënten uit naar tussenvormen van Beschermd Wonen en een deel naar gewone woningen (met vaak nog ambulante begeleiding). Vanuit de tussenvormen van Beschermd Wonen stromen jaarlijks ook cliënten uit naar gewone woningen. Voor de 10.500 uitstromers uit Beschermd Wonen zullen dan rond de 8.000 zelfstandige woningen en 2.500 geclusterde woningen per jaar volstaan.

### **De woonbehoefte samengevat**

Om doorstromen uit Beschermd Wonen te bevorderen, is het belangrijk dat personen die (willen) uitstromen uit Beschermd Wonen, een passende woonruimte kunnen krijgen. Het gaat om zo'n 10.500 woningen die beschikbaar moeten komen:

- Voor jongere uitstromers: studio's en kleine appartementen tot de kwaliteitskortingsgrens.
- Voor volwassen uitstromers: (kleine) appartementen en gezinswoningen tot de kwaliteitskortingsgrens.
- Woonvormen: geclusterd wonen in de vorm van begeleid wonen, zelfstandig groepswonen en regulier wonen in een wooncomplex of een zelfstandige woning. Eventueel een groepsruimte, maar voor hoe veel mensen dat geschikt is, hebben we geen zicht op.

### **Uitstromers klinische GGZ**

#### ***Gepaste woonkwaliteiten***

Personen die uitstromen uit de klinische GGZ naar reguliere huisvesting komen meestal in geclusterde woonvormen of reguliere, zelfstandige woningen met (ambulante) begeleiding terecht. Voor hen zijn woningen met een huurprijs onder de kwaliteitskortingsgrens geschikt. Een beschermde woonomgeving met weinig prikkels is van belang.

#### ***Behoeft in beeld***

In Nederland hebben rond de 2.100 personen een GGZ-B indicatie. De uitstroom van deze groep is laag, en de uitstroom naar een woonvorm of reguliere woning met ambulante begeleiding is zeer beperkt. Het gaat hooguit om enkele personen per gemeente per jaar.

#### ***De woonbehoefte samengevat***

Het gaat om een kleine groep. Het grootste deel stroomt uit naar beschermd wonen en valt daarmee buiten de scope van dit onderzoek. Voor uitstromers die zelfstandig gaan wonen is een sociale huurwoning onder de kwaliteitskortingsgrens doorgaans de gepaste woonvorm, vaak met ambulante begeleiding. De aantallen hebben in verhouding tot andere groepen beperkte betekenis.



### 3.3 Uitstromers vrouwenopvang en slachtoffers mensenhandel

#### Gepaste woonkwaliteiten

Wanneer mensen uit de vrouwenopvang uitstromen, of wanneer zij slachtoffer zijn geweest van mensenhandel, hebben zij een woning nodig om hun leven weer op te pakken. Dit zijn doorgaans reguliere woningen onder de aftoppingsgrens, in de vorm van studio's en (kleine) appartementen, en in geval van uitstromers met een gezin is een gezinswoning gewenst. In geval dat er sprake is van gevaar in de privéomgeving, is een woning in een andere regio nodig. Het kan zijn dat ambulante begeleiding gewenst is om zelfredzaamheid te bevorderen.

#### Behoeft in beeld

In 2022 hebben 6.695 personen gebruik gemaakt van de vrouwenopvang (cijfers van brancheorganisatie Valente). Uit onderzoek naar in-, door- en uitstroom in de vrouwenopvang van RegioAanpak Veilig Thuis is gebleken dat ongeveer 65% van de aangemelde cliënten een andere vorm van hulp krijgt dan residentiële opvang. Ongeveer 35% van de cliënten die worden aangemeld bij de vrouwenopvang zullen dus verblijven in de opvang. Onderzoek van Q-consultzorg uit 2019 wijst uit dat er een meer dan 3.000 kinderen bij de vrouwenopvang zijn aangemeld. Er kan dus worden aangenomen dat ruim 40% van alle cliënten kind is. De kinderen vallen onder het huishouden van hun ouder, en tellen dus niet individueel mee als persoon met huisvestingsvraag. Er zijn dan zo'n 1.400 huishoudens die residentiële opvang krijgen. Rekening houdend met een deel van de volwassen uitstromers die na opvang in de crisisopvang terugkeren naar hun eigen woning, zal de vraag naar vervolghuisvesting rond de 1.000 huishoudens op jaarbasis liggen.

De woningbehoefte van slachtoffers van mensenhandel is lastig in te schatten, omdat de slachtoffers vaak niet in beeld zijn. Uit onderzoek van het Centrum Kinderhandel en Mensenhandel (CKM) uit 2022 blijkt dat slechts één op de zes slachtoffers in beeld van de Nederlandse autoriteiten komt. Zo zijn er in 2021 en 2022 rond de 800 slachtoffers in beeld gebracht bij Comensha (Coördinatiecentrum tegen mensenhandel), terwijl er door het Wetenschappelijke Onderzoek- en Documentatiecentrum in 2021 geschat werd dat er jaarlijks rond de 5.000 slachtoffers van mensenhandel zijn in Nederland. Hiervan zou ongeveer 30% Nederlands zijn en 12% minderjarig. Dit komt neer op ongeveer 1.500 Nederlandse slachtoffers van mensenhandel per jaar. Hoeveel van hen behoefte hebben aan andere huisvesting is lastig te achterhalen, maar uit het onderzoek van het CKM blijkt dat 25% van de slachtoffers die vragen hebben beantwoord op chatsite Fier (chatsite waar slachtoffers anoniem hun verhaal kunnen delen met een hulpverlener) bij hun dader inwonend zijn en dat dit als dwangmiddel wordt gebruikt. Personen die bij hun dader inwonend zijn hebben urgent andere huisvesting nodig. Deze 25% is echter nog niet te generaliseren naar de gehele groep slachtoffers, omdat er op chatsite Fier relatief veel jongeren hebben gecommuniceerd. In 41,3% van de gevallen was de chatgebruiker minderjarig, terwijl de landelijke schatting van het aantal minderjarigen rond de 12% ligt. Er zijn dus 3,5 keer zo veel minderjarige slachtoffers binnen de chatomgeving dan in totaal het geval is. Van de slachtoffers die aangaven bij hun dader inwonend te zijn, woonde 60% bij hun ouders. Van hen nemen we aan dat zij minderjarig zijn. 60% van de 25% die aangaf inwonend te zijn bij hun dader wordt gedeeld door 3,5 om het aandeel jongeren in het onderzoek te corrigeren naar de landelijke schatting. 40% van de 25% die aangaf inwonend te zijn bij hun dader wordt vermenigvuldigd met 1,5, omdat 58,7% van de slachtoffers op de chatsite volwassen was, terwijl dit landelijk 88% is. Zo zijn de antwoorden van de slachtoffers op de chatsite meer representatief voor de gehele groep slachtoffers van mensenhandel. Uit deze rekensom komt een aandeel van 19,3% van de slachtoffers dat urgent andere huisvesting nodig heeft. Dit komt neer op 290 mensen. Van hen zijn er ongeveer 35 (12%) minderjarig, en



ongeveer 255 (88%) volwassen. Al met al schatten wij dat jaarlijks rond de 255 volwassenen met urgentie andere huisvesting nodig hebben omdat zij slachtoffer (geweest) zijn van mensenhandel.

### De woonbehoefte samengevat

Uitstromers uit de vrouwenopvang en slachtoffers van mensenhandel hebben een reguliere sociale huurwoning nodig die past bij hun inkomen en gezinsgrootte. Doorgaans dus een huurwoning onder de aftoppingsgrens. De woonvraag van uitstromers bestaat uit ongeveer 1.255 reguliere zelfstandige woningen. In geval dat er sprake is van gevaar in de privéomgeving, heeft iemand een woning nodig in een andere regio.

## 3.4 Uitstromers jeugdzorg

### Gepaste woonkwaliteiten

Wanneer jongeren uitstromen uit jeugdzorg met verblijf, dan komen zij op verschillende plekken terecht. Een deel stroomt uit naar beschermd wonen. Het grootste deel stroomt uit naar een geclusterde woonvorm, bijvoorbeeld in de vorm van een kamer-

Kansrijk Wonen is een initiatief voor jongeren tussen 15 en 27 jaar die graag zelfstandig willen wonen, maar een duwtje in de rug nodig hebben om deze stap te zetten. De jongeren wonen samen in een huis, maar hebben ook een eigen kamer. Elke jongere wordt begeleid bij praktische zaken door een coach, en een huiscoördinator is verantwoordelijk voor het huis. Het doel is dat de jongeren na gemiddeld 12 tot 18 maanden (weer) zelfstandig kunnen wonen. Deze woonvorm bestaat uit gezinswoningen in woonwijken.

trainingscentrum of regulier wonen, eventueel met ambulante begeleiding. Voor hen zijn (onzelfstandige) kamers, flexwoningen of reguliere appartementen in een omgeving die het risico op terugval of ondermijning beperkt geschikt om in te wonen.

### Behoefte in beeld

In 2022 hebben 42.000 personen gebruik gemaakt van jeugdhulp met verblijf. Jaarlijks zijn er ongeveer 50.000 trajecten, wat betekent dat er gemiddeld 1,2 traject per persoon per jaar loopt. Van alle trajecten wordt jaarlijks ongeveer een derde beëindigd. Voor de jaarlijkse huisvestingsvraag wordt gekeken naar het aantal jongeren dat 17 jaar is. Zij zullen binnen een jaar 18 worden en uit moeten stromen (tenzij ze in verlengde jeugdzorg komen). De inschatting voor 2024 is gebaseerd op ongeveer 14.000 15- t/m 17-jarigen die jeugdhulp met verblijf ontvangen (Schatting Companen obv. CBS Jeugdmonitor). We nemen aan dat een derde van deze groep 17 jaar is en dus binnen 1 jaar zal uitstromen. Dit zijn ruim 4.700 jongeren.

