



gemeente
Barneveld

Nr. 635893

Aan het college van burgemeester en wethouders

Onderwerp:

Notitie huisvesting specifieke doelgroepen

Gevraagde beslissing:

1. In te stemmen met de bijgevoegde schriftelijke notitie 'Huisvesting specifieke doelgroepen' en deze ter kennisname te brengen van de gemeenteraad (rubriek B).

Akkoord/Aantekeningen secretaris:

Bespreken.

[Handwritten signature] 20/6/15
h.s.

Datum: 29-06-2015 Steller: M.Stevens

Afd: Aantal bijlagen 1

Afd.hoofd: *[Handwritten signature]*

Akkoord ☐ FIN ☐ B&D/Jur. ☐ OR ☐ B&D/Com. ☐ ADF
☐ P&O ☐

- ☐ Ter kennisname naar de raad
Nummer beleidsproduct:
- ☐ Op overzicht Bestaand beleid (website)

Openbaarheid

Besluit (voorblad) openbaar: ☒ Ja ☐ Nee, zie beslispoint :
Groentje openbaar: ☒ Ja ☐ Nee, zie beslispoint :
Bijlagen openbaar: ☒ Ja ☐ Nee, vermelden op bijlage

Collegeleden	Akkoord	Bespreken	Aantekeningen
Burgemeester			
Wethouder A. de Kruijf			
Wethouder P.J.T. van Daalen			
Wethouder G.J. van den Hengel			
Wethouder E. Fokkema			

Beslissing burgemeester en wethouders :

Nummer op besluitenlijst:

Conform advies.

[Handwritten signature] 27/7/15
h.s.

→ Raad
→ RO

27/19

1. Inleiding

Mede naar aanleiding van de handhavingszaak aan de Mercuriusweg alsmede de signalen van instanties als Bemoeizorg Barneveld, is op verzoek van de afdelingen Sociaal Domein en Ruimte onderzoek gedaan naar de omvang van een aantal specifieke doelgroepen in de gemeente Barneveld, hun huisvestingsvraag in relatie tot het beschikbare aanbod en welke maatregelen eventueel getroffen moeten worden om dit meer in balans te brengen en daarmee ongewenste woonsituaties terug te dringen. Dit onderwerp is ook in de Kadernota opgenomen.

2. Door de raad gestelde kaders.^[GJP4]

Vastgestelde Woonvisie 'Visie op Wonen', Notitie 'Beleidsinstrumenten betaalbaar wonen' (2011), Onderzoek 'Betaalbaarheid van het wonen' (2014).

3. Effect

De bijlage 'Huisvesting specifieke doelgroepen' geeft een beeld van de omvang van een aantal specifieke doelgroepen, te weten dak- en thuislozen, arbeidsmigranten, statushouders en overige specifieke doelgroepen, hun huisvestingsbehoefte en de wijze waarop ze nu vaak gehuisvest zijn.

De notitie gaat in op de verschillende woonvormen die voor deze doelgroepen denkbaar zijn, waarbij het accent ligt op het aanbieden van betaalbare huisvesting. Verder worden er aanvullende maatregelen genoemd om de samenwerking tussen organisaties te verbeteren (ook in regionaal verband) met als doel dat genoemde doelgroepen worden geholpen om begeleid of zelfstandig te kunnen wonen en meer te participeren in de samenleving.

De huisvestingsvraag van statushouders is in deze notitie niet verder uitgewerkt, aangezien hiervoor (in verband met de verplichtingen die we als gemeente hebben om frequent voldoende huisvesting te bieden in relatie tot de grotere aantallen voor tenminste 2015 en 2016) een afzonderlijk project loopt.

4. Argumenten

Gezien het feit dat we in de gemeente te maken hebben (gehad) met een aantal ongewenste woonsituaties, bijvoorbeeld op recreatieterreinen, is het wenselijk dat er maatregelen worden genomen om de specifieke doelgroepen toe te leiden naar (tijdelijke) huisvesting (zelfstandig en onzelfstandig), die in belangrijke mate ook betaalbaar is. Dit om deze groepen ook beter te laten participeren in de samenleving.

5. Kanttekeningen

In het onderzoek is met diverse instanties gesproken. Harde cijfers over exacte aantallen van genoemde specifieke doelgroepen ontbreken, deze zijn gebaseerd op bestaande data (zoals bij het CBS) en op basis van wat bij instanties als Elan en Bemoeizorg Barneveld bekend is. De uitkomsten moeten derhalve in 'orde van grootte' worden geïnterpreteerd.

6. Uitvoering

In de notitie is een aantal maatregelen geformuleerd die deels nu al in werking zijn getreden of anders in de tweede helft van 2015 of in 2016 zullen starten.

Ten aanzien van de communicatie zal in de tweede helft van 2015 het aanbod aan beschermd wonen en woonvormen die voor de specifieke doelgroepen geschikt is kenbaar worden gemaakt via de website.

Verder zal met marktpartijen en particulieren die bouwinitiatieven in Barneveld hebben, gecommuniceerd worden over de huisvesting van deze doelgroepen en de bijdrage die zij daarin kunnen leveren.

Een aantal van genoemde onderwerpen zal in de nieuwe prestatieafspraken met Woningstichting Barneveld in 2016 terugkeren en derhalve de uitwerking ervan ook controleerbaar zijn.

7. Risico's, kosten, baten en dekking

Geen opmerkingen.

Bijlagen:

1. Notitie aanpak huisvesting specifieke doelgroepen.

Huisvesting specifieke doelgroepen

Analyse van mogelijkheden voor huisvesting van specifieke doelgroepen



Barneveld, 09 juli 2015

Inhoudsopgave

1 Preambule	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Doelstelling en aanpak	4
1.3 Plan van aanpak	4
2 Definiëring en omvang van de vraag: welke doelgroepen	6
2.1 Dak- en thuislozen	6
2.2 Arbeidsmigranten	8
2.3 Overige doelgroepen	10
2.4 Conclusie	10
3 Inventarisatie huisvestingsmogelijkheden	12
3.1 Welke partijen zorgen voor huisvesting	12
3.2 Huidige protocollen	13
3.3 Verandering in wet- en regelgeving	15
3.4 Conclusie vraag-/aanbod verhouding betaalbare huisvesting	16
4 Dimensies bij afweging huisvestingsmogelijkheden	17
4.1 Herkomst en sociaal netwerk	17
4.2 Regionale afstemming	17
4.3 Registratie in GBA	17
4.4 Inkomen en arbeid	17
4.5 Betaalbare huisvesting	18
4.6 Welke partijen zorgen voor woon- en overige begeleiding	18
4.7 Ruimtelijke context	18
5 Denkbare aanvullende woonvormen	20
5.1 Nieuwbouw van goedkope en betaalbare woonruimte	20
5.2 (Tijdelijke) herbestemming commercieel en overig vastgoed	20
5.3 Recreatieparken	22
5.4 Tijdelijke units	23
5.5 Woonvormen samengevat	24
6 Conclusies en aanbevelingen	25
6.1 Conclusies	25
6.2 Aanbevelingen en maatregelen	25

1 Preambule

1.1 Aanleiding

Mede als gevolg van de economische crisis, de crisis op de woningmarkt en verschillende andere maatschappelijke ontwikkelingen (zoals vergaande individualisering van de maatschappij) zijn er in toenemende mate bepaalde groepen inwoners in Nederland die min of meer 'buiten de boot vallen'. Door verlies van werk, inkomen, en/of sociaal netwerk kunnen bepaalde huishoudens in de problemen komen. Maar ook door ontwikkelingen in Europa en de wereld, zoals de vluchtelingenstromen en de instroom van arbeidsmigranten, zijn er veranderingen in onze samenleving waarneembaar. Ook gemeente Barneveld heeft met deze ontwikkelingen te maken.

In het afgelopen jaar zijn er verschillende instanties in Barneveld geweest die kenbaar hebben gemaakt dat er sprake is van een groeiende groep personen/huishoudens in Barneveld die om verschillende redenen (dringend) behoefte hebben aan (betaalbare) huisvesting met zo nodig begeleiding, maar hierin vaak niet zelfstandig kunnen voorzien.

Denk daarbij aan Bemoeizorg Barneveld die met meerdere casussen geconfronteerd is, waaruit de ongewenste woonsituatie aan de Mercuriusweg van een aantal volwassen Openbare Geestelijke Gezondheidszorg cliënten (OGGZ) is voortgevloeid, alsmede de jarenlange permanente bewoning op verschillende recreatieterreinen door personen met een OGGZ-problematiek.

De structurele handhaving op de recreatieparken maakt duidelijk dat her en der huishoudens wonen, die soms al jarenlang op zo'n park verblijven, vaak ook alleen. Deze bewoners kennen vaak een vorm van OGGZ-problematiek en stellen geen hulpvraag, hebben vaak geen sociaal vangnet (meer) en staan daardoor bij gedwongen verhuizing min of meer op straat.

Maar ook de signalen van Woningstichting Barneveld dat ze voor 2015 en 2016 een grotere taakstelling ten aanzien van de huisvesting van statushouders op zich af zien komen en daarvoor, in relatie tot het aanbod dat jaarlijks vrijkomt (als gevolg van verhuizing en nieuwbouw), in feite te weinig aanbod beschikbaar hebben. Verder merken ze in hun contacten met huurders en het overleg met hulpverleners en politie dat er huurders (en aanstaande huurders) zijn die problematisch (woon)gedrag vertonen, maar niet onder de verantwoordelijkheid van een instelling/hulpverlener vallen. Vaak zijn het ook huurders die bekend zijn bij de politie vanwege (kleine) criminaliteit, drugs- en/of alcoholgebruik e.d.

Ondanks het feit dat voor een aantal van deze doelgroepen er een protocol is met betrekking tot crisisopvang, blijkt met name het vervolgvraagstuk ten aanzien van reguliere huisvesting (en begeleiding van het wonen) lastig in te vullen.

Arbeidsmigranten (waaronder migranten uit Midden en Oost Europese landen, de zogenaamde MOE-landers) die bijvoorbeeld op Harselaar werken met een behoefte aan goedkope/betaalbare huisvesting, duiken ook regelmatig op in legale en illegale woonsituaties. Bijvoorbeeld in verzoeken om met meerdere alleenstaande personen een gezinswoning te betrekken, al dan niet met bemiddeling via een tussenpersoon.

Statushouders

Gemeenten hebben de plicht om jaarlijks een aantal statushouders te huisvesten, afhankelijk van wat er in het betreffende jaar binnenstroomt. Deze statushouders zijn vaak vanwege oorlog en geweld gevlucht uit hun eigen geboorteland. De meeste vluchtelingen komen de laatste tijd uit Syrië en Eritrea.

Voor Barneveld ziet het er naar uit dat in 2015 en 2016 er beduidend meer vluchtelingen moeten worden opgevangen, voor 2015 wordt een aantal van 113 personen genoemd. Dit zijn deels gezinnen met kinderen en deels alleenstaande huishoudens.

Woningstichting Barneveld vormde tot dusverre de belangrijkste partij als aanbieder van sociale huurwoningen. Gezien de toenemende omvang van dit vraagstuk, zal er ook naar alternatieven moeten worden gezocht.

Vanwege de urgentie en verplichte taakstelling om jaarlijks een aantal statushouders op te vangen en te huisvesten, wordt deze doelgroep in een apart onderzoekstraject van de gemeente opgepakt en wordt deze doelgroep hier niet verder uitgewerkt. Dit najaar zal een notitie met betrekking tot de huisvesting van statushouders aan college en raad worden aangereikt.

1.2 Doelstelling en aanpak

Doel van het project

Het doel van dit project is om te komen tot een protocol voor de huisvestingsvraag van specifieke doelgroepen in de gemeente Barneveld en om vast te stellen aan welke kaders dit moet voldoen.

In opdracht van de afdelingen Ruimtelijke Ontwikkeling en Sociaal Domein is dit onderzoek opgepakt.

Afgeleide onderzoeksvragen zijn:

- Om welke doelgroepen gaat het ?
- Om welke omvang gaat het ?
- Is er sprake van crisisopvang of behoefte aan meer structurele huisvesting?
- Wat is de functie van centrumgemeente Ede ?
- Moeten we als gemeente Barneveld deze groepen faciliteren en wat zijn hier de gevolgen van?
- Welke woningvraag hebben deze groepen en waar zijn ze nu woonachtig?
- Is er sprake van een tekort aan huisvestingsmogelijkheden voor deze doelgroepen?
- Welke overige hulpvragen hebben deze groepen ?
- Waar zou de huisvestingsvraag moeten worden opgepakt (mede i.v.m. herkomst doelgroep) ?
- Wat heeft de gemeente Barneveld m.b.t. de zelfstandige woningvoorraad te bieden (huur en koop)
- Wat heeft de regio te bieden / is regionale afstemming geregeld en gewenst?
- Welke overig vastgoed zou voor deze doelgroepen kunnen worden ingezet ?
- Op welke plekken (kernen, buurten, locaties) vinden we omzetting van bijvoorbeeld niet-woonfuncties naar (tijdelijk) wonen voor deze doelgroepen acceptabel ?
- Is spreiding of juist concentratie van deze groepen gewenst ?
- Welke instanties zijn in beeld voor begeleiding of zouden hiervoor in beeld moeten zijn?

In deze notitie worden deze vragen behandeld. De bedoeling is dat deze notitie het gewenste protocol en bijhorende maatregelen oplevert.

1.3 Plan van aanpak

In het volgende overzicht wordt duidelijk gemaakt welke stappen doorlopen worden om uiteindelijk tot een protocol met bijpassende maatregelen te komen.

Wat	Wie	Wanneer
Opstellen startnotitie	RO afst. met SOC	Dec.2014/Jan.2015
Sessie met relevante disciplines intern: inventariseren knelpunten, bepalen omvang van de vraag en huidige woonsituatie en mogelijke oplossingsrichtingen	SOC, RO, ODDV, B&D	Febr. 2015
Aanpassen startnotitie	RO afst. met SOC	Febr./Maart 2015
Inventariseren objecten t.b.v. huisvesting: longlist/shortlist	RO	Febr./Maart 2015
Ruimtelijke kaders voor huisvesting bijzondere doelgroepen	RO	Febr./Maart 2015
Afstemming met managers RO en SOC	RO en SOC	April 2015
Afstemming met relevante instanties, zoals Woningstichting Barneveld: analyse, oplossingsrichtingen en maatregelen	RO, SOC	April/Mei 2015
Afstemming wethouders	RO/SOC met relevante wethouder(s)	Juni 2015
Vaststelling in college en ter kennis name naar de raad	RO/SOC	Juli 2015
Uitwerking maatregelen	RO/SOC/BMO	Vanaf juli 2015

Leeswijzer

In de volgende hoofdstukken worden verschillende dimensies van dit vraagstuk belicht. Zo wordt in hoofdstuk 2 beschreven om welke doelgroepen het in Barneveld zou kunnen gaan, wordt een inschatting van de omvang van deze groepen gemaakt en wordt hun huisvestingsbehoefte getypeerd.

Hoofdstuk 3 geeft inzicht in welke huisvestingsmogelijkheden er in Barneveld zijn en in hoofdstuk 4 wordt op een aantal facetten ingegaan, van welke dimensies er nog meer bij invulling van dit vraagstuk aan de orde zijn. Welke aanvullende woonvormen in Barneveld denkbaar zijn, wordt in hoofdstuk 5 behandeld en het laatste hoofdstuk levert een aantal conclusies en aanbevelingen op om uiteindelijk te komen tot kaders en een protocol dat bij het bieden van huisvesting aan deze doelgroepen van belang is.

2 Definiëring en omvang van de vraag: welke doelgroepen

In dit hoofdstuk staat vooral de vraag centraal: 'Over welke doelgroepen hebben we het en in welke omvang komen ze in Barneveld voor, waar wonen ze nu en welke woningvraag uiten deze groepen?'.

Op basis van de gesprekken met onder andere medewerkers van Sociaal Domein, Bemoeizorg Barneveld en Woningstichting Barneveld worden de volgende groepen genoemd:

- Dak- en thuislozen
- Arbeidsmigranten
- Statushouders (deze groep wordt in een afzonderlijk onderzoeksproject opgepakt en hier dus niet verder behandeld).

Kenmerkend voor de groepen die in dit rapport aan de orde komen, is dat ze veelal niet op eigen kracht in staat zijn om geschikte (legale) huisvesting te vinden.

In de gesprekken worden ook andere groepen genoemd, waaronder mensen die vanwege echtscheiding niet direct een andere woning kunnen huren/kopen en andere spoedeisende gevallen. Voor sommigen van hen kan de gemeentelijke urgentieregeling (zie ook paragraaf 3.2) uitkomst bieden.

Van deze groepen wordt echter doorgaans verlangd dat ze in eerste instantie zelf naar passende huisvesting op zoek gaan.

De genoemde doelgroepen worden hierna behandeld, waarbij tevens een inschatting van de omvang van deze groepen wordt aangegeven en de woningvraag die deze groepen kennen.

2.1 Dak- en thuislozen

2.1.1 Definitie en omvang groep

Definitie daklozen:

- personen die leven op straat of andere openbare ruimte, zonder vaste verblijfplaats; en
- personen die kortdurend gebruik maken van de nachtopvang of laagdrempelige opvang.

Definitie thuislozen:

Thuislozen zijn mensen die wél een dak boven hun hoofd hebben (al dan niet legaal). Vanwege huisuitzetting, problemen binnen een gezin, schulden e.d. hebben ze hun toevlucht tot andere (illegale) huisvesting genomen. Het relatienetwerk is vaak volledig of in grote mate verloren gegaan. Dit leidt tot een opeenstapeling van problemen.

Dak- en thuislozen hebben meestal een stapeling van problemen op verschillende levensgebieden.

Kenmerkend is de geringe zelfredzaamheid, het ontbreken van een individuele, vrijwillige hulpvraag en - afhankelijk van de leefsituatie - soms ook overlast gevend gedrag voor de omgeving.

Circa tachtig procent van de dak- en thuislozen heeft psychische problemen, waarvan een behoorlijk deel een persoonlijkheidsstoornis (bron: Stichting Ontmoeting). Daarnaast is er ook een groep van rond de tachtig procent die een verslavingsachtergrond heeft. Veel dak- en thuislozen hebben een dubbeldiagnose. Wanneer er sprake is van ernstige psychische problematiek maar mensen geen hulpvraag stellen, wordt gesproken over OGGZ-problematiek.

Echte daklozen zijn er naar schatting in de gemeente Barneveld nauwelijks, ook omdat daklozen eerder naar stedelijk gebied trekken. Naar schatting van Bemoeizorg Barneveld zijn er in de gemeente Barneveld 30 tot 40 thuislozen die niet op eigen kracht huisvesting kunnen vinden.

2.1.2 Woonsituatie en woningbehoefte

Daklozen

Daklozen leven op straat, slapen buiten of in een auto en dergelijke. Ze zien er vaak onverzorgd uit en velen van hen hebben een psychiatrische achtergrond. Zij slapen variërend in de nachtopvang of in een kraakpand. Veel van deze daklozen slapen in de zomerperiode buiten.

Voor hen is er (tijdelijke) maatschappelijke (crisis)opvang, bijvoorbeeld bij het Leger des Heils in Ede. Dit is over het algemeen tijdelijk. Doorgaans is er daarna sprake van een behoefte aan een vorm van huisvesting (zelfstandig of onzelfstandig).

Thuislozen

Daarnaast zijn er thuislozen. Thuislozen zijn mensen die wél een dak boven hun hoofd hebben, maar niet hun eigen dak. Dit kan bijvoorbeeld een kamer zijn die gehuurd is in het 'grijze' circuit tegen relatief hoge huurprijzen en aangeboden door (malafide) verhuurders. Maar bijvoorbeeld ook het illegaal permanent bewonen van een recreatiewoning. Het relatienetwerk is vaak volledig of in grote mate verloren gegaan. Dit leidt tot een opeenstapeling van problemen.

Op de verschillende recreatieparken in Barneveld woont een aantal personen illegaal. De OddV heeft jaarlijks een 100-tal handhavingssaken in procedure. Op deze parken woont een groot aantal mensen die niet uit de gemeente Barneveld afkomstig is, maar bijvoorbeeld uit Amsterdam. Het aandeel personen met een binding met de gemeente Barneveld ligt naar schatting op 10%. Af en toe betreft het een gezin maar veelal gaat het om 1-2 persoonshuishoudens. Vaak is er sprake van een psychiatrische problematiek, zijn sommige personen zwakbegaafd en is er een vorm van verslaving (drank, drugs) aan de orde. In een enkel geval gaat het om ouderen die niet meer in staat zijn om voor zichzelf te zorgen.