Kamers met Aandacht is een initiatief dat het mogelijk maakt om als particulier zelf een kamer in je koophuis, huurhuis of tuin voor een lage prijs te verhuren aan jongeren die nog onvoldoende vangnet, geld of praktische vaardigheden hebben om helemaal zelfstandig te wonen. Hier is, naast ambulante begeleiding, voor de jongeren ook informele steun aanwezig in de vorm van huisgenoten of betrokken burens. Hoe veel en hoe vaak deze informele steun wordt geboden, is afhankelijk van hoe de verhuurder dit voor zich ziet, en op basis daarvan wordt een match gevonden.

Op basis van de diverse regionale referentieonderzoeken (o.a. Companen monitor Gezond Wonen Provincie Overijssel) zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd voor de uitstroomrichting:

- 35% uitstroom regulier wonen, eventueel met ambulante begeleiding (1.650 jongeren);
- 35% uitstroom geclusterd wonen met begeleiding/kamertraining (1.650 jongeren);
- 20% uitstroom Wlz instelling/beschermd wonen (950 jongeren);
- 10% komt in verlengde jeugdzorg (470 jongeren).

### De woonbehoefte samengevat

Jongeren stromen uit jeugdzorg met verblijf uit naar verschillende richtingen, afhankelijk van hun ondersteuningsbehoefte.

- Zij die zelfredzaam zijn stromen uit naar regulier wonen, eventueel met ambulante begeleiding. Voor deze groep zijn ongeveer 1.650 woningen per jaar nodig. Dit kunnen (onzelfstandige) kamers, flexwoningen of appartementen zijn.
- Zij die nog begeleiding nodig hebben voordat zij zelfredzaam genoeg zijn om zelfstandig te wonen, stromen uit naar geclusterd wonen, bijvoorbeeld in de vorm van een kamertrainingscentrum. Ook hier zijn 1.650 vrijkomende plaatsen per jaar voor nodig. Deze plaatsen kunnen de vorm aannemen van (onzelfstandige) kamers, eventueel binnen flexconcepten. Voor deze woonvormen is een gemeenschappelijke ruimte gewenst.
- De uitstroom naar beschermd wonen (instellingszorg) en verlengde jeugdzorg valt buiten het perspectief van dit onderzoek.

Verspreid door Nederland bieden verschillende jeugdhulporganisaties Kamertrainingscentra aan. Deze centra kunnen complexen, wooneenheden of appartementen zijn waarin jongeren vanaf 15 jaar samen wonen met ieder een eigen kamer. Ze kunnen op deze manier langzaam wennen aan zelfstandig wonen. Bij dit concept hoort begeleiding op het gebied van zelfredzaamheid, zelfvertrouwen, verantwoordelijkheid, huishouden, financiën, persoonlijke verzorging, dagbesteding en sociale vaardigheden.

## 3.5 Uitstromers (jeugd)detentie en forensische zorg

### Gepaste woonkwaliteiten

Personen die uitstromen uit langdurige detentie hebben doorgaans op zeer korte termijn een reguliere sociale huurwoning of appartement nodig die past bij hun inkomen en gezinsgrootte (in geval van ouderschap). Voor jongeren kan dit ook een kamer of studio zijn. De woning kan een flexwoning zijn, mits dit stabiele huisvesting biedt voor een langere periode. Een huurprijs onder de kwaliteitskortingsgrens is gewenst. Stabiele huisvesting en een omgeving die de kans op recidive beperkt zijn gewenst.

Personen die uitstromen uit forensische zorg stromen veelal uit naar forensisch beschermd wonen, en soms direct naar reguliere huisvesting. Forensisch beschermd wonen is een verblijfsvoorziening met persoonlijke zorg en ondersteunende begeleiding in een beschermde woonomgeving. Wanneer cliënten (direct of vanuit forensisch beschermd wonen) uitstromen naar reguliere huisvesting, is de mogelijkheid tot het ontvangen van ambulante begeleiding belangrijk.

### Behoeft in beeld

De meest recente uitstroomcijfers van de Dienst Justitiële Inrichtingen uit 2021 tonen 6.462 volwassenen met een detentieduur van langer dan 3 maanden die uitstromen. Jaarlijks stromen tussen de 1.350 – 2.350 ex-gedeteneerden met een straf van tenminste 3 maanden uit naar een zelfstandige sociale huurwoning. De overige uitstromers zullen geen (nieuwe) zelfstandige woning nodig hebben, of zullen uitstromen naar beschermd wonen/begeleid wonen. Daarnaast stromen er jaarlijks zo'n 500 mensen uit forensisch beschermd wonen en 500 mensen uit forensische zorg uit naar reguliere huisvesting.

### **De woonbehoefte samengevat**

Voor mensen die uit (jeugd)detentie of forensische zorg komen en naar een zelfstandige woonsituatie gaan, is op zeer korte termijn een reguliere, zelfstandige woning nodig. Het gaat om jaarlijks 2.350 tot 3.350 woningen die nodig zijn:

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

## **3.6 Uitstappende sekswerkers**

### **Gepaste woonkwaliteiten**

Personen die als sekswerker uitstappen, hebben behoefte aan een woning zodat zij in een nieuwe omgeving kunnen uitstromen naar een andere levensstijl. Dit kunnen reguliere woningen zijn in de vorm van studio's of appartementen, en in geval van ouderschap is een gezinswoning wenselijk. Onderzoek naar belemmerende factoren bij uitstappen uit sekswerk toont aan dat financieel rondkomen en het niet kunnen vinden van betaalbare huisvesting een grote belemmering vormen in het uitstroomproces (Regio-plan, 2017). Sociale huurwoningen met een prijs tot de liberalisatiegrens zijn dan vaak passend.

### **Behoefte in beeld**

Jaarlijks stromen er ongeveer 650 sekswerkers in bij een uitstapprogramma. Bijna de helft van de totale jaarlijkse instroom stapt ook daadwerkelijk uit met behulp van een uitstapprogramma. Er stromen dus gemiddeld 300 sekswerkers per jaar uit (Regio-plan & Cebeon, 2019).

### **De woonbehoefte samengevat**

Om uitstappende sekswerkers succesvol uit te laten stromen uit sekswerk, is passende en veilige huisvesting van belang. Daarom zijn jaarlijks gemiddeld 300 woningen per jaar nodig om hierin te voorzien. Dit zijn reguliere woningen in de vorm van studio's, appartementen en gezinswoningen. De prijsrange die uitstappende sekswerkers kunnen betalen is gevarieerd.

## **3.7 Mantelzorgers en -ontvangers**

### **Gepaste woonkwaliteiten**

Wanneer intensieve mantelzorgverlening noodzakelijk is en/of de reisafstand tussen mantelzorgontvanger en -verlener groot is, dan kan worden overwogen om te verhuizen om de zorgverlening efficiënter te maken. Er is dan mogelijkheid om een (pre-)mantelzorgunit/-aanbouw te bouwen in de tuin. Daarnaast bestaat de mogelijkheid om via sociale urgentie een aanvraag te doen voor een sociale huurwoning in de buurt van de mantelzorgontvanger of de mantelzorgverlener. In het geval van de mantelzorgontvanger is een reguliere woning in de vorm van een appartement vaak geschikt. In het geval van een mantelzorgverlener kan dit ook een gezinswoning zijn.

### **Behoefte in beeld**

Er zijn in Nederland ongeveer 830.000 mantelzorgers die minimaal 8 uur per week, gedurende minimaal 3 maanden mantelzorg verlenen (SCP, 2019). Dit wordt beschouwd als langdurige en intensieve mantelzorg. Daarnaast is de gemiddelde duur van mantelzorgverlening zo'n 5,4 jaar. Deze factoren kunnen motivatie zijn om een mantelzorgunit of urgentie voor een sociale huurwoning aan te vragen. Voor een groot deel van de mantelzorgverleners zal gelden dat zij waarschijnlijk al in de buurt wonen en daarom de zorg op zich nemen. Daarnaast gelden er meerdere voorwaarden voordat urgentie voor mantelzorg

goedgekeurd zal worden. Dit is ook terug te zien in het aantal urgentie-aanvragen bij woningcorporaties: 0,15% van de mantelzorgverleners/ontvangers waar sprake is van langdurig en intensieve mantelzorg doet een aanvraag voor sociale urgentie (Enserve, 2023). Dit komt neer op jaarlijks 1.250 aanvragen voor sociale urgentie wegens mantelzorg.

Wanneer mensen een (pre-)mantelzorgunit/-aanbouw overwegen, spelen ruimte en middelen een rol in het besluit om een aanvraag te doen. In Nederland zijn 448.897 kavels in bezit van 60+ers met een oppervlakte van 500+m<sup>2</sup>. Uit onderzoek (Woon Dichtbij, 2021) blijkt dat 25% van ouderen overweegt om een mantelzorgwoning te nemen. Dit zijn ruim 112.000 kavels waarvoor eventueel een aanvraag voor een (pre-)mantelzorgunit/-aanbouw gedaan wordt. Als we ervan uitgaan dat een (pre-)mantelzorgunit/-aanbouw tussen het 60'ste en 75'ste levensjaar wordt aangelegd, dan zijn dat 7.500 units/aanbouwen per jaar. Niet iedere oudere die een (pre-)mantelzorgunit/-aanbouw overweegt, vraagt er ook daadwerkelijk een aan. Wanneer de helft van de overwegende ouderen een aanvraag doet, gaat het om 3.500 tot 4.000 units/aanbouwen per jaar. Deze inschatting van de helft is aan de hoge kant. Tegelijkertijd zijn er ook situaties waar niet de mantelzorgontvanger, maar juist de mantelzorgverlener de partij is die de unit/aanbouw laat plaatsen. Dat compenseert de hoogte van de inschatting.