Indien uitzetting van een chalet op een recreatieterrein aan de orde is, dan is op dat moment vaak (tijdelijke) opvang nodig. Deze personen worden dan gescreend in Ede om te kijken of ze een binding hebben met deze regio.

Indien er reeds sprake is van huisuitzetting, dan is (crisis)opvang wenselijk. Uiteraard zal de persoon/ het gezin in kwestie eerst zelf moeten proberen om een oplossing te vinden, al dan niet met behulp van eigen familie, vrienden, sociale netwerk en met gebruikmaking van de reeds aanwezige maatschappelijke voorzieningen in de gemeente.

Voor een klein deel van genoemde groepen zal gelet op de aard van de problematiek en de kenmerken van de betreffende persoon een woonvorm met 24-uurs zorg (beschermd wonen) wenselijk zijn, voor de meesten is echter een woonvorm zonder 24-uurs zorg toereikend. Daarbij kan het zowel om zelfstandige woonruimte of onzelfstandige woonruimte gaan (kamerbewoning). De behoefte aan goedkope/betaalbare huisvesting is daarbij groot.

Ook bij de uitstroom uit de maatschappelijke opvang uit Ede is de vraag naar goedkope/betaalbare huisvesting groot en in de praktijk onvoldoende. Mede daardoor zitten mensen vaker langer in de maatschappelijke

opvang dan 3 maanden omdat er niet voldoende geschikte goedkopere woonruimte is (voor veelal alleenstaanden). Hierdoor loopt de maatschappelijke opvang vol en er is zelfs sprake van een wachtlijst, terwijl deze crisisopvang juist beschikbaar moet zijn.

Sinds januari 2015 is beschermd wonen een (tijdelijke) maatwerkvoorziening die centrumgemeenten in samenwerking met regiogemeenten moeten bieden aan mensen met een psychische kwetsbaarheid en is overgeheveld naar de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo 2015). Aanleiding hiervoor kan bestaan als men niet op eigen kracht of met steun van de omgeving of met een algemene maatwerkvoorziening is geholpen. Maar ook dat de betreffende persoon gebaseerd op zijn/haar mogelijkheden zo snel als kan (weer) in staat wordt geacht om zich op eigen kracht te handhaven in de samenleving.

2.2 Arbeidsmigranten

Nederland heeft een lange traditie van arbeidskrachten uit het buitenland die tekorten opvangen op de arbeidsmarkt. Het soort werk dat deze zogenoemde arbeidsmigranten verrichten is zeer divers, van seizoensarbeid tot het jaar rond; van de agrarische sector tot de industrie, bouw, logistiek en dienstverlening. De afgelopen jaren komt de instroom van arbeidsmigranten vooral uit Midden- en Oost-Europese (MOE) landen. De bijdrage van arbeidsmigranten aan de economie is onmisbaar. Het is van groot belang deze nieuwkomers een plek te geven in de samenleving. Voor de arbeidsmigranten zelf, maar ook voor hun omgeving is het belangrijk dat hun huisvesting goed wordt geregeld.

Volgens gegevens van het CBS (2012) wonen in Barneveld **90 personen** bij het GBA ingeschreven arbeidsmigranten en **200** niet geregistreerde arbeidsmigranten. Dit zijn in belangrijke mate Polen en daarnaast onder andere Hongaren. Landelijk gaat het om respectievelijk **99.280** en **96.400** arbeidsmigranten. Totaal woont 0,3% van alle arbeidsmigranten in gemeente Barneveld.

2.2.1 Woonsituatie en woningbehoefte

Met de sterke toename van het aantal (tijdelijke) arbeidsmigranten neemt ook de behoefte aan adequate huisvesting toe. Het Ministerie van VROM en VNG hebben een Handreiking voor de huisvesting van werknemers uit de EU die tijdelijk in Nederland verblijven geschreven. Hierin worden ook praktijkvoorbeelden uit bijvoorbeeld het Westland genoemd, zoals het ombouwen van een leegstaand kantoorgebouw tot logiesgebouw 'low-budget hotel' voor circa 370 tot 420 arbeidsmigranten op 500 meter afstand van waar deze mensen werken. Het voorziet in 2-, 3- en 4-persoonskamers voor personen van 18 jaar en ouder. Men verblijft er gemiddeld 4 maanden. Vier personen in wisseldienst zorgen voor het beheer van dit complex.



Huisvesting arbeidsmigranten in Westland (links) in een voormalig kantoorpand. Rechts: FlexForce Ede

In de regio Foodvalley zijn er inmiddels 2 'Polenhotels', namelijk het voormalige IBIS-Hotel in Veenendaal (De Vendelier) met 96 kamers waar totaal zo'n 180 arbeidsmigranten kunnen overnachten.

Daarnaast Hotel Flexforce in gemeente Ede, op het kazerneterrein, waar zo'n 400 bewoners kunnen verblijven. De bewoners kunnen gebruik maken van een fitnessruimte en waar wordt gekookt.

Soms worden ook woningen die uiteindelijk gesloopt worden tijdelijk aan arbeidsmigranten toegewezen, aangevuld met beheer en toezicht.

Verder blijkt er in de praktijk vooral ook op illegale plekken te worden gewoond, zoals op bedrijventerreinen, op recreatieparken, in loodsen en schuren bij bedrijven in het buitengebied. Ook bewoning van een gezinswoning met meerdere werknemers samen (vaak ook met meerdere personen op 1 slaapkamer) komt veelvuldig voor.

In de huisvesting van tijdelijke arbeidsmigranten zijn er allerlei problemen te onderkennen.

Problemen voor de arbeidsmigranten zelf liggen vooral op het terrein van veiligheid en welzijn. Overbewoning, slechte hygiënische omstandigheden en weinig privacy maar ook onzekerheid over de lengte van verblijf en handhavingsacties van de gemeente. Het aanbod sluit niet aan op de huisvestingswensen van *tijdelijke* arbeidsmigranten. Zij willen weinig betalen, hebben slechts primaire basisvoorzieningen nodig en behoefte aan een snelle oplossing omdat zij direct bij aankomst huisvesting nodig hebben. Mede daardoor kunnen zij vaak geen gebruik maken van de reguliere woningmarkt.

Voor omwonenden is het vooral de leefbaarheid in de woonwijken die aandacht behoeft.

Een deel van de arbeidsmigranten wil zich hier voor langere tijd vestigen. Zij zullen hun weg moeten vinden op de woningmarkt en hebben als ingezetenen van EU-lidstaten dezelfde kansen als andere woningzoekenden.

Een grotere groep wil zich niet vestigen, of weet het nog niet. Voor de eerste opvang van vestigers en voor de mensen die hier slechts tijdelijk blijven geldt dat er behoefte is aan vormen van snel toegankelijke en betaalbare huisvesting, die tijdelijk gebruikt wordt. Maar die wel continu tijdelijk gebruikt wordt.

Het mengen van arbeidsmigranten met bijvoorbeeld thuislozen wordt afgeraden, mede gezien de problematieken waar thuislozen mee te maken kunnen hebben (zoals verslaving).

In Barneveld woont een aantal arbeidsmigranten op een aantal adressen met meerderen in één woonpand, zoals aan de Thorbeckelaan/Groen van Prinstererlaan (niet ingeschreven op dit adres, eigenaar pand woonachtig in andere gemeente). Verder zijn er verzoeken om bijvoorbeeld in de Vaarst en in Voorthuizen bepaalde woningen te gebruiken voor de huisvesting van meerdere arbeidsmigranten. Tot op heden hebben we als gemeente geen goed antwoord op deze verzoeken, met dien verstande dat in bestemmingsplantechnisch opzicht vaak maar 1 huishouden op zo'n adres mag wonen.

Daarnaast woont een aantal arbeidsmigranten op de recreatieparken. Vanuit economische belangen van verhuurders worden chalets onderverhuurd aan arbeidsmigranten. Exacte aantallen zijn niet bekend, maar het gaat al snel om 30 chalets die aan buitenlandse werknemers wordt verhuurd. Handhaving en verhuur aan arbeidsmigranten wordt meegenomen in het reguliere handhavingsbeleid. Ook dit is niet conform de bestemming.

In Barneveld zijn tenminste twee uitzendbureaus bekend die actief zijn in de huisvesting van arbeidsmigranten, te weten uitzendbureaus VdB en Covebo. Een groot aantal van hen staat niet ingeschreven in het gemeentelijk Basisregister Personen (BRP).

Inschrijving in het BRP is verplicht als iemand van plan is om langer dan 4 maanden binnen een periode van 6 maanden in Nederland te verblijven. Het verblijf hoeft niet onafgebroken en niet op hetzelfde adres te zijn. Betrokkenen hebben daarbij de verplichting om zelf aan de betreffende gemeente door te geven als hun adres in deze periode wijzigt.

Het niet inschrijven heeft niet alleen gevolgen voor een suboptimale inzet van hulpdiensten (bij calamiteiten) en de zorgvraag (zoals tandarts en huisarts) maar heeft daarnaast gevolgen voor de hoogte van de uitkering uit het Gemeentefonds.

2.3 Overige doelgroepen

Zoals in de inleiding reeds is aangegeven, gaat het in dit onderzoek om specifieke doelgroepen die zelf niet (meer) in staat zijn om zelf in hun (tijdelijke) huisvestingsbehoefte te voorzien, zoals de genoemde statushouders, arbeidsmigranten en thuislozen.

Daaromheen bestaat nog een grote groep huishoudens, waarvoor ook soms een nijpend (tijdelijk) huisvestingsvraagstuk bestaat. Denk daarbij aan slachtoffers van huiselijk geweld, acute huisvestingsbehoefte vanwege echtscheiding, huishoudens die vanwege brand of andere calamiteiten op straat komen te staan, maar ook starters en doorstromers op de woningmarkt die graag naar passende (betaalbare) woonruimte willen verhuizen, studenten in Barneveld etc. Voor een aantal van hen zijn weliswaar bepaalde regelingen van toepassing (zoals de urgentieregeling) maar het feitelijke (vrijkomende, beschikbare) huisvestingsaanbod laat vaak lang op zich wachten.