Daarnaast kan er ook sprake zijn van aanvullende behoefte aan mantelzorgunits/-aanbouwen voor mensen met een lichamelijke, zintuigelijke of visuele beperking.

Mantelzorgunits zijn nu nog niet veel voorhanden, waardoor de opgave gelijk wordt geschat aan de behoefte. Gezien de gemiddelde duur van mantelzorgverlening enkele jaren is, zouden mantelzorgunits die in de vorm van een mobiele unit worden gebouwd eventueel verplaatsbaar zijn naar een volgende bewoner wanneer de zorgvraag ten einde is. De meeste mensen realiseren echter een niet-mobiele unit op hun kavel.

### **De woonbehoefte samengevat**

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

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

## 3.8 Statushouders

### Gepaste woonkwaliteiten

Wanneer asielzoekers een verblijfsvergunning krijgen, worden zij statushouders. Of statushouders voorrang krijgen op een sociale huurwoning, is afhankelijk van de huisvestingsverordening van gemeenten, maar gemeenten zijn wel verplicht om aan de door het Rijk opgegeven taakstelling te voldoen. Statushouders worden door het Centraal Orgaan opvang asielzoekers (COA) gekoppeld aan gemeenten. De gemeenten zijn vervolgens verantwoordelijk voor het verzorgen van een passende woonruimte voor de statushouders. Wat voor woonruimte dit is, mag de gemeente zelf beslissen. Vaak doen gemeenten beroep op de reguliere woningen in de sociale huurvoorraad om statushouders te

Place2BU in Utrecht is een tijdelijk project voor een periode van 10 jaar van een woongemeenschap waar jongeren van 23-27 jaar, statushouders en mensen die afkomstig zijn uit de maatschappelijke opvang en beschermd wonen samenwonen. Het complex bestaat uit 4 woongebouwen met 490 zelfstandige eenkamerstudio's en twee gemeenschappelijke ruimtes per verdieping. Daarnaast is er een gemeenschapsgebouw voor gezamenlijke activiteiten voor alle bewoners. Voor deze gezamenlijke activiteiten en community building is een woonvereniging verantwoordelijk. Daarnaast zijn er per verdieping gangmakers verantwoordelijk voor sociale cohesie op hun afdeling. Op het terrein zijn ook een moestuin, een sportveld en sportapparatuur aanwezig. Er wonen maximaal 120 bewoners met een MO/BW achtergrond in het complex. Voor hen blijkt het van belang dat er een buddsysteem met meer één-op-één contact wordt opgericht. Statushouders kunnen echter hun draai goed vinden op Place2BU. Zij beoordelen het wonen op Place2BU positief.

In Sneek in de wijk Tinga staan sinds 2018 twintig Tiny Houses (ONE-woningen) voor een maximale periode van tien jaar. Van deze woningen zijn er tien bedoeld om statushouders te huisvesten. Verder zijn deze woningen bedoeld voor mensen die graag heel duurzaam willen wonen. Dit maakt de Tiny Houses een gemengd woonconcept. Er is vanaf het begin geïnvesteerd in onderlinge kennismaking, vanwege de diverse achtergronden van bewoners. Zo is bijvoorbeeld gezamenlijk het binnenterrein ingericht. Het aandeel statushouders is sinds 2018 iets minder geworden, doordat de taakstelling van de gemeente omlaag is gegaan.

huisvesten, maar het mag ook gaan om flexwoningen of gedeelde woningen. Om statushouders een gepaste reguliere woning aan te kunnen bieden, is het belangrijk dat de aangeboden woning past bij de gezinsgrootte. Waar ook op gelet moet worden is dat de leefbaarheid in de buurten en wijken goed blijft. Spreiding van de statushouders over wijken draagt daaraan bij. Daarnaast is er behoefte aan maatschappelijke begeleiding voor statushouders, om een succesvolle integratie te bevorderen.

### Behoeft in beeld

Voor statushouders wordt ieder jaar een taakstelling vastgesteld waaraan gemeenten moeten voldoen. In 2023 was het aantal statushouders dat huisvesting nodig had ongeveer 37.000 (19.400 tot 1 juli +17.600 tot 1 januari). Het totale aantal te huisvesten statushouders voor de eerste helft van

2024 komt, inclusief de opgelopen achterstand van ongeveer 6.400 statushouders, op ruim 25.000. Voor de tweede helft van 2024 is de taakstelling nog niet bekend, maar er kan een schatting worden gedaan dat het totale aantal statushouders inclusief achterstand rond de 40.000 zal zijn. Wij schatten op basis van jaarverslagen van Nidos (opvang van alleenstaande minderjarige vluchtelingen) van de afgelopen jaren dat hiervan ongeveer 6.000 alleenstaande minderjarige vluchtelingen (amv) zijn. De afgelopen jaren zijn er, ondanks afwisselende aantallen amv steeds tussen de 1.000 en 1.500 voogdijen van Nidos beëindigd vanwege meerderjarigheid. De uitstroomrichtingen van de amv zal vergelijkbaar zijn aan de uitstroom uit jeugdzorg. Daarom nemen we aan dat 35% van de uitstromende amv uitstroomt naar een reguliere sociale huurwoning. In totaal gaat het dan om 34.000 volwassenen en 350-525 uitstromende amv (afgerond 34.400) die in aanmerking komen voor urgentie voor een sociale huurwoning. Bij een aanname van 1,6 tot 1,8 statushouders per huishouden (incl. nareizigers) zullen er tussen de 19.000-21.500 huishoudens met een woonvraag voor een reguliere sociale huurwoning zijn in 2024. Voor verdere

jaren telt de achterstand van 2024 niet meer mee als deze ingehaald wordt in 2024. De jaarlijkse opgave zou dan rond de 13.000-15.500 huishoudens zijn. Daarnaast is er een vraag van 350-525 uitstromende amv naar geclusterd wonen met begeleiding/Kamertrainingscentrum.

### **De woonbehoefte samengevat**

Statushouders worden voor het overgrote deel gehuisvest via reguliere sociale huurwoningen van woningcorporaties, maar ook door het bouwen van flexwoningen en gedeelde woningen. De opgave was in 2023 ongeveer 37.000 personen. In 2024 zou dit rond de 40.000 kunnen zijn, inclusief de achterstand van 2023. Er zijn rond 19.000 tot 21.500 woningen met een huurprijs tot de eerste aftoppingsgrens nodig om deze huisvestingsvraag te realiseren. De woningen kunnen reguliere woningen in de vorm van studio's, appartementen en gezinswoningen zijn, maar ook flexwoningen en gemengd wonen concepten. Daarnaast is er een vraag van 350-525 uitstromende amv naar geclusterd wonen met begeleiding/Kamertrainingscentrum.

## **3.9 Arbeidsmigranten**

### **Gepaste woonkwaliteiten**

In een groeiend deel van de Nederlandse economie worden arbeidsmigranten uit andere landen ingezet. Soms gaat het om hooggeschoold en goed betaald werk (inzet van expats). Vaker betreft het juist laagbetaald en praktisch geschoold personeel. Vaak zijn werkgevers verantwoordelijk voor het verzorgen van adequate huisvesting; zeker niet door zelf de huisvesting te verzorgen binnen het arbeidscontract, maar vooral door mee te investeren in vastgoed. De praktijk is dat nog onvoldoende huisvesting wordt geboden.

Wat een gepaste woonvorm is voor arbeidsmigranten is afhankelijk van hun verblijfsduur. Arbeidsmigranten die permanent in Nederland blijven behoren tot de reguliere woningbehoefte. Zij zijn verantwoordelijk voor eigen huisvesting. Hun woonbehoefte bestaat uit zowel koop- als huurwoningen in een prijscategorie die passend is bij het inkomen.

Shortstay migranten verblijven enkele maanden tot zes maanden in Nederland. Zij hebben behoefte aan snelle vormen van tijdelijke huisvesting. Vaak worden deze arbeidsmigranten in beperkte aantallen op een centrale plek gehuisvest, in veel gevallen is de huisvesting gerelateerd aan het bedrijf waar ze werkzaam zijn. Zij verblijven in kamers met gedeelde voorzieningen. Dit kunnen individuele kamers zijn, of gedeelde kamers met minimaal 12m<sup>2</sup> per persoon. Hier worden vaak flexconcepten voor ingezet.

Midstay arbeidsmigranten verblijven circa zes maanden tot enkele jaren in Nederland. Zij hebben meer behoefte aan kwaliteit en privacy dan short-stay migranten en willen veelal ook meer kunnen integreren in de samenleving. Afhankelijk van de individuele behoefte van deze arbeidsmigranten, kunnen zij zich vestigen in reguliere woningen, in de vorm van studio's en appartementen in complexen die vaak speciaal voor arbeidsmigranten zijn gerealiseerd. Hier kunnen ook flexwoningen voor worden ingezet. Momenteel woont een deel van de arbeidsmigranten in recreatiewoningen.

Woningen voor arbeidsmigranten (in de niet-agrarische sector) voldoen bij voorkeur minimaal aan de normen van de Stichting Normering Flexwonen (SNF), om voldoende woonkwaliteit te bieden.

## Behoeftte in beeld

De registratie van mensen die als arbeidsmigranten in Nederland wonen en/of werken is zeer gefragmenteerd. Werkenden zijn bekend bij werkgevers. Woonachtigen staan ingeschreven in de BRP, de Registratie Niet-Ingezetenen (RNI) of zijn niet ingeschreven. Daardoor is er steeds een onderschatting van het aantal arbeidsmigranten in Nederland.

Uit de registraties van de BRP en RNI blijkt dat Nederland in 2021 een instroom had van meer dan 57.000 arbeidsmigranten. Eind 2022 woonde in Nederland per saldo ongeveer 40.000 arbeidsmigranten uit EU-27 landen meer dan eind 2021; dit is vestiging minus vertrek. De feitelijke vestiging ligt vanwege de onderschatting hoger dan de genoemde 40.000. Bovendien betreft dit alleen werknemers uit EU-27 landen. Uitgaande van de instroom in 2021, en beide nuanceringen die leiden tot een opwaartse bijstelling, is onze schatting dat er in 2022 netto zeker zo'n 60.000 arbeidsmigranten naar Nederland zijn gekomen.

Om de huisvestingsbehoefte van arbeidsmigranten in te schatten, gaan we uit van de mensen die weinig kans maken om hun huisvesting zelfstandig te kunnen regelen en daarmee een zekere kwetsbaarheid hebben. Dit zijn veelal de mensen met een korte verblijfsduur en een laag inkomen. Voor hen moeten specifieke huisvestingsvoorzieningen gerealiseerd worden.

Circa 1/3 deel tot de helft (afhankelijk van seizoensarbeid) van de arbeidsmigranten in Nederland (uit EU-27 landen) is op basis van verblijfsduur en inkomensniveau (tot 130% wettelijk minimumloon) te kenmerken als een migrant in kwetsbare positie, afhankelijk van snelle beschikbaarheid van huisvesting. Als die verhouding toegepast wordt op de jaarlijkse netto instroom van 60.000 personen, dan zouden jaarlijks 20.000 tot op de top 30.000 arbeidsmigranten een kwetsbare positie hebben op de huisvestingsmarkt.

## De woonbehoefte samengevat

Voor arbeidsmigranten zijn vooral studio's/ wooneenheden in specifieke complexen nodig. De verwachte groei van de inzet van arbeidsmigranten in de Nederlandse economie leidt tot een jaarlijkse groei met 60.000 personen, waarvan 1/3 tot de helft met een kwetsbare huisvestingspositie; oftewel 20.000 tot 30.000 wooneenheden. Dit zijn vooral flexwoonconcepten specifiek voor deze doelgroepen, met een minimale kwaliteit (in de niet-agrarische sector) volgens de SNF-norm en bij voorkeur voorzieningen en een huismeester bij het complex.



### 3.10 Mensen met een lichamelijke, verstandelijke, of zintuiglijke beperking of psychische kwetsbaarheid (die wegens ernstige en chronische medische redenen andere huisvesting nodig hebben)

#### Gepaste woonkwaliteiten

Deze aandachtsgroep omvat personen met veel verschillende woonwensen en -behoeften. Wat zij allen gemeen hebben, is dat ze een woning naar gelang bestedingsruimte, en passend bij gezinsgrootte zoeken. Dit kan zowel een koopwoning als een huurwoning zijn. Voor veel mensen die binnen deze groep vallen, voldoet een reguliere woning niet in de woonbehoefte. Zorggeschikte woningen zijn dan nodig om passende huisvesting te kunnen bieden. Zo kunnen mensen met een lichamelijke of zintuiglijke beperking veelal zelfstandig wonen of gespikkeld wonen in woonwijken. Zij wonen in woningen die passen bij hun gezinsgrootte en inkomen. Voor mensen met een psychische kwetsbaarheid geldt hetzelfde. Wanneer de zorgbehoefte van mensen uit deze groepen groot is, dan biedt geclusterd wonen met begeleiding vaak een uitkomst. Personen met een verstandelijke beperking wonen vaak ook in kleinschalige geclusterde woonvormen met begeleiding. Naast begeleiding, is dagbesteding vaak ook inbegrepen. Geclusterde woonvormen waarin mensen gezamenlijk wonen hebben een ontmoetingsruimte en gemeenschappelijke voorzieningen. Aanpassingen kunnen dus zowel betrekking hebben op ruimtelijke indeling als op implementatie van technologie in de woningen. Daarnaast is de beschikbaarheid van zorg op afroep of ADL-ondersteuning een belangrijk vereiste voor deze aandachtsgroep.

Verspreid over Nederland zijn er bijna honderd Fokusprojecten met in totaal ongeveer 1.400 Fokuswoningen. Fokuswoningen zijn aangepaste huurwoningen in eigendom van een woningcorporatie die verspreid liggen in woonwijken of in appartementengebouwen. Per Fokusproject gaat het om 12 tot 20 woningen en een nabijgelegen ADL-eenheid als centrale hulppost. Cliënten in Fokuswoningen kunnen 24 uur per dag en 7 dagen per week ADL-assistentie oproepen via een rechtstreeks alarm-intercomsysteem.

De woningen zelf zijn rolstoeltoegankelijk en voorbereid op mogelijk benodigde woningaanpassingen op maat. De woningen zijn vaak van ruim formaat, zodat cliënten ook met partner, gezin, huisdieren etc. kunnen wonen. Ondanks dit extra vloeroppervlakte betalen cliënten reguliere huur aan de woningcorporatie.

Voor personen met een lichamelijke of zintuiglijke beperking zijn ruimtelijke aanpassingen in een zorggeschikte woning vereist. Denk hierbij aan ruime gangen, verbrede deuren en aangepaste drempels. Voor personen met een lichamelijke beperking is een zorggeschikte gelijkvloerse woning of een woning met (trap)lift in veel gevallen gepast. Voor personen met een zintuiglijke beperking zou de mogelijkheid tot digitale bediening of stem-handbediening de woonkwaliteit verbeteren.

Personen met een psychische kwetsbaarheid die andere huisvesting nodig hebben om passend te wonen kunnen aanpassingen zoals betere geluidsisolatie of verstelbare/flexibele ruimtes binnen de veelal geclusterde woonvorm nodig hebben, om zo prikkelarm mogelijk te kunnen wonen.



Thomashuizen zijn kleinschalige woonvormen voor volwassenen met een verstandelijke beperking. Verspreid door Nederland zijn 118 Thomashuizen gerealiseerd. In ieder Thomashuis wonen 8 à 9 bewoners met verschillende zorgvragen, ieder met een eigen kamer. De woonvorm wordt gerund door zorgondernemers die samen met de bewoners in het huis wonen en de nadruk ligt op zo gewoon mogelijk leven. In een Thomashuis wordt de zorg aangepast aan de bewoner en niet andersom, want mensen die zorgwereld moet integreren in de gewone wereld.

Een verstandelijke beperking maakt het lastiger om zelfstandig te wonen. Mensen met een licht verstandelijke beperking kunnen vaak regulier wonen als zij een vorm van begeleiding en indien nodig ook zorg krijgen. Voor mensen met een zwaardere verstandelijke beperking bestaan er verschillende geclusterde woonconcepten die een combinatie van huisvesting, zorg en begeleiding bieden. De wooneenheden zijn vaak geclusterd en zorggeschikt, maar het is ook mogelijk om thuis te wonen met zorg en ondersteuning (vpt, mpt, pgb).

Een rustige en veilige omgeving met groen, OV en voorzieningen in de buurt vergemakkelijkt het participeren in de samenleving voor mensen uit deze aandachtsgroep aanzienlijk. Huisvesting in woonwijken is het meest geschikt.

### Behoeftte in beeld

Landelijk onderzoek naar woonwensen van mensen met een beperking wijst uit dat tussen de 27.000 en 104.600 mensen met een beperking in Nederland ontevreden zijn over hun huidige huisvesting, omdat zij meer of andere woningaanpassingen nodig hebben (Verwey Jonker Instituut, 2019). Het gaat dus om een heel brede bandbreedte, maar ook over een heel diverse doelgroep. Bronnen vermelden niet hoeveel mensen beroep doen op een zorggeschikte woning. Daarvoor gaan wij uit van een aandeel van 10% van de bandbreedte omvang van de totale groep mensen die jaarlijks meer of andere woningaanpassingen nodig hebben. Het gaat dan om 2.700 tot 10.500 zorggeschikte woningen.

De variëteit in deze groep en zeker in de woonvormen die zij nodig hebben is groot. Het vergt een verdiepende verkenning om deze vraag voldoende recht te doen. Dat past in z'n noodzakelijke nuances niet binnen het kader van deze verkenning.

### De woonbehoefte samengevat

Voor iedereen die tot deze aandachtsgroep behoort is het van belang dat hun wooneenheid zorggeschikt is en dat er de mogelijkheid is om maatwerk aanpassingen te doen. Een zorggeschikte woning maakt zorg op afroep makkelijker en efficiënter en vermindert belemmeringen in alledaagse handelingen. Omdat deze groep personen zulke diverse woonbehoefte hebben, zijn ook de gepaste woonvormen divers. We schatten een jaarlijkse behoefte aan 2.700-10.500 zorggeschikte woningen.

Stichting Ophovenerhof is een kleine, onafhankelijke organisatie die dagbesteding en woonbegeleiding organiseert voor mensen met een verstandelijke en/of lichamelijke beperking en mensen met niet-aangeboren hersenletsel. Uniek aan de kleinschalige woonvorm van deze zorgboerderij is dat de bewoners in Tiny Houses op het terrein wonen. Hiermee biedt Ophovenerhof jongeren de mogelijkheid om zelfstandig te kunnen wonen met zekerheid van 24-uurs begeleiding wanneer dit even niet lukt. Daarnaast biedt dit de jongeren voldoende privacy, ruimte en vertrouwen. Dit zijn belangrijke punten die cliënten aangeven om volwaardig mee te kunnen doen. Er wonen nu 11 bewoners in deze woonvorm. Daarnaast bevinden zich op het terrein een kinderboerderij, een winkel en een terras waar de bewoners en andere deelnemers werkzaamheden voor verrichten als dagbesteding.

## 3.11 Woonwagengewoners

### Gepaste woonkwaliteiten

Woonwagengewoners wonen in een woonwagen op een standplaats en meestal zijn deze standplaatsen geclusterd op een woonwagenterrein. Een woonwagenstandplaats moet een aansluiting op het leidingnet en warmtepomp/stadsverwarming hebben. Een woonwagen heeft volgens het Bouwbesluit uit 2012 een minimale oppervlakte van 18m<sup>2</sup>, maar vaak zijn woonwagens tussen de 4 - 8 meter breed en 11 - 15 meter lang. Door voldoende afwisseling in oppervlakte te bouwen, kunnen huishoudens met verschillende gezinsgroottes passend wonen.