Daarnaast blijkt uit het gemeentelijke onderzoek 'Betaalbaarheid van het wonen' (2014) dat op basis van inkomens er een tekort van zo'n 1.400 goedkope huur- en koopwoningen in Barneveld is, maar dat hier de komende jaren ook nog zo'n 1.050 huishoudens bijkomen indien de economie niet verder aantrekt.

Verder komen er door de vergrijzing steeds meer kleine huishoudens in gemeente Barneveld, waaronder een groep alleenstaanden (en dus met 1 inkomen).

Deze doelgroepen hebben veelal met elkaar gemeen dat ze vaak op zoek zijn naar (tijdelijke) betaalbare huisvesting.

Het aanbieden van nieuwe, aanvullende betaalbare (tijdelijke) huisvestingsvormen die breder dan voor de benoemde specifieke doelgroepen inzetbaar zijn, lijkt in dat opzicht dan ook zeer welkom.

2.4 Conclusie

Wanneer we de verschillende doelgroepen op een rij zetten, het aantal personen en huishoudens waar het ongeveer over gaat en hun huisvestingsbehoefte in beeld brengen, dan blijkt er wel sprake van een aantal overeenkomsten.

Zo blijken bepaalde groepen nadrukkelijk met vormen van onzelfstandige huisvesting geholpen te zijn, terwijl voor andere groepen een zelfstandige woning (meestal huur) het meest voor de hand ligt.

Voor sommige doelgroepen (zoals arbeidsmigranten die seizoensarbeid verrichten) is tijdelijke huisvesting een prima optie, terwijl voor andere groepen een meer permanente woonvorm de voorkeur geniet.

Crisisopvang is niet voor alle doelgroepen in beeld. Voor groepen die uit de crisisopvang komen en (tijdelijk) in een vorm van beschermd wonen gaan wonen, of direct verhuizen naar een reguliere woonsituatie, is de inrichting van de steunstructuur van belang.

De exacte omvang van het aantal specifieke doelgroepen die onrechtmatig (strijdig ten opzichte van de bestemming en gebruiksdoeleinden) in woningen, andere gebouwen en recreatieterreinen verblijven, is moeilijk te achterhalen.

Dat er gezien het aantal illegale situaties wel behoefte is aan andere 'legale' betaalbare woonvormen, zelfstandig en onzelfstandig, dat mag duidelijk zijn. Dit alles nog los van andere doelgroepen (zie 2.4) die ook naarstig op zoek zijn naar (tijdelijke) betaalbare huisvesting.

Specifieke doelgroep	Daklozen	Thuislozen	Arbeidsmigranten
Omvang Barneveld	30-40		90-290
Herkomst Barneveld	< 5 personen		0
Huisvestingsbehoefte			
Zelfstandig			
Koopwoning			x
Sociale huurwoning	x	x	x
Vrije sector huurwoning			x
Onzelfstandig			
Kamerverhuur	x	x	x
Hostel/tijdelijk verblijf	x	x	x
Beschermd wonen	x	x	
Crisisopvang	x		

Niet alle doelgroepen zijn zomaar met elkaar onder één dak te plaatsen. Zo zijn thuislozen minder goed met arbeidsmigranten onder één dak te huisvesten, zeker wanneer er bovendien sprake is van een verslaving en/of psychische problemen.

3 Inventarisatie huisvestingsmogelijkheden

Relevant voor de beantwoording van de huisvestingsvraag is om te bezien welke huisvestingsmogelijkheden er in Barneveld zijn en op welke wijze dit eventueel kan worden uitgebreid.

3.1 Welke partijen zorgen voor huisvesting

3.1.1 Zelfstandige huisvesting

De zelfstandige woningvoorraad in gemeente Barneveld telt inmiddels ruim 20.000 woningen.

Behalve een grote hoeveelheid koopwoningen (ruim tweederde van de woningvoorraad) zijn er daarnaast ook zo'n 3.900 (sociale) huurwoningen van Woningstichting Barneveld (bijna 20% van de totale voorraad) en verder ook een aantal huurwoningen in eigendom van particuliere verhuurders.

Woningstichting Barneveld vervult als toegelaten instelling met circa 3.900 (sociale) zelfstandige huurwoningen een belangrijke functie voor de huisvesting van lage en midden inkomensgroepen. Deze, voornamelijk naoorlogse huurvoorraad bestaat in belangrijke mate (67%) uit grondgebonden gezinswoningen, de basiskwaliteit, bijvoorbeeld uit te drukken in aantallen punten volgens het Woning Waarderingsstelsel (WWS), ligt boven het landelijk gemiddelde, waarmee de woningen ook wat duurder zijn dan landelijk gemiddeld.

Het aantal mutaties op jaarbasis is relatief gering (in 2013 bijvoorbeeld 6,3% ofwel 243 mutaties) hetgeen gerelateerd aan een woningzoekendenbestand met meer dan 5.000 inschrijvingen (geheel van actief en niet-actief woningzoekenden) wel aangeeft dat de druk op de sociale huurmarkt groot is.

Bovendien zijn er met de woningstichting afspraken over de huisvesting van statushouders en is er met hen een urgentieregeling overeen gekomen (3.2.2)

Vanwege de schaarste aan goedkope en betaalbare huurwoningen, realiseert de woningstichting jaarlijks nieuwbouw in de gemeente Barneveld, maar verkoopt daarvoor ook een aantal bestaande huurwoningen. Per saldo levert dit onvoldoende uitbreiding op om de schaarste terug te dringen.

Het is dus niet vanzelfsprekend dat de woningstichting daarnaast in de bestaande voorraad ook andere doelgroepen op kan vangen.

Gemeente Barneveld streeft in haar woningbouwprogramma jaarlijks de bouw van ongeveer 30-35% goedkope woningen na bij een volume van gemiddeld zo'n 300 woningen per jaar. Dit betekent in theorie dat er jaarlijks maximaal 100 woningen bijkomen in de goedkope huur- en koopsector voor lage en midden-inkomensgroepen. Deze woningen worden zeer goed in de markt opgenomen.

3.1.2 Onzelfstandige huisvesting en begeleid/beschermd wonen

Organisaties als Stichting Breder, Philadelphia en GGZ Centraal bieden ook een zeker woningaanbod in Barneveld. Dit zijn veelal vormen van beschermd wonen/kleinschalige woonvormen voor mensen met een 24-

uurszorgvraag. Dit aanbod is veelal eigendom van particuliere beleggers, institutionele beleggers (zoals Nationale Nederlanden) en Woningstichting Barneveld.

Zo heeft GGZ Centraal enkele locaties in de kern Barneveld met een capaciteit van circa 57 plaatsen.

Stichting Breder heeft eveneens verschillende accommodaties in de kern Barneveld en verder ook in Voorthuizen, voornamelijk bedoeld voor mensen met een verstandelijke beperking maar ook in combinatie met een GGZ-problematiek. Totaal gaat het om circa 54 plaatsen.

Ook instanties als De Rozelaar, Philadelphia, Siloah en de JP van den Bentstichting hebben beschermde woonvormen. Deze worden echter vooral voor volwassenen met een verstandelijke beperking benut.

Gezien de veranderingen in de intramurale GGZ sinds januari 2015 en de overheveling van beschermd wonen naar de Wmo, wordt in het kader van extramuralisering en de gewenste zelfredzaamheid van mensen met een psychische kwetsbaarheid die zich (nog) niet op eigen kracht kunnen handhaven in de maatschappij, gewerkt aan de stimulering van eigen regie op het zelfstandig wonen en het leven in de nabijheid en in de samenleving.

Daarbij zijn de uitgangspunten:

- Het inzetten van (tijdelijk) beschermd wonen als het echt niet anders kan
- Het ontwikkelen van zelfstandige woonconcepten met daaromheen een steunstructuur
- Het vergroten van de participatiemogelijkheden van de doelgroep.

Kamerbewoning (boven winkels)

Verder is er sprake van verhuur van een aantal kamers, met name in het centrum van de kern Barneveld. Deze bevinden zich veelal op de eerste en tweede verdieping boven winkelpanden. Hier wonen doorgaans studenten of jongeren die net zijn gaan werken of in Barneveld studeren (Groenhorstcollege o.a.), maar wel de behoefte hebben om op zichzelf te wonen.

De omvang van het aantal kamers is lastig te achterhalen. In het centrumgebied van Barneveld gaat indicatief om **40 tot 50** kamers. Daarbuiten worden ook kamers aangeboden, het aantal is moeilijk in te schatten. Deze kamers worden voornamelijk door particuliere verhuurders aangeboden.

In het centrum van Barneveld lopen enkele initiatieven om leegstaande winkelpanden te herbestemmen tot wonen in de vorm van studio's/kleine wooneenheden (zelfstandig en onzelfstandig).

Verder zal in Eilanden-Oost boven de supermarkt een 50-tal kleine woonunits (met eigen voorzieningen) gerealiseerd worden.

Genoemde initiatieven zijn niet direct voor genoemde specifieke doelgroepen bestemd, maar meer voor de reguliere markt. De huurprijzen van deze zelfstandige en onzelfstandige wooneenheden liggen overigens veelal wel binnen het bereik van specifieke doelgroepen.

Gezien de kenmerken en spreiding van voorzieningen in de gemeente Barneveld en de daarmee samenhangende woonvraag is het logisch dat het aanbieden van onzelfstandige woonruimte en vormen van beschermd wonen vooral in de kernen Barneveld en Voorthuizen plaatsvindt.

3.2 Huidige protocollen

3.2.1 Procedure voor daklozen

Er is een protocol opgesteld voor de crisisopvang van daklozen. Deze ziet er als volgt uit:

1. *Melding bij gemeente Barneveld*
2. *Screening bij Leger des Heils / Johanniter opvang in Ede*

3. *Resultaat doorsturen naar Bemoeizorg, zorgt voor begeleiding met de hulpvraag richting verschillende instanties*

- *Zoals tijdelijke inschrijving in BRP*
 - *Ontvangst post (evt. via Publiekszaken)*
 - *Aanvraag uitkering (dak- en thuislozen aangepaste uitkering i.v.m. het ontbreken van o.a. woon- en stookkosten)*
 - *Aanvraag collectieve ziektekostenverzekering (en evt. zorgtoeslag)*
 - *Re-integratie activiteiten en wekelijkse verplichtingen*
 - *Evt. schulddienstverlening*
4. *Onderdak in de maatschappelijke opvang *) in Ede (dan alleen recht op zak- en kleedgeld): basisnorm en 10% toeslag i.v.m. medebewoning*
5. *Indien regulier woonadres gevonden, dan zal de uitkering worden omgezet.*

**) Leger des Heils= 30 dagen verblijf en daarna doorstroom naar Sociaal Pension (traject begeleid kamerbewoning vanuit LDH)*

Er is een procesboek trajectfinanciering voor OGGZ waarin afspraken over overleg, toetsing, uitvoering en communicatie verwoord staan.

Een kritisch punt is het vinden van een regulier woonadres, na het verlaten van de maatschappelijke opvang. Dit kan opnieuw tot dak- of thuisloosheid leiden. Dit zorgt ervoor dat de doorstroom in de maatschappelijke opvang gering is en er inmiddels een wachtlijst is. Momenteel wordt er in de regio Food Valley onderzoek gedaan naar de in-, door- en uitstroom in de maatschappelijke opvang en waar knelpunten zitten en hoe deze zouden kunnen worden opgelost. Deze zomer komt het onderzoeksrapport, met een aantal aanbevelingen, ter beschikking.

3.2.2 Doelgroepen in urgentieregeling en uitbreiding door nieuwe Huisvestingswet

Gemeente Barneveld kent een urgentieregeling voor personen/huishoudens die dringend behoefte hebben aan (andere) woonruimte. Deze wordt samen met Woningstichting Barneveld uitgevoerd.

Woningstichting Barneveld stelt per jaar hoogstens 10% van de bestaande vrijkomende woningen beschikbaar aan woningzoekenden met een urgentie. Uitgangspunt daarbij is dat deze huishoudens binnen 6 maanden worden gehuisvest. De gemeente Barneveld is verantwoordelijk voor de uitvoering van de urgentieprocedure. Woningstichting Barneveld komt deze verplichtingen in de praktijk na en huisvest deze urgenten binnen de afgesproken termijnen.

De betreffende huishoudens moeten minimaal 2 jaar in Barneveld woonachtig zijn en over de Nederlandse nationaliteit beschikken of een geldige verblijfstitel hebben. Een aanvraag wordt aan het adviesorgaan in behandeling genomen indien:

- De aanvrager niet in staat kan worden geacht om zelf binnen 6 maanden in woonruimte te voorzien;
- De woonproblemen aantoonbare gevolgen hebben voor het functioneren van de aanvrager en dat de toewijzing van een andere woning een substantiële bijdrage levert aan de oplossing van de woonproblemen
- De aanvrager kan aantonen dat een maximale eigens inspanning is geleverd om zelf een passende woning te vinden.

Er kan sprake zijn van een sociale, medische of financiële urgentie.

Sociale urgentie:

- In geval van een acute, onvoorziene en niet verwijtbare noodsituatie of dreigende dakloosheid, veelal gecombineerd met andere (psychosociale) aspecten.

- Bij echtscheiding wordt slechts onder aanvullende voorwaarden urgentie verleend (zoals aantoonbare zorg voor 1 of meer minderjarige kinderen, welke zorg niet door een ander opgevangen kan worden, slechts 1 van beide scheidende partijen komt in aanmerking voor urgentie.
- Voor ouderen (65-plus) kan vanwege angst, vereenzaming of verwaarlozing urgentie in beeld zijn.

Financiële urgentie:

- Als door niet verwijtbare omstandigheden de woonlasten voor de huidige huur- dan wel koopwoning niet meer kunnen worden voldaan;
- Dit niet het gevolg is van echtscheiding, verbreking van een relatie.

Medische urgentie

In geval van ernstige onhoudbare fysieke-, psychiatrische- of psychische problematiek en

- De problematiek een duidelijke relatie met de woonsituatie in de huidige woning heeft
- De vastgestelde problematiek een chronisch karakter heeft en
- Er sprake is van een ernstige hinder of belemmeringen voor het functioneren in de woning.

Indien in het kader van Wmo een verhuisindicatie is gegeven kan deze gelden als medische indicatie wanneer ook aan de urgentiecriteria zoals hiervoor genoemd is voldaan.

In 2014 bijvoorbeeld, waren er 14 personen/huishoudens die urgentie hebben gekregen.

Urgentie in Huisvestingswet en huisvestingsverordening

Met de invoering van de nieuwe Huisvestingswet per 1 januari 2015 komen er drie nieuwe urgentiegroepen bij, die wanneer de gemeente urgentie wil opnemen verplichte groepen zijn:

- woningzoekenden die verblijven in een voorziening voor tijdelijke opvang voor personen die hun woning hebben moeten verlaten in verband met relationele problemen of geweld;
- woningzoekenden die mantelzorg verlenen of ontvangen; en
- de vergunninghouders.

Naast het benoemen van urgentiecategorieën worden in de huisvestingsverordening ook categorieën woonruimte aangewezen waarbij voorrang kan worden gegeven aan woningzoekenden uit één van de urgentiecategorieën. Dat is niet noodzakelijkerwijs dezelfde voorraad als de goedkope woonruimte die in het kader van de verdelingsregels als schaars en dus vergunningplichtig is aangemerkt.

3.3 Verandering in wet- en regelgeving

Quick Wins Omgevingswet

Het nieuwe besluit Omgevingsrecht, die per 1-11-2014 in werking is getreden maakt het mogelijk om de functie van een bestaand bouwwerk vergaand te wijzigen.

Zo heeft de wijziging van artikel 4, lid 9 betrekking op de mogelijkheid om aan bestaande gebouwen (al dan niet tijdelijk) in de bebouwde kom een andere functie te geven, ook voor gebouwen groter dan 1.500 m². Voor gebouwen die gelegen zijn buiten de bebouwde kom zijn de mogelijkheden om een ander gebruik toe te staan beperkt tot een logiesfunctie (tijdelijk onderdak, conform definitie art. 1.1., tweede lid van Bouwbesluit 2012)) voor werknemers.

Er kan dus bijvoorbeeld een flink kantoorpand middels een omgevingsvergunning worden omgezet naar een appartementengebouw, buiten een bestemmingsplan of beheers verordening om.

Relevant vanuit de gemeente is om na te denken over de ontwikkelstrategie van een gebied en de kaders die daarbij horen om zo initiatieven voor herontwikkeling of tijdelijk gebruik te kunnen beoordelen. Bij de actualisering van bestemmingsplannen die in 2015 gaat starten, wordt parallel hieraan door team Stedenbouw

in afstemming met andere disciplines een gebiedsvisie gemaakt, waarin huidige functies en eventueel gewenste functies in beeld worden gebracht. Vooralsnog worden concrete initiatieven op hun eigen merites beoordeeld.

3.4 Conclusie vraag-/aanbod verhouding betaalbare huisvesting

Op basis van het beschikbare aanbod aan betaalbare zelfstandige en onzelfstandige huisvesting (alsmede crisisopvang) kan voorzichtig geconcludeerd worden dat er in relatie tot de reguliere vraag en de vraag van specifieke doelgroepen onvoldoende binnen de gemeente Barneveld aanwezig is. De orde van grootte kent een behoorlijke bandbreedte, afhankelijk van de definitie en herkomst van de doelgroepen. Wanneer bijvoorbeeld ten aanzien van de groepen die nu op de recreatieterreinen verblijven alleen aandacht is voor de inwoners uit Barneveld, dan is de omvang van deze groep aanzienlijk kleiner. Daarnaast is een grote groep reguliere woningzoekenden in Barneveld op zoek naar betaalbare woonruimte.

Er zijn diverse initiatieven in de kern Barneveld in ontwikkeling, waarbij sprake is van het aanbieden van kleine woonstudio's en kleine wooneenheden (zelfstandig en onzelfstandig) en veelal met lager huurprijzen. Deze zijn voor de reguliere markt bedoeld. Denkbaar is dat met een aantal van deze partijen wordt gesproken over de mogelijke huisvesting van genoemde doelgroepen, waarbij ten aanzien van kwetsbare doelgroepen ook aandacht moet zijn voor de steunstructuur daaromheen (formeel en informeel).

Het is zinvol om naar aanvullende woonvormen te kijken om vraag en aanbod voor deze specifieke doelgroepen beter op elkaar te laten aansluiten.

4 Dimensies bij afweging huisvestingsmogelijkheden

De constatering dat er ook in de gemeente Barneveld specifieke doelgroepen aanwezig zijn, is in de vorige hoofdstukken helder geworden alsmede de constatering dat het bestaande aanbod onvoldoende is om deze specifieke groepen op een goede manier te huisvesten. Het illegaal wonen op recreatieterreinen, industrieterreinen en vormen van overbewoning, zijn daar mede het resultaat van. De volgende vraag die zich dan aandient is of we deze groepen dan ook in gemeente Barneveld willen accommoderen. Want het huisvesten is slechts één aspect. Er komen nog andere zaken bij kijken. Voorkomen moet worden dat van het gemeentelijk handelen een aanzuigende werking uit gaat.

4.1 Herkomst en sociaal netwerk

De allereerste vraag is of de betreffende persoon of huishoudens hier geboren en getogen zijn, hier een sociaal netwerk hebben en of we er goed aan doen om ze in Barneveld te huisvesten. Soms is er sprake van een verstoorde relatie met de familie en kan na bemiddeling hereniging in de geboorteplaats aan de orde zijn en vervalt het huisvestingsvraagstuk voor Barneveld. Screening van de betreffende huishoudens is derhalve noodzakelijk. Bij handhavingssaken (bijvoorbeeld het onrechtmatig wonen op recreatieterreinen) is de procedure van terugkeer naar de eigen gemeente van belang.

4.2 Regionale afstemming

Gemeente Ede vormt de centrumgemeente in regio Foodvalley verband, ook ten aanzien van (tijdelijke) huisvesting van specifieke doelgroepen en crisisopvang. De relaties met het Leger des Heils en Johanitter zijn reeds in paragraaf 3.2 beschreven.

Denkbaar is dat meer afstemming met andere gemeenten gaat plaatsvinden inzake de huisvesting van specifieke doelgroepen als dit ook nieuwe woonvormen met zich meebrengt. Op dit moment wordt er in de regio een gezamenlijke visie over beschermd wonen ontwikkeld, dat hiervoor een mooie basis vormt.

Zo zijn er bijvoorbeeld in Ede en Veenendaal inmiddels twee 'polenhotels' operationeel ; mogelijk kunnen ook arbeidsmigranten uit de regio (waaronder Barneveld) hier gebruik van maken.