Naast afwisseling in woonoppervlakte, is ook (meer) differentiatie in (sociale) huur- en koopaanbod gewenst. Met name de mogelijkheid tot het kopen van standplaatsen en/of woonwagens is nog beperkt, maar hier is wel vraag naar. In geval van het kopen van een standplaats is flexibiliteit bij de ruimtelijke inrichting een wens van de woonwagengewoners. Enkele wensen die hieronder vallen zijn de mogelijkheid om een berging of werkplaats op de standplaats te realiseren, de mogelijkheid tot het toevoegen van een extra wooneenheid, caravan of verdieping en de aanwezigheid van een stuk tuin. De gewenste oppervlakte van een woonwagenstandplaats ligt dan ook rond de 180m<sup>2</sup>. Wettelijk gezien heeft een woonwagenstandplaats geen minimaal oppervlakte, maar moet deze uiteraard groot genoeg zijn om de woonwagens op kwijt te kunnen.

### Behoeftes in beeld

Het wonen in een woonwagen is erkend als een vast onderdeel van de culturele identiteit van woonwagengewoners in Nederland. Zij die een aanvraag doen voor een woonwagen, zouden dus moeten worden voorzien in hun woonvraag. In 2023 zijn er 9.364 standplaatsen in Nederland.

De Vereniging Behoud Woonwagencultuur in Nederland (VBWN) doet de grove schatting dat er een tekort is van ongeveer 4.000-5.000 standplaatsen. Volgens Woonwagens Belangen Nederland (WWBN) is de behoefte aan standplaatsen nog hoger dan dat. Zij zien een tekort van zo'n 8.000 standplaatsen.

Gemeenten doen zelf ook onderzoek naar de behoefte aan woonwagens en standplaatsen. Ten opzichte van het bestaande aantal standplaatsen komt hier een afwisselende uitbreidingsbehoefte uit. Zo kwam uit een behoefteonderzoek in gemeente Utrecht in 2019 een behoeftepercentage van 90% van het bestaande aantal plaatsen. In Amsterdam (2020) was de behoefte ongeveer 70%. Uit onderzoeken in Apeldoorn (2019) en regio Noord Oost Brabant (2022) kwamen echter behoeftes van rond de 40% van het bestaande aantal plaatsen. De onderzoeken hadden echter niet steeds dezelfde onderzoeksmethode, doelgroep, respons en periode. Hierdoor is het lastig om de uitslagen met elkaar te vergelijken. Wanneer we een gemiddeld behoeftepercentage van 60% aannemen, komt de uitbreidingsbehoefte op zo'n 5.600 standplaatsen. Dit is echter een zeer grove schatting, aangezien veel gemeenten geen zicht hebben op de lokale behoefte en de behoefteonderzoeken die gedaan worden niet makkelijk te vergelijken zijn.

In totaal hebben gemeenten nu plannen/ambities om ruim 1.000 nieuwe standplaatsen te bouwen voor 2030, waarvan ten minste 410 vóór 2026. Dit zou een toename van 11% in het aantal standplaatsen tot 2030 betekenen. Om in de volledige behoefte aan standplaatsen te voorzien, en daarmee ook de huidige achterstand in te halen, zullen er tot 2030 jaarlijks 800 standplaatsen gebouwd moeten worden.

## De woonbehoefte samengevat

Het wonen in een woonwagengedeelte is erkend als een vast onderdeel van de culturele identiteit van woonwagengedeeltebewoners in Nederland. Daarmee is het essentieel dat er voldoende woonwagengedeeltestandplaatsen worden gerealiseerd om te voorzien in de behoefte aan het wonen in een woonwagengedeelte. De afgelopen jaren is het tekort aan woonwagengedeeltes en standplaatsen gegroeid. Dit tekort bedraagt nu zo'n 5.600 woonwagengedeeltes. Bij inloop van dit tekort tot 2030 gaat het om 800 standplaatsen en woonwagengedeeltes per jaar.

## 3.12 Studenten

### Gepaste woonkwaliteiten

Volgens het Bouwbesluit uit 2012 moeten kamers voor studenten die als wooneenheid binnen een woonfunctie voor kamergewijze verhuur worden verhuurd minstens 5m<sup>2</sup> verblijfsgebied hebben, en moet het gehele verblijfsgebied binnen een woonfunctie minimaal 18m<sup>2</sup> groot zijn. Daarnaast moet iedere woonfunctie tenminste één verblijfsgebied hebben met een verblijfsruimte van minimaal 11m<sup>2</sup> met een breedte van 3,0m. Dit mag de gemeenschappelijke ruimte zijn. Kamers die aan deze voorwaarden voldoen zijn vaak kamers in studentenflats of kamers in studentenpanden/woningen.

Wanneer kamers als individuele woonfuncties worden verhuurd, moeten deze ieder minimaal 18m<sup>2</sup> groot zijn. Dit zijn vaak studio's met eigen voorzieningen, maar het is ook toegestaan om individuele woonfuncties met gedeelde voorzieningen te bouwen. Studio's zijn vaak op de particuliere huurmarkt te vinden, maar er worden tegenwoordig ook steeds meer studio's gebouwd in studentencomplexen.

Uit het woonwensenonderzoek dat onderdeel uitmaakt van de Landelijke Studentenmonitor 2023, komt naar voren dat veel studenten in een grote woonruimte wensen te wonen. Rekening houdend met woonlasten wenst 27% in een kamer met gedeelde voorzieningen te wonen, 47% zou het liefst in een eenkamerwoning wonen, en 26% in een meerkamerwoning. Van alle studenten wenst 70% in een woonruimte van minimaal 20 vierkante meter te wonen.

Wanneer enkel naar thuiswonende bachelor studenten jonger dan 20 jaar met een verhuiscens binnen één jaar wordt gekeken, wil 48% in een kamer met gedeelde voorzieningen wonen, 34% zou een eenkamerwoning willen, en 18% een meerkamerwoning.

Voor studentenhuisvesting zijn lage huurprijzen nodig. De meeste wooneenheden zullen een huurprijs (ruim) onder de kwaliteitskortingsgrens moeten krijgen. Grotere wooneenheden met meerdere kamers en/of eigen voorzieningen kunnen een huurprijs boven deze grens krijgen.

Flexwonen voor studenten, of (flex)wonen in gemengde woonvormen is ook een gepaste vorm van huisvesting voor studenten. Met name voor studiepuntmobiele studenten zijn flexwoningen geschikt, vanwege hun korte verblijfsduur in Nederland.

### Behoefte in beeld

In het Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting 2022-2030 wordt een tekort aan studentenhuisvesting van 26.500 in 2021 genoemd. Uit de recente monitor studentenhuisvesting blijkt dit tekort in 2023 te zijn gedaald naar 23.000 tekort aan studentenhuisvesting (in de 20 grootste studentensteden). Het tekort blijft echter nog altijd oplopen, naar een geschat tekort van 39.600 tot 56.700 studentenwoningen in studiejaar 2030/2031 (Landelijke Studentenmonitor 2023). Dit tekort zal ingelopen moeten worden door zachte plannen om te zetten in realisatie of door nieuwe plannen op te starten. Harde bouwplannen zijn al meegenomen in het aanbod.

Een groei van het aantal studenten komt voor een belangrijk deel door de internationalisering. Tijdens het opstellen van het Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting 2022-2030 werd nog uitgegaan van een forse groei van het wo. In een latere leerlingen- en studentenraming (Referentieraming 2023) is die groei fors naar beneden bijgesteld en begint het hbo nu al te krimpen. Naast internationale diplomastudenten, zijn er ook studiepuntmobiele studenten. Zij zijn meestal voor één semester in Nederland, en hebben dus een verblijfsduur van korter dan een jaar. In 2023 waren er 17.300 studiepuntmobiele studenten en tot 2030-2031 groeit dit aantal naar 24.100. Zij hebben, net als internationale diplomastudenten, bij aankomst in Nederland met spoed een woning nodig. Op het moment wonen studiepuntmobiele studenten voor ongeveer driekwart in kamers met gedeelde voorzieningen.

Gezien de ontwikkelingen in de brainport Eindhoven/Veldhoven wordt geïnvesteerd in het aantrekken van studenten in de hightech opleidingen. De voorgenoemde Wet Internationalisering in Balans kan ertoe leiden dat de (groei van) het aantal buitenlandse diplomastudenten zal afnemen. Internationale diplomastudenten wonen momenteel ongeveer 50-50% in deelwoningen en zelfstandige woningen.

Voor Nederlandse studenten is deze verdeling van woningdelen/zelfstandig soortgelijk. Woonruimtes die vrijkomen door een vermindering van het aantal internationale studenten, kunnen worden aangeboden aan Nederlandse studenten.

Studenten aan niet-bekostigde instellingen worden vaak niet meegenomen in de inschatting van de woningbehoefte van studenten. In heel het kalenderjaar 2019 telde de niet-bekostigde instellingen 57.589 unieke studenten. Hiervan is 53% van studenten ouder dan 30. Daarnaast studeren de meeste studenten aan deze instellingen deeltijd of duaal. De totale groep voltijd hbo en wo studenten aan niet-bekostigde instellingen was ongeveer 14.600. In hoeverre deze groep een huisvestingsvraag heeft, is niet bekend.

### **De woonbehoefte samengevat**

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

## 4 Kosten die samenhangen met de huisvestingsopgave

De kostenraming bij nieuwbouw is van veel factoren afhankelijk, zoals grondkosten, bouwkosten en rentestand. Maar ook kwaliteitseisen (wettelijk en vanuit de exploitant) zijn bepalen voor de hoogte van de kosten. Daarom zijn algemene uitgangspunten over kosten en onrendabele investeringen moeilijk te bepalen. Desalniettemin is er wel een globaal beeld van investeringen te geven, en ook van de kostendekkendheid van die investeringen.