4.3 Registratie in GBA

Niet alle specifieke doelgroepen melden zich bij de gemeente voor inschrijving bij het GBA. Relevant is kritisch te bezien op welk adres men zich inschrijft, of dit een woonadres is of niet en of op dit adres al meerdere huishoudens wonen. De melding dat het om een tijdelijke inschrijving gaat (totdat het allemaal onderzocht is) is relevant, zodat men hier niet direct allerlei rechten aan kan ontleen.

4.4 Inkomen en arbeid

Specifieke doelgroepen die zich hier inschrijven hebben recht op een uitkering en andere toeslagen. Voorkomen moet worden dat dit grote aantallen gaan worden.

Relevant is om goed te inventariseren wie zich inschrijft, welke werkgeschiedenis en opleiding deze personen hebben genoten en of ze eventueel bemiddeld en begeleid kunnen worden om naar betaalde arbeid door te stromen.

4.5 Betaalbare huisvesting

Het faciliteren van specifieke doelgroepen legt een extra claim op goedkope en betaalbare huisvesting in Barneveld, naast de jaarlijkse groep statushouders en reguliere consumenten die hier ook een beroep op willen doen. Er is nog steeds sprake van een tekortsituatie.

Dit betekent dat bewaking van het volume aan goedkope/betaalbare huisvesting in de vorm van zelfstandige en onzelfstandige woonruimte essentieel is.

Het betekent ook dat initiatieven voor het realiseren van betaalbare huisvesting in beginsel positief moeten worden ontvangen. Ook toegelaten instellingen zouden (nog) meer in het aanbieden van betaalbare onzelfstandige en zelfstandige woonruimten moeten betekenen. In Barneveld gaat het dan behalve om Woningstichting Barneveld ook om Mooiland.

4.6 Welke partijen zorgen voor woon- en overige begeleiding

In Barneveld zijn meerdere (maatschappelijke) organisaties actief die een functie vervullen bij het begeleiden in en coachen van wonen, indien er sprake is van een zekere problematiek. Maar ook in de toeleiding naar (betaald) werk of studie.

Denk daarbij onder andere aan organisaties als Bemoeizorg Barneveld, Elan Barneveld maar ook aan GGZ Centraal, Stichting Breder, HdS Zorg, Philadelphia, Woningstichting Barneveld, Mooiland, Ons Bedrijf en gemeente Barneveld. Beschermd wonen is sinds 2015 een (regio)gemeentelijke taak en Centrumgemeente Ede voert dit voor de regio Foodvalley uit.

Taken als het verlenen van een bijstandsuitkering en de toeleiding naar werk, maar bijvoorbeeld ook schuldhulpverlening liggen in handen van de gemeente. In het kader van huisvesting is er vooral samenwerking met de woningstichting (soms nog met verslavingszorg).

Aan de hand van de zogeheten zelfredzaamheidsmatrix wordt bekeken welke ondersteuning aanvullend nodig is en welke organisaties daarbij in beeld zijn.

Ook afstemming met de regio is daarbij van belang, temeer omdat ook andere regiogemeenten op een aantal vlakken (zoals de beperkte uitstroom uit maatschappelijke opvang en de huisvesting van statushouders, waar overigens in de regio momenteel onderzoek naar wordt gedaan) dezelfde problematiek met betrekking tot huisvesting hebben.

Deze partijen zullen bij de uitvoering van dit project betrokken moeten worden om tot goede kaders en een helder protocol te komen. Samenwerking is daarbij essentieel.

4.7 Ruimtelijke context

Eerder in deze notitie is al geconstateerd dat met name de grotere kernen Barneveld en Voorthuizen zich lenen voor het bieden van huisvesting voor de specifieke doelgroepen. Niet alleen vanwege de aanwezige (maatschappelijke) voorzieningen in beide kernen, maar ook vanwege de samenstelling van de woningvoorraad en het overige aanwezige vastgoed, dat mogelijk deels (tijdelijk) herbestemd kan worden ten behoeve van een woonfunctie.

De plekken binnen Voorthuizen en Barneveld die voor deze groepen in aanmerking komen, zullen zorgvuldig moeten worden uitgekozen. Niet iedere locatie zal geschikt zijn vanwege:

- De ligging binnen een buurt of wijk/ruimtelijke context

- Parkeerbehoefte en parkeercapaciteit
- Milieuaspecten (hindercirkels, geluid e.d.)
- Aantal huishoudens/personen dat op deze locatie moet worden gehuisvest.

Voor sommige doelgroepen is wellicht spreiding het meest voor de hand liggend, voor andere groepen kan juist concentratie op één plek het meest ideale zijn (bijvoorbeeld in combinatie met dagelijks toezicht).

5 Denkbare aanvullende woonvormen

In dit hoofdstuk wordt een aantal nieuwe woonvormen voorgesteld die het aanbod aan goedkope/betaalbare woonruimte in de gemeente Barneveld zal verruimen en waaraan gedacht kan worden bij het huisvesten van onder andere de beschreven specifieke doelgroepen.

5.1 Nieuwbouw van goedkope en betaalbare woonruimte

Woningstichting Barneveld heeft momenteel circa 3.900 huurwoningen in haar bezit, in belangrijke mate sociale huurwoningen. Daarnaast is de woningstichting eigenaar van enkele verzorgingshuizen (zoals Avondrust in Voorthuizen) en specifieke vormen voor begeleid wonen voor mensen met een verstandelijke beperking.

Behalve de woningstichting zijn er enkele andere partijen die ook huurwoningen beneden de liberalisatiegrens verhuren, waaronder Mooiland, Van de Mheen en enkele particuliere beleggers.

Gezien haar maatschappelijke taak en bijvoorbeeld ook de toenemende opgave in Barneveld om statushouders op te vangen, zou de woningstichting alsmede andere marktpartijen, behalve aan de nieuwbouw van reguliere gezinswoningen en appartementen ook bij kunnen dragen aan het realiseren van andere betaalbare zelfstandige en onzelfstandige woonvormen.

Denk daarbij aan kamerbewoning, het realiseren van kleinere appartementen (van 20 tot 50 m²) en studio's (omdat er steeds binnen deze doelgroepen steeds meer alleenstaande woningzoekenden zijn), het realiseren van kleinschalige woonvoorzieningen met begeleiding, wooncoaching, zodat men en dan op den duur alsnog op zichzelf kan wonen. In de huursector zou het accent daarbij moeten liggen op huren beneden de aftoppingsgrenzen om de woningen passend te kunnen toewijzen.

Kansen

- ✓ Draagt bij aan het terugdringen van schaarste aan goedkope woonruimte
- ✓ Draagt bij aan het terugdringen van illegale woonsituaties
- ✓ Kan ook voor aanpalende, reguliere doelgroepen (zie 2.4) interessante huisvesting bieden

Aandachtspunten

- ✓ Invloed op investeringscapaciteit van betreffende organisatie
- ✓ Ongunstig voor (gemeentelijke) grondopbrengst
- ✓ Eventueel werken met tijdelijke huurcontracten (midstay) ten behoeve van voldoende doorstroming
- ✓ Wellicht moeilijk om deze expliciet voor genoemde doelgroepen te reserveren
- ✓ Beheer/toezicht.

5.2 (Tijdelijke) herbestemming commercieel en overig vastgoed

In gemeente Barneveld staat, evenals in overig Nederland, een groot aantal m² meters aan kantoor-, bedrijfs- en winkelpanden (in uitloopgebieden) leeg. Met name in de kernen Barneveld en Voorthuizen zou in relatie tot

de ruimtelijke context bepaalde gebieden aangewezen kunnen worden die in theorie (tijdelijk) geschikt zouden kunnen worden gemaakt voor een (tijdelijke) woonfunctie. In overleg met makelaardij en eigenaren zou nader naar een aantal objecten kunnen worden gekeken om te bezien of een aantal van deze panden daadwerkelijk kan worden aangepakt.

Concreet voorbeeld is dat er een verzoek ligt om een bedrijfsverzamelgebouw in de kern Barneveld om te zetten naar een vorm van begeleid wonen (voor tieners en jongvolwassenen die door omstandigheden niet meer thuis kunnen wonen). Een dergelijk bedrijfsverzamelgebouw zou ook voor andere doelgroepen interessant kunnen zijn.

Ook ten aanzien van overig vastgoed is een dergelijke aanpak denkbaar. Denk daarbij aan buurthuizen, scholen voor basis- en voortgezet onderwijs, peuterspeelzalen, bibliotheken en dergelijke die inmiddels hun functie voor de wijk of buurt hebben verloren en wellicht al zelfs leeg staan. Mogelijk zijn sommige van deze objecten interessant om hier een (tijdelijke) woonfunctie aan te geven.

Ook de eventuele herbestemming van zorgvastgoed (zoals verzorgingstehuizen) kan in ogenschouw worden genomen, wanneer er sprake zou zijn van (dreigende) leegstand.

Een goede ruimtelijke analyse kan tot een shortlist van locaties/panden leiden waar transformatie naar een woonfunctie mogelijk zou moeten zijn.

Kansen

- ✓ Benutten van (langdurig) leegstaand vastgoed
- ✓ Beschikbaar
- ✓ Mogelijkheden Bor (tijdelijke bestemming).

Aandachtspunten

- Ligging, uitstraling naar omgeving, parkeren etc.
- Eigenaren van gebouwen/panden veelal terughoudend
- Inpassing in de omgeving
- Toch redelijk omvangrijke investeringen (zoals brandveiligheid) in relatie tot (tijdelijke) bestemming en opbrengst
- Toezicht/beheer.

Gemeentelijke woningbezit

Gemeente Barneveld heeft zelf een aantal (25-30) woonobjecten in eigendom. Een aantal hiervan is in handen van het grondbedrijf en worden kortlopend verhuurd omdat de woningen op korte termijn worden gesloopt ten behoeve van dorpsontwikkeling. De overige panden zijn ooit om uiteenlopende redenen gekocht. Het beleid daarbij is dat de woningen worden verkocht, zodra ze vrij zijn van huur. Nu worden deze (vaak oudere, vrijstaande objecten) gehuurd door inmiddels huurders op leeftijd (70-plus). Deze woningen zijn minder geschikt voor de huisvesting van genoemde doelgroepen, temeer omdat de woningen een relatief hoge waarde vertegenwoordigen maar tegelijkertijd bijvoorbeeld ook slecht geïsoleerd zijn. Verkoop van deze woningen aan particulieren ligt eerder voor de hand.

Particulier woningbezit

In gemeente Barneveld is de overgrote meerderheid van de woningvoorraad particulier eigendom. In dat verband kan voor de huisvesting van specifieke doelgroepen ook een beroep worden gedaan op dit particuliere woningbezit. Denk daarbij aan huisvesting van arbeidsmigranten bij bedrijven waar deze personen werkzaam zijn. Maar ook aan particulieren die een woning willen verhuren aan één van de genoemde doelgroepen. Onder

voorwaarden kan de gemeente hier medewerking aan verlenen, waarbij onder andere op zaken als brandveiligheid wordt getoetst.

5.3 Recreatieparken

Het gemeentelijk beleid is er op gericht om geen permanente bewoning op recreatieterreinen toe te staan. In de praktijk blijken er desondanks soms mensen te verblijven die hier al jarenlang wonen. In een aantal gevallen gaat het om mensen met een meervoudige problematiek (echtscheiding, vanwege schulden, psychische problematiek e.d.). Daarnaast vormt de huisvesting van arbeidsmigranten een aandachtspunt. Gemeente Barneveld hanteert al jaren een stringent handhavingsbeleid inzake permanente bewoning op recreatieparken. Hierdoor komt het voor dat er in een aantal situaties (vanwege het illegale karakter) mensen op straat komen te staan die geen sociaal vangnet in hun directe omgeving hebben om op terug te vallen.

Een lastig aspect daarbij vormt het versnipperde eigendom op deze parken. Vaak is het terrein niet meer in handen van één eigenaar, maar hebben particulieren één of meerdere chalets in eigendom.

Deze worden dan vervolgens onderverhuurd aan recreanten maar ook aan arbeidsmigranten, thuislozen e.d.

Er wordt door de gemeente Barneveld ingeschat dat er mogelijk een overcapaciteit op de recreatieparken aanwezig is. Dat wordt bevestigd door het rapport "Verblijfrecreatie op de Veluwe" (Bureau voor Ruimte en Vrije tijd, Driebergen-Rijsenburg, maart 2015). Om dan toch economisch gewin te behalen, worden deze chalets dan verhuurd voor (tijdelijke) huisvesting van genoemde doelgroepen, hetgeen in feit strijdig is met de bestemming die op deze parken rust. Vaak zijn huurders dan behoorlijke bedragen aan deze huisvesting kwijt die zeker te vergelijken zijn met huurprijzen die voor een normale sociale huurwoning gelden.

Gezien de omvang van het vraagstuk enerzijds en de overcapaciteit van chalets op recreatieparken zou het gemeentelijk beleid kunnen zijn om bijvoorbeeld één of twee recreatieterreinen bewust voor genoemde specifieke doelgroepen in te zetten en zo'n terrein door middel van toezicht ook beter kunnen laten functioneren. Met de beheerders (en eigenaar van zo'n terrein) zouden dan afspraken over prijs- en kwaliteit van de huisvesting kunnen worden afgesproken. Het kan daarmee betaalbare huisvesting voor bijvoorbeeld een bepaalde tijd kunnen opleveren. Hiermee worden de reguliere recreatieterreinen ontlast van deze doelgroepen, wordt de overcapaciteit op de parken aangepakt en wordt bovendien ook in een huisvestingsbehoefte voorzien.

Middels een omgevingsvergunning of bestemmingsplanwijziging/-herziening moet geregeld worden dat er geen strijdigheid is met het bestemmingsplan en voor de opstellen moet een omgevingsvergunning worden aangevraagd.

Zo heeft gemeente Putten afspraken met een bepaald recreatieterrein gemaakt voor de huisvesting van arbeidsmigranten voor een periode van 10 jaar, waarna het terrein ontmanteld moet worden en de bestemming van het terrein gaat. De ervaringen die ze daarbij hebben opgedaan, kunnen door gemeente Barneveld worden meegenomen in een dergelijk initiatief in deze gemeente.

Er zijn ook nadrukkelijk kanttekeningen te plaatsen bij dit voorstel. Want op basis van welke argumenten wordt een selectie gemaakt, hoe kunnen we de eventuele tijdelijkheid van zo'n maatregel waarborgen en welke mogelijke precedentwerking gaat hier van uit?

Kansen

- ✓ Ontlasten van andere parken met deze doelgroepen (die er nu illegaal wonen)
- ✓ (Gefaseerd) beschikbaar
- ✓ Nauwelijks extra investeringen
- ✓ Draagt bij aan herstructurering recreatieparken
- ✓ Draagt bij aan krimp overcapaciteit recreatieparken.

Aandachtspunten

- ✓ Uitstraling naar overige parken
- ✓ Ligging ten opzichte van voorzieningen
- ✓ Keuze van parken
- ✓ Versnipperd eigendom (met meerdere eigenaren te maken)
- ✓ Borgen van tijdelijkheid van maatregel
- ✓ Precedentwerking
- ✓ Beheer/toezicht (door wie?).

5.4 Tijdelijke units

Ten behoeve van de (tijdelijke) huisvesting van genoemde specifieke doelgroepen kan ook worden gedacht aan de inzet van tijdelijke units. In veel studentensteden (zoals Utrecht en Amsterdam) worden deze aangeboden voor studenten. Deze units zijn stapelbaar en te combineren (vergroten) met andere units.

Aan de Amersfoortsestraat en Klaverweide in Barneveld staan nu bijvoorbeeld tijdelijke units die door Norschoten als tijdelijke huisvesting worden benut (in verband met vernieuwbouw op andere locaties).

Inmiddels zijn er elders in Nederland andere voorbeelden van tijdelijke woongebouwen voor andere doelgroepen, die door een exploitant voor de duur van bijvoorbeeld 10 jaar worden neergezet.

Zo is in 2014 in de gemeente Peel en Maas (in Panningen) een tweelaags pand gebouwd met 20 zelfstandige twee- en driekamerappartementen (voorzien van een linoleumvloer, gordijnen, keukeninrichting en badkamerinrichting), bedoeld voor arbeidsmigranten, statushouders, echtscheidingsgevallen alsmede voor starters op de woningmarkt. Met huren tussen de € 430 en € 560 vormen ze een aantrekkelijke aanvulling op de bestaande woningmarkt. In dit geval bleef het gebouw in eigendom van de bouwer. Het gebouw is voorzien van zonnepanelen en is bovendien na 10 jaar gebruik volledig demontabel. In deze situatie was de grond eigendom van de woningcorporatie (om niet ingebracht) en werd de infrastructuur door de gemeente aangelegd. De woningen worden verhuurd met tijdelijke huurcontracten (short stay, mid stay) van maximaal 2 jaar (te verlengen met maximaal een half jaar indien iemand aan kan tonen dat hij op ander aanbod heeft gereageerd), om daarmee de doorstroming te bevorderen en deze huisvesting duidelijk de status van tijdelijkheid te geven. De woningen worden gewoon verhuurd via het reguliere kanaal (zou in Barneveld huiswaarts.nu zijn) en personen moeten zich gewoon voor dit project inschrijven. Denkbaar is dat bijvoorbeeld maximaal 4 woningen rechtstreeks aan urgente gevallen worden verhuurd. Er is geen sprake van extra toezicht op dit complex.

Deze (tijdelijke) units zouden op braakliggende locaties die voorlopig nog niet in ontwikkeling worden genomen geplaatst kunnen worden, rekening houdend met de ruimtelijke context.

Uiteraard geldt voor de bouw van deze units ook de gebruikelijke r.o.-procedure, zoals de omgevingsvergunningprocedure en de toets of het past binnen de vigerende bestemming van de locatie.

Kansen

- ✓ Ontlast de zelfstandige woningvoorraad (ook van de woningstichting)
- ✓ Geringere financieringsbehoefte
- ✓ Zou tot minder illegale woonsituaties op andere plekken kunnen leiden
- ✓ Kwalitatief voldoende huisvesting tegen een betaalbare prijs
- ✓ Kan voor meerdere doelgroepen worden ingezet
- ✓ Is als woonvorm ook weer op te heffen (tijdelijkheid)
- ✓ Met Bor relatief snel te realiseren.

Aandachtspunten

- ✓ Locatiekeuze i.v.m. o.a. veiligheid, ruimtelijke inpassing in omgeving
- ✓ Voor dak- en thuislozen vanwege tijdelijkheid en concentratie van aantallen minder geschikt

- ✓ Tijdelijke huurcontracten (bewaken van doorstroming)
- ✓ Voorkomen van aanzuigende werking
- ✓ Bewaken van een goede 'bewonersmix'
- ✓ Voorwaarden in omgevingsvergunning en/of bestemmingsplan
- ✓ Grondopbrengsten relatief laag
- ✓ Regelen dat gebouwen ook weer verdwijnen
- ✓ Toezicht/beheer.

5.5 Woonvormen samengevat

Er zijn meerdere woonvormen denkbaar om specifieke doelgroepen (tijdelijk) te huisvesten. Duidelijk is dat dit zowel een zelfstandige woonvorm kan zijn maar ook in onzelfstandige vorm. Deze woonvormen kunnen ook voor meerdere 'urgente' doelgroepen worden ingezet. Relevant voor alle genoemde groepen is het aanbod aan betaalbare huisvesting.

Aan de inzet van beschreven woonvormen kleven diverse voor- en nadelen/aandachtspunten.

	Nieuwbouw (on)zelfstandige woonruimte	Herbestemmen bestaand vastgoed	Benutten recreatieparken	Bouw van (tijdelijke) units
Terugdringen schaarste	+	+	+	+
Terugdringen illegale situaties	+	+	0	+
Ook voor andere doelgroepen	+	+	+	+
Terugdringen leegstand bestaand vastgoed	0	+	0	0
Financieel beslag op onderneming	-	+	+	0/+
Evt. grondopbrengst gemeente	+	0	0	0/+
R.O-procedures	-	+	0/+	+
Snelheid ontwikkeling	-	+	+	+
Geschiktheid woonvorm voor dak-thuislozen	+	+	-	-
Geschiktheid woonvorm voor arbeidsmigranten	+	+	0/-	0/+

De nieuwbouw van (on)zelfstandige woonruimten alsmede de inzet van herbestemming van bestaand vastgoed (inclusief woonvastgoed) blijken voor de genoemde specifieke doelgroepen de meest aantrekkelijke woonvormen, waarbij in het geval van nieuwbouw doorgaans met een langere doorlooptijd rekening moet worden gehouden dan bij het herbestemmen van bestaand vastgoed.