Het feit dat investeringen voor corporaties doorgaans niet kostendekkend zijn, hangt samen met hun taak. Zij houden woningen in exploitatie en verkopen die in beginsel niet. Hierdoor hebben zij geen indirect rendement, wat bijvoorbeeld beleggers wel hebben. Zij houden hun woningen in exploitatie omdat hun doelgroep immers aangewezen blijft op sociale huurwoningen. De exploitatie van sociale huurwoningen moet dan ook komen uit de huuropbrengsten. Een huur van € 650 (bereikbaar voor alleenstaanden uit de doelgroep; dit is de grootste groep woningzoekenden) blijkt vaak onvoldoende voor een sluitende exploitatie:

- Inkomsten: € 7.800
- Uitgaven<sup>1</sup>:
  - Beheer en onderhoud: € 3.860
  - Belasting en bedrijfslasten: € 820
  - Rente: € 4.620
- Resultaat exploitatie: -/- € 1.500 per woning per jaar

Dit betekent dat tegenover € 1.500 van de investering geen inkomsten tegenover staan. Dat betreft dus circa 20% van de inkomsten. Dit beeld doet zich versterkt voor bij diverse noodzakelijke voorzieningen die bij woningen voor aandachtsgroepen nodig zijn. In het vervolg gaan we op die extra kosten verder in.

### Het vertrekpunt: een reguliere huurwoning:

Voor de doorrekening van de investering gedurende de exploitatie van een sociale huurwoning sluiten we aan bij de raming die bij de uitwerking van de Nationale Prestatieafspraken in 2022 is gemaakt. Daarbij is uitgegaan van gemiddelde stichtingskosten van € 245.000 (prijspeil 2022). Uit data van dPi/dVi blijkt volgens het ministerie dat corporaties ca. 48% onrendabel zouden investeren op basis van de beleidswaarde. Dit betekent een onrendabele investering van gemiddeld € 118.000 per woning. Dit is een minimum. Inmiddels zijn namelijk de gemiddelde stichtingskosten gestegen naar € 275.000 per woning. Vanwege de volledige vergelijking die mogelijk is op basis van dPi/dVi, bouwen we in dit onderzoek voort op 2022 als ijkjaar.

### Meerkosten ten opzichte van reguliere onrendabele investering bij geclusterde woningen

De stichtingskosten voor geclusterde woningen verschilt in beginsel niet van een reguliere woning; appartement of grondgebonden woning. Uitzondering is de noodzakelijke ruimte voor ontmoeting. Die vergt aanvullende investeringen. Aedes rekent met een ontmoetingsruimte per 30 woningen. De investering per woning komt daarmee volgens Aedes uit op € 10.000 per woning.

We hebben deze meerkosten getoetst op basis van een referentieraming, uitgaande van de toevoeging van een eenheid van circa 40 m<sup>2</sup> met gemeenschappelijke keukenvoorziening en toiletvoorziening (2x),

<sup>1</sup> Bron: Ortec Finance, actualisatie financiële doorrekening, juni 2023.

inclusief inrichting voor een cluster van 15 woningen. Realisatiekosten ramen we daarbij op rond € 150.000 per ontmoetingsruimte. Ook dat betekent per woning een extra investering van € 10.000. Deze kunnen deels teruggehaald worden door het in rekening brengen van servicekosten (gemiddeld 30%), al is dit beperkt door regels rondom passend toewijzen. Een extra investering van € 10.000 per woning voor een ontmoetingsruimte, leidt dan ook tot een extra onrendabele investering van circa € 7.000 (Bron: Companen).

### Meerkosten ten opzichte van reguliere onrendabele investering bij zorggeschikte woningen

KPMG deed onderzoek naar de extra kosten die nodig zijn bij de realisatie van geclusterde woonvormen. Zij komen in dit onderzoek uit 2022 tot meerkosten van tussen € 16.000 tot € 23.000 voor een geclusterde woonvorm. KPMG gaat daarbij uit van een gemiddelde van ca. €21.000 (peilmoment juli 2022). Uit een actualisatie van de resultaten van KPMG blijkt dat de meerkosten door woningbouwstijgingen zijn opgelopen tot 22.000 euro (+5%; januari 2024).

<b>A</b> <b>Bouwkundige werken</b>	<b>Onder meer:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Additionele vereisten omtrent grootte bad- en slaapkamers ten behoeve van rolstoeltoegankelijkheid;</li> <li>• Zwaardere badkamerwanden;</li> <li>• Negatieve impact gezamenlijke ruimten, bredere gangen en opstelplaatsen scootmobielen op vormfactor.</li> </ul>
<b>B</b> <b>Installaties</b>	<b>Onder meer:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Additionele vereisten omtrent brandveiligheid en duurzaamheid;</li> <li>• Elektrisch bedienbare deuren;</li> <li>• Uitrusting keukens en badkamers.</li> </ul>
<b>C</b> <b>Vaste inrichting en terreinvoorzieningen</b>	<b>Onder meer:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Schuifdeuren;</li> <li>• Tochtsluizen;</li> <li>• Gebouwbenaming.</li> </ul>

### Kosten onzelfstandige kamers / studio's voor studenten

De stichtingskosten voor de realisatie van wooneenheden voor studenten bedragen volgens een inventarisatie van het ministerie van BZK samen met Kences: voor een studio € 143.000 en voor een onzelfstandige woonruimte € 113.000 (februari 2024). Deze stichtingskosten leiden tot een onrendabele investering van € 57.000 voor een studio en € 95.000 voor een onzelfstandige kamer.

### Onrendabele top bij standplaatsen en woonwagens

Voor het ministerie van BZK deed Companen in 2022 onderzoek naar de kosten van de realisatie van standplaatsen en woonwagens. Uit deze analyses blijkt dat een woonwagen met een huurprijs voor de wagen de standplaats tot de eerste aftoppingsgrens (nu € 650) een tekort op de exploitatie kent van € 165.000. Bij een huurprijs van € 760 per maand bedraagt dit tekort nog € 130.000. Ten opzichte van de exploitatie van een reguliere sociale huurwoning is de onrendabele top voor woonwagens dus € 12.000 tot € 47.000 per eenheid hoger.

Tabel 4.1: Exploitatie van een woonwagen en standplaats

	Huur € 630	Huur € 675	Huur € 760
Woonwagen	€ 145.000	€ 145.000	€ 145.000
Grondkosten	€ 25.000	€ 25.000	€ 25.000
Inrichting kavel	€ 60.000	€ 60.000	€ 60.000
<b>Investing</b>	<b>€ 230.000</b>	<b>€ 230.000</b>	<b>€ 230.000</b>
Huur kavel p.j.	€ 3.000	€ 3.000	€ 3.000
Huur woonwagen p.j.	€ 3.600	€ 4.030	€ 4.835
Onderhoud p.j.	€ 2.150	€ 2.150	€ 2.150
Beheer p.j.	€ 1.450	€ 1.450	€ 1.450
Belasting + verzekering	€ 800	€ 800	€ 800
<b>Bedrijfswaarde standplaats</b>	<b>€ 29.250</b>	<b>€ 29.250</b>	<b>€ 29.250</b>
<b>Bedrijfswaarde woonwagen</b>	<b>€ 35.200</b>	<b>€ 47.500</b>	<b>€ 70.600</b>
<b>Onrendabel</b>	<b>- € 165.550</b>	<b>- € 153.250</b>	<b>- € 130.150</b>

Bron: Companen 2022.

## Bijlage 1: Overzicht huisvestingsvraag aandachtsgroepen

	Kenmerken woning (prijs-kwaliteit)	Kenmerken woonconcept (geclusterd, standplaats, flex-woning etc.)	Kenmerken voorzieningen aan/bij woning	Kenmerken woonomgeving	Kenmerken (ambulante) begeleiding	Transformatie van vastgoed mogelijk?	(Succesvolle) casussen
(Dreigend) Dakloze mensen inclusief uitstroom MO, bankslapers en mensen op niet-conventionele woonplekken	<p><i>Niet-economisch</i></p> <p><b>Minimaal:</b> Onder de eerste aftoppingsgrens, 1 kamer, gedeelde voorzieningen.</p> <p><b>Gepast:</b> Onder kwaliteitskortingsgrens, 1 tot meerdere kamers, eigen voorzieningen</p> <p><i>Economisch</i></p> <p><b>Minimaal:</b></p> <p><b>Gepast:</b> passend bij inkomen en gezinsgrootte</p>	<p><i>Niet-economisch</i></p> <p><b>Minimaal:</b> - (geclusterde) flexwoningen*</p> <p><b>Gepast:</b> - Begeleid wonen: Housing First, zelfstandige permanente woning - Zelfstandige appartementen in gemengd wonen (-groepswoningen) - Skaeve Huse, (geclusterd wonen met begeleiding aan rand van woonwijk)</p> <p><i>*stabiele huisvesting van belang (rekening houden bij tijdelijke en flexibele woningen)</i></p>	-	<p><i>Niet-economisch</i></p> <p><b>Minimaal:</b> - in geval van (ernstige) problematiek: &gt; prikkelarme of prikkelvrije woonruimte, in de luwte, ruimte voor afwijkend leefpatroon, maar voorkom segregatie.</p> <p>- in woonwijk gespikkeld of geclusterd, afhankelijk van woonbehoefte en wenselijkheid</p> <p>- gezond netwerk: in buurt van familie of sociale werkplaats, aanspraak, sociale ontmoetingsplek</p> <p><i>Economisch</i></p> <p>-</p>	<p><i>Niet-economisch</i></p> <p>- (Intensieve) ambulante begeleiding in de buurt of op afstand</p> <p><i>Economisch</i></p> <p>-</p>	Ja	<p><i>Niet-economisch</i></p> <p>Majella Wonen Utrecht/Tango Leidsche Rijn: gemengd wonen</p> <p>Skaeve Huse: geclusterd wonen met begeleiding aan rand van woonwijk</p> <p>Onder de Pannen: tijdelijk onderdak bij een stadsgenoot</p> <p>Rustplek Nederland: onderdak bij gastgezinnen voor mensen die dakloos dreigen te worden</p> <p>Kamers met Aandacht: jongeren leren zelfstandig wonen</p> <p><i>Economisch</i></p> <p>Corporatiehotel:</p>



	Kenmerken woning (prijs-kwaliteit)	Kenmerken woon-concept (geclusterd, standplaats, flex-woning etc.)	Kenmerken voorzieningen aan/bij woning	Kenmerken woonomgeving	Kenmerken (ambulante) begeleiding	Transformatie van vastgoed mogelijk?	(Succesvolle) casussen
		<i>Economisch</i> <b>Minimaal:</b> flexwoning  <b>Gepast:</b> zelfstandige permanente woning (sociale huur)					tijdelijke woonruimte voor bijna dakloze woningzoekenden uit de regio Utrecht zonder persoonlijke begeleiding
Uitstromers uit Beschermd wonen en klinische geestelijke gezondheidszorg	<b>Minimaal:</b> - studio's en (kleine) appartementen  <b>Gepast:</b> - onder de kwaliteitskortingsgrens	<i>BW (Wmo):</i> begeleid wonen, zelfstandig groeps wonen, wooncomplex, zelfstandige woning  <i>Klinische GGZ:</i> -Intramuraal Beschermd wonen -zie BW (Wmo)		- beschermde woon-omgeving - prikkelarm of prikkel-vrije woonruimte en buurt	- (ambulante) begeleiding	Ja, tijdelijke voorziening	
Uitstromers vrouwenopvang en slachtoffers mensenhandel	<b>Minimaal:</b> - studio's en (kleine) appartementen  <b>Gepast:</b> - gezinswoningen voor vrouwen met kind(eren)	Reguliere sociale huurwoning		-In geval dat er sprake is van gevaar in de privéomgeving, is een woning in een andere regio nodig.	- (ambulante) begeleiding	Ja, tijdelijke voorziening	
Uitstromers jeugd-zorg	<b>Minimaal:</b> -kamers	- onzelfstandige kamers, kamertrainings-			- (ambulante) begeleiding	Ja, tijdelijke voorziening	- Kamers met Aandacht/Tuinkamer

	Kenmerken woning (prijs-kwaliteit)	Kenmerken woonconcept (geclusterd, standplaats, flexwoning etc.)	Kenmerken voorzieningen aan/bij woning	Kenmerken woonomgeving	Kenmerken (ambulante) begeleiding	Transformatie van vastgoed mogelijk?	(Succesvolle) casussen
	- onder de kwaliteitskortingsgrens	centrum of kortdurend begeleid wonen - flexwoning					met Aandacht (Tiny Houses) - Onder de pannen  - Friendswonen: woningdelen  - Kansrijk wonen - Trainingshuis - Fasehuis - Mentorhuis - Skills in de Stad
Uitstromers (jeugd)detentie en forensische zorg	<b>Minimaal:</b> - kamers voor jongeren (< 23 jaar)  - studio's en (kleine) appartementen voor volwassenen	- woningen van bescheiden omvang met zorg en begeleiding, tijdelijke en flexibele woningen*, marginaal wonen of zelfstandige woning in een gemengd wooncomplex  <i>*stabiele huisvesting van belang (draagt bij aan minder recidive en een grotere kans op werk en re-integratie)</i>		<i>forensische zorg</i> - beschermde woonomgeving	- (ambulante) begeleiding  <i>forensische zorg</i> FBW is een verblijfsvoorziening (met o.a. persoonlijke zorg en ondersteunende begeleiding in een beschermde woonomgeving)	Ja, tijdelijke voorziening	

	Kenmerken woning (prijs-kwaliteit)	Kenmerken woon-concept (geclusterd, standplaats, flex-woning etc.)	Kenmerken voorzieningen aan/bij woning	Kenmerken woonomgeving	Kenmerken (ambulante) begeleiding	Transformatie van vastgoed mogelijk?	(Succesvolle) casussen
		forensische zorg - Forensisch beschermd wonen (FBW) of reguliere huisvesting - Soms stromen cliënten vanuit FBW door naar regulier beschermd wonen of naar een zelfstandige woning					
Uitstappende sekswerkers	<b>Minimaal:</b> - studio's en (kleine) appartementen <b>Gepast:</b> - gezinswoningen voor vrouwen met een kind	Reguliere sociale huurwoning				Ja, tijdelijke voorziening	
Mantelzorgverleners- en ontvangers	<b>Minimaal:</b> - <b>Gepast:</b> -Mantelzorgunit -Reguliere voorraad sociale huur	- mantelzorgunit of pre-mantelzorgunit op kavel van zorgverlener- of ontvanger - Reguliere sociale huurwoning					
Statushouders	<b>Minimaal:</b> -(kleine) woning -onder de kwaliteitskortingsgrens <b>Gepast:</b> grootte passend naar gezinsgrootte	<b>Minimaal:</b> - tijdelijke tussenvoorziening (flex*) -regulier aanbod (sociale) huur <b>Wens:</b>	-	- spreiding van de doelgroep over wijken is gewenst	- maatschappelijke begeleiding (regierol gemeente)	Ja	-Tinga Tiny Houses Sneek -Place2BU

	Kenmerken woning (prijs-kwaliteit)	Kenmerken woon-concept (geclusterd, standplaats, flex-woning etc.)	Kenmerken voorzieningen aan/bij woning	Kenmerken woonomgeving	Kenmerken (ambulante) begeleiding	Transformatie van vastgoed mogelijk?	(Succesvolle) casussen
		<i>*stabiele huisvesting van belang (rekening houden bij tijdelijke en flexibele woningen)</i>					
Arbeidsmigranten (shortstay <1 jaar, midstay (1-3 jaar), longstay (>3 jaar/permanent)	<p><b>Minimaal:</b>  <i>Shortstay:</i>  onzelfstandige kamers, 10-12m<sup>2</sup> per persoon in gedeelde kamers  <i>Midstay:</i>  Zelfstandige (meer-kamer) woning  <i>Longstay:</i>  Huur- dan wel koop-woning naar bestedingsruimte</p> <p><b>Gepast:</b>  <i>Short-stay:</i>  eigen kamer</p>	<p><b>Minimaal:</b>  <i>Short-stay:</i>  - onzelfstandige wooneenheden in groepsgebouwen (huisvesting nu vaak gerelateerd aan bedrijf)  <i>Mid-stay:</i>  - flexconcepten  - particuliere (tijdelijke) huur  <i>Long-stay:</i>  - Sociale huurwoningen  - Geliberaliseerde huurwoningen  - Koopwoningen</p> <p><b>Gepast:</b>  <i>Short-stay:</i>  -Zelfstandige flexwoningen/kamers  - Midden- of groot-schalige complexen  - Groepswoningen  <i>Mid-stay:</i></p>	<p><b>Minimaal:</b>  SNF-normen (niet-agrarisch) (beheerder 24/7 beschikbaar, informatievoorziening)</p>		-	Ja	

	Kenmerken woning (prijs-kwaliteit)	Kenmerken woon-concept (geclusterd, standplaats, flex-woning etc.)	Kenmerken voorzieningen aan/bij woning	Kenmerken woonomgeving	Kenmerken (ambulante) begeleiding	Transformatie van vastgoed mogelijk?	(Succesvolle) casussen
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zelfstandige flexwoningen</li> <li>- Sociale huurwoningen</li> <li>- Geliberaliseerde huurwoningen</li> <li>- Koopwoningen</li> <li><i>Long-stay:</i></li> <li>- Sociale huurwoningen</li> <li>- Geliberaliseerde huurwoningen</li> <li>- Koopwoningen</li> </ul>					
Mensen met een lichamelijke, verstandelijke, of zintuiglijke beperking of psychische kwetsbaarheid (die wegens ernstige en chronische medische redenen andere huisvesting nodig hebben)	<p><b>Minimaal:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- naar gelang bestedingsruimte, passend bij gezinsgrootte</li> </ul> <p><b>Gepast:</b></p> <p>Voor lage inkomens: betaalbaar/tot de aftoppingsgrens</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- inzet van meer technologie op maat</li> </ul> <p><i>Lichamelijk/zintuigelijk</i></p> <p><b>Minimaal:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- (trap)lift of gelijkvloers, ruime gangen,</li> </ul>	<p><b>Minimaal:</b></p> <p>Algemeen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zorggeschikte woon-eenheden</li> </ul> <p><i>Lichamelijk</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Fokuswoningen, gespikkeld, inpandig</li> </ul> <p><i>Verstandelijk</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- begeleid wonen</li> <li>- beschermd wonen</li> <li>- kleinschalig wonen in de wijk</li> <li>- appartementen (binnen woning-stichting)</li> <li>- Thomashuis</li> <li>- Zorgboerderij</li> </ul>		<p><b>Gepast:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- meer dan gemiddelde behoefte aan een veilige buurt</li> <li>- prikkelarm of prikkelvrije woonruimte en buurt; dat wil zeggen zo min mogelijk onrust of overlast van burens, verkeer, en vliegtuigen (vooral voor verstandelijke beperking en psychische kwetsbaarheid)</li> <li>- Groen en OV in de buurt van de woning zodat meedoen met</li> </ul>	zorg (op afroep beschikbaar), ADL		<ul style="list-style-type: none"> <li>-Stichting Ophovenerhof</li> <li>-Woonlocatie de Hoeve in Heerlen</li> </ul>

	<b>Kenmerken woning (prijs-kwaliteit)</b>	<b>Kenmerken woon-concept (geclusterd, standplaats, flex-woning etc.)</b>	<b>Kenmerken voorzieningen aan/bij woning</b>	<b>Kenmerken woonomgeving</b>	<b>Kenmerken (ambulante) begeleiding</b>	<b>Transformatie van vastgoed mogelijk?</b>	<b>(Succesvolle) casussen</b>
	verbrede deuren, aangepaste drempels  <b>Indien nodig:</b> - digitale bediening, stem-handbediening  <i>Psychisch</i> <b>Wens:</b> Verstelbare/flexibele ruimtes binnen de woning (behoefte aan soms kleine, soms grotere leefruimte)			samenleving beter mogelijk wordt (alle typen beperkingen) - Dichtbij voorzieningen zoals winkels en zorg (- <i>chronisch zieke ouderen</i> : -een omgeving die uitnodigt tot ontmoeten en bewegen - de aanwezigheid van een gezamenlijke ontmoetingsruimte - <i>dementerende ouderen</i> : looproutes naar voorzieningen)			
Woonwagen-bewoners	<b>Minimaal:</b> - minimaal 18m <sup>2</sup> (Bouwbesluit)  <b>Gepast:</b> - grootte afhankelijk van gezinsgrootte: vaak grofweg 4 tot 8 meter breed en 11 tot 15 meter lang - differentiatie in aanbod op basis van de lokale behoefte:	<b>Minimaal:</b> - standplaats met aansluiting leidingnet, warmtepomp/stadsverwarming (geen gas)  <b>Wens:</b> - standplaats is geclusterd, opp. 180+m <sup>2</sup> - meer koopmogelijkheid standplaatsen/	<b>Wens bewoners:</b> - werkplaats - Berging 12-25m <sup>2</sup> - mogelijkheid tot toevoegen extra woon-eenheid/caravan/-verdieping - tuin			Nee	Beukbergen, Gemeente Zeist

	Kenmerken woning (prijs-kwaliteit)	Kenmerken woonconcept (geclusterd, standplaats, flex-woning etc.)	Kenmerken voorzieningen aan/bij woning	Kenmerken woonomgeving	Kenmerken (ambulante) begeleiding	Transformatie van vastgoed mogelijk?	(Succesvolle) casussen
	(sociale) huur/koop en oppervlakte	hypotheekverstrekking woonwagens - flexibiliteit bij ruimtelijke inrichting van standplaats, vooral igv koop					
Studenten	<p><b>Minimaal:</b> onzelfstandige kamers min. 5m<sup>2</sup> + gemeenschappelijke ruimte min 11m<sup>2</sup> (Bouwbesluit)</p> <p><b>Gepast:</b> -Onder de kwaliteitskortingsgrens</p> <p><b>Gewenst:</b> -Zelfstandige eenkamerwoningen 20-28m<sup>2</sup></p>	<p><b>Minimaal:</b> - Kamer in studenten-flats - Kamer in studenten-pand/woning</p> <p><b>Gewenst:</b> - Studio - Meerkamerwoning</p>	<b>Gepast:</b> beheerder beschikbaar	<b>Wens:</b> in centrum of op campus, rand centrum	-	Ja	

## Bijlage 2: Matrix aandachtsgroepen en woonconcepten

Algemene woonconcepten	Woonconcept							
Aandachtsgroepen	Onzelfstandige kamer	Studio of (klein) aparte	Gezinswoning	Flexwonen	Gemengd wonen	Groepswonen	Begeleid wonen	Beschermd wonen
(Dreigend) Dakloze mensen	x (jongeren)	x	x	x*	x	x	x	
Uitstromers uit Beschermd wonen		x	x			x	x	
Uitstromers uit klinische GGZ		x				x	x	x
Uitstromers vrouwenopvang en slachtoffers mensenhandel		x	x					
Uitstromers uit jeugdzorg	x			x*	x		x (kortdurend)	
Uitstromers uit (jeugd)detentie en forensische zorg	x (jongeren)	x		x*	x		x	x
Uitstappende sekswerkers		x	x					
Mantelzorgverleners- en ontvangers		x						
Statushouders		x	x	x*	x			
Studenten	x	x		x	x			
Arbeidsmigranten	x (short-stay)	x (mid/long-stay)	x (mid/long-stay)	x	x			
Mensen met een lichamelijke, verstandelijke of zintuigelijke beperking of psychische kwetsbaarheid		x	x			x (kleinschalig)	x	x
Woonwagewoners								

\* mits in stabiele omgeving.

Specifieke woonconcepten	Woonconcept					
Aandachtsgroepen	Kamertrainingcentrum	Mantelzorgunit	Studentenflat	Migrantenhotel	Zorgboerderij	Woonwagen
(Dreigend) Dakloze mensen						
Uitstromers uit Beschermd wonen						
Uitstromers uit klinische GGZ						
Uitstromers vrouwenopvang en slachtoffers mensenhandel						
Uitstromers uit jeugdzorg	x					
Uitstromers uit (jeugd)detentie en forensische zorg						
Uitstappende sekswerkers						
Mantelzorgverleners- en ontvangers		x				
Statushouders						
Studenten			x			
Arbeidsmigranten				x		
Mensen met een lichamelijke, verstandelijke of zintuigelijke beperking of psychische kwetsbaarheid					x (verstandelijk)	
Woonwagewoners						x



## Bijlage 3: Begrippenlijst

### Zorgtermen

**Wlz:** Wet langdurige zorg.

**Wmo:** Wet maatschappelijke ondersteuning.

**BW:** Beschermd wonen.

**GGZ-B-indicatie:** Als een cliënt door psychische problemen 3 jaar in een ggz-instelling verblijft, wordt het verblijf met psychiatrische behandeling na het 3e jaar betaald uit de Wlz, in plaats van de Zorgverzekeringswet. Voor deze cliënten wordt een GGZ-B zorgprofiel aangevraagd om de behandeling en het verblijf voort te zetten.

**GGZ Wonen-zorgprofielreeks indicatie:** Een indicatie voor een vorm van Beschermd Wonen, gefinancierd vanuit de Wlz.

**ADL-ondersteuning:** Gedurende het hele etmaal direct oproepbare persoonlijke assistentie bij algemene dagelijkse levensverrichtingen (ADL) in en om de ADL-woning, waaronder alarmopvolging bij een noodoproep. De ADL-assistentie vindt plaats op verzoek en aanwijzing van de ADL-bewoner.

### Aandachtsgroepen

**Economisch daklozen:** Een economisch dakloze heeft een acute woonvraag die is ontstaan door levensveranderende gebeurtenissen als werkloosheid, ziekte of echtscheiding. Een economische dakloze is (financieel) zelfredzaam, en zware psychische problematiek en verslaving zij niet aan de orde.

**Shortstay-arbeidsmigrant:** Arbeidsmigrant die tijdelijk (tot zes maanden) in Nederland woont en werkt.

**Midstay-arbeidsmigrant:** Arbeidsmigrant die tijdelijk (zes maanden tot enkele jaren) in Nederland woont en werkt.

**Klinische GGZ:** Hiermee worden cliënten die langdurig (meer dan 3 jaar) in een GGZ-instelling verblijven bedoeld.

### Woonvormen

**Reguliere woning:** 'Gewone', niet voor specifieke doelgroepen bedoelde woning.

**Zorggeschikte woning:** Zelfstandige woningen - in een geclusterde woonvorm - waar Wlz-zorg (bijvoorbeeld verpleegzorg) geleverd kan worden. Naar gelang de zorgvraag zijn er specifieke vereisten van toepassing, zoals bijvoorbeeld een rolstoelgeschikte woonplattegrond.

**Kamers:** Onzelfstandige woningen.

**Woonwagens:** Woonunits die specifiek worden ontwikkeld voor mensen uit de woonwagencultuur.

**Mantelzorgunit/woning:** (Mobiele) unit of een (gedeelte van een) gebouw op de kavel van een reguliere woning, dat dient voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden van maximaal twee personen, van wie ten minste één persoon mantelzorgontvanger of mantelzorgverlener is.

**Pre-Mantelzorgunit/woning:** (Mobiele) unit of een (gedeelte van een) gebouw op de kavel van een reguliere woning, die dient voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden van maximaal twee personen, van wie ten minste één persoon de wettelijke pensioengerechtigde leeftijd heeft bereikt en in de toekomst mogelijk mantelzorg gaat ontvangen of indien de verwachting dat binnen 10 jaar sprake is van een mantelzorgsituatie.

**Begeleid wonen:** De cliënt woont zelfstandig in een eigen woning en krijgt hulp of begeleiding van een zorginstelling. Het betreft veelal begeleiding bij het bereiken van zelfredzaamheid, maar het kan ook om meer intensieve zorg gaan. Begeleid wonen kan zowel in losse woningen als in geclusterde woningen worden gerealiseerd.

**Geclusterd wonen:** Woonvorm waarbij de bewoners (van één of meerdere specifieke doelgroepen) een eigen appartement of studio hebben die deel uitmaken van een complex of groep van woningen met voorzieningen, maar ook met een ontmoetingsruimte in of bij het pand. De woonvorm is gericht op

het bevorderen van sociaal contact, gemeenschapsgevoel en beschutting, en er kan 24-uur begeleiding aanwezig of oproepbaar zijn.

**Groepswonen:** een specifieke vorm van geclusterd wonen, waarbij bewoners een kamer hebben en voorzieningen als keuken en woonkamer delen met andere bewoners

**Gemengd wonen:** Woonprojecten waar verschillende groepen mensen (begeleide en onbegeleide bewoners) doelbewust en in georganiseerd verband samen wonen, contact onderhouden en gezamenlijk activiteiten ondernemen.

**Gespikkeld wonen:** wonen in een reguliere, niet-geclusterde woning in de nabijheid van een woonvorm waarvandaan zorg en begeleiding geboden kan worden.

**Flexwoning:** Woningen die sneller worden gebouwd én op tijdelijk beschikbare locaties kunnen worden geplaatst.

**Studio:** Eenkamerappartement.