De bouw van tijdelijk units is voor genoemde specifieke doelgroepen minder geschikt, onder andere vanwege de gewenste integratie (en participatie) in de samenleving en een zekere spreiding over de gemeente. Neemt niet weg dat de bouw van tijdelijke units voor andere woningzoekenden een interessante vorm kan zijn. Het specifiek bestemmen van een recreatieterrein voor dak- en thuislozen is eveneens minder wenselijk vanwege genoemde redenen, maar ook voor arbeidsmigranten minder geschikt. Bovendien is het effect van een mogelijk aanzuigende werking niet hetgeen wat de gemeente wil bereiken, nog los van de precedentwerking naar andere terreinen.

6 Conclusies en aanbevelingen

6.1 Conclusies

Deze notitie heeft duidelijk gemaakt dat in gemeente Barneveld een aantal specifieke doelgroepen verblijven, waarvoor in de praktijk onvoldoende adequate betaalbare huisvesting aanwezig of toegankelijk is. Mede daardoor zoeken deze groepen hun toevlucht tot allerlei ongewenste woonsituaties, zoals het illegaal wonen in bedrijfspanden, het permanent wonen op recreatieparken, onderhuur en dergelijke.

De exacte omvang van de doelgroepen *dak- en thuislozen* is moeilijk te bepalen en hangt ook samen met de afbakening en aanzien van bijvoorbeeld herkomst. De groep die uit de gemeente Barneveld zelf afkomstig zou zijn, wordt op minder dan 5 personen geschat, de overgrote meerderheid komt van buiten (zoals uit Amsterdam).

Ten aanzien van de groep *arbeidsmigranten* zijn er meer concrete gegevens bekend en gaat het totaal om bijna 300 personen.

Daarnaast zijn er verschillende groepen die weliswaar geacht worden om zelf geschikte woonruimte te zoeken, waaronder huishoudens die vanwege echtscheiding of huiselijk geweld op zoek zijn naar ruimte, maar vanwege onvoldoende betaalbaar aanbod in de knel komen. Dit ondanks de inspanningen van onder andere Woningstichting Barneveld die voor een aantal urgente gevallen binnen de afgesproken termijnen huisvesting biedt.

Duidelijk is dat het aanbod van betaalbare huisvesting voor deze groepen onvoldoende is en een zekere uitbreiding van het aanbod wenselijk is.

Menging van verschillende van genoemde doelgroepen is tot zekere hoogte mogelijk, alhoewel voor bijvoorbeeld thuislozen rekening moet worden gehouden met zorgvuldige toewijzing en extra toezicht, bijvoorbeeld vanwege verslaving en/of psychische problematiek.

De kernen Barneveld en Voorthuizen lenen zich, mede vanwege de aanwezigheid van verschillende voorzieningen (zoals winkels, dagelijkse boodschappen, onderwijs e.d.) wat beter voor de huisvesting van deze doelgroepen.

6.2 Aanbevelingen en maatregelen

6.2.1 Realiseren van aanvullende betaalbare woonvormen

In deze notitie zijn meerdere zelfstandige en onzelfstandige woonvormen beschreven die bruikbaar kunnen zijn bij het huisvesten van verschillende groepen.

Gezien de voor- en nadelen van de verschillende vormen lijkt het ten minste interessant om de realisatie van betaalbare woonvormen (zelfstandig en onzelfstandig) verder te stimuleren, vooral ook in de huursector.

Hiermee kan nieuw aanbod worden gerealiseerd voor de in deze notitie behandelde doelgroepen.

In deze notitie is duidelijk geworden dat meer algemeen de behoefte aan betaalbare huisvesting in de gemeente Barneveld groot is, groter dan het beschikbare aanbod, ook voor de regulier sector. Uitbreiding van dit aanbod is de komende jaren verder nodig.

Met betrokken partijen, zoals Woningstichting Barneveld en Mooiland, zal overleg moeten plaatsvinden, of en onder welke voorwaarden dergelijke ontwikkelingen tot stand kunnen komen. Ook spelregels met betrekking tot woonduur en woonruimteverdeling dienen in overleg te worden vastgesteld.

Daarnaast biedt het bestaande vastgoed in de gemeente kansen, waaronder leegstaande kantoor- en bedrijfs- en winkelpanden, zorgvastgoed. Maar ook huisvesting voor arbeidsmigranten bij bedrijven waar ze werken biedt, mede door de verruiming in wet- en regelgeving, kansen.

Nieuwe initiatieven met betrekking tot (ver)nieuwbouw van kleinere wooneenheden, woonstudio's en dergelijke, zullen bevestigd en getoetst moeten worden op hun eventuele geschiktheid voor de huisvesting van een aantal specifieke doelgroepen.

In dat verband worden de volgende maatregelen voorgesteld.

1. Bouwverzoeken die via de OddV (omgevingsvergunningprocedure) of projecten die via het Planatelier binnenkomen ten behoeve van de bouw van kleine studio's of onzelfstandige wooneenheden, zullen worden gescreend op hun eventuele geschiktheid om er ook één of meerdere specifieke doelgroepen te huisvesten. Dit geldt ook voor de overige (gemeentelijke) woningbouwprojecten, waarbij verschillende projectleiders van de gemeente bij betrokken zijn. Onder andere volkshuisvestelijke argumenten alsmede situationele aspecten (ligging, bestemming, milieu e.d.) zijn daarbij van belang. Bij de eigenaar van deze ontwikkelingen wordt een beroep gedaan om één of meerdere eenheden te bestemmen voor deze doelgroep, bijvoorbeeld voor een bepaalde periode. Daarbij worden tevens afspraken gemaakt over een mogelijke *steunstructuur* (en organisaties die daarbij betrokken zijn). Door middel van (tijdelijke) huurcontracten op sommige locaties kunnen de betreffende woonruimten in worden gezet voor de doelgroepen die er een beroep op willen doen. Wanneer deze verhuur goed verloopt een dergelijk tijdelijk huurcontract worden omgezet naar een normaal huurcontract, zodat men er kan blijven wonen. Ondertussen kunnen deze groepen zich ook inschrijven voor een sociale huurwoning en werken aan re-integratie in de samenleving. Het streven zou moeten zijn dat iemand die uit crisisopvang komt, vervolgens binnen maximaal 3 maanden passende huisvesting vindt.

Actie: vanaf heden.

2. Te bewaken (onder andere middels het lopende project 'Faseren, doseren woningmarkt Barneveld') dat er jaarlijks voldoende goedkope, betaalbare woningen worden gebouwd, indachtig de vastgestelde woonvisie en de notitie 'beleidsinstrumenten betaalbaar wonen': 30 tot 35% in de goedkope sfeer (huur en/of koop). En dat deze woningen bovendien (qua inkomen) passend worden toegewezen.

Actie: vanaf heden.

6.2.2 Communicatie en voorlichting woningaanbod specifieke doelgroepen

Voor specifieke doelgroepen die op zoek zijn naar een vorm van huisvesting (zelfstandig of onzelfstandig) is het wenselijk dat dit aanbod meer inzichtelijk wordt gemaakt. Wat is er in Barneveld allemaal voorhanden.

Daar zouden ook particulieren zich bij kunnen aansluiten die een bepaald woningaanbod verhuren dat geschikt is voor deze groepen.

Maatregelen

3. Meer inzichtelijk voor inwoners en (maatschappelijke) organisaties maken wat het (bestaande en nieuwe) aanbod aan vormen van beschermd wonen in Barneveld is, alsmede het aanbod dat beschikbaar is als zelfstandige woonvorm (studio's, kamers, wooneenheden e.d.) en welke steunstructuur daar bij geboden kan worden. Een overzicht van dit aanbod (en wat beschikbaar is) zou bijvoorbeeld op een (gemeentelijke) website geplaatst kunnen worden. **Actie: 2^e helft 2015.**
4. Eigenaren van bestaande complexen met betaalbare kleine studio's, wooneenheden (zelfstandig/onzelfstandig) in met name de kernen Barneveld en Voorthuizen, aanschrijven op de mogelijkheid om één of meerdere wooneenheden (voor een bepaalde periode) te reserveren voor specifieke doelgroepen (waaronder thuislozen, statushouders) en dit aanbod op een website (zie onder 2) kenbaar te maken. **Actie: 2^e helft 2015.**
5. Gesprekken aan te gaan met organisaties die bemiddelen in de huisvesting voor arbeidsmigranten. Daarnaast met bedrijven waar arbeidsmigranten werken, in overleg te bezien in hoeverre (en onder welke voorwaarden) huisvesting bij een bedrijf tot de mogelijkheden behoort.

Actie: start project 2^e helft 2015.

6.2.3 Samenwerking in huisvesting thuislozen

De groep *thuislozen* vraagt vanwege de kwetsbaarheid van deze groep een zorgvuldige procedure. Menging van deze groep met bijvoorbeeld statushouders of arbeidsmigranten ligt niet voor de hand. Screening van de groep die zich kenbaar wil maken op aspecten als herkomst, inschrijving, werk, zorgvraag is de eerste stap. Voor dak- en thuislozen die niet uit gemeente Barneveld komen, zal door bijvoorbeeld Bemoeizorg Barneveld contact worden gezocht met gemeente van herkomst en het sociale netwerk aldaar. Deze personen worden gescreend in Ede om te kijken of ze regiobinding hebben. Zo niet, dan vindt warme overdracht plaats naar de regio van herkomst.

Vervolgens zal zorgvuldig naar de huisvestingsbehoefte moeten worden gekeken, waarbij gezien de omvang van de groep (minder dan 5 personen uit de gemeente Barneveld) een persoonlijke gedoogverklaring op grond van de hardheidsclausule en/of vervangende huisvesting op basis van de prestatieafspraken met de Woningstichting Barneveld voor de hand ligt. Dit alles zal onder begeleiding en toezicht van instanties als gemeente en Bemoeizorg Barneveld staan. Maar ook de inrichting van de bredere steunstructuur (formeel en informeel) vraagt aandacht. Ondertussen kan er worden gewerkt aan het reduceren van de problematiek, het begeleiden naar werk, het inschrijven voor een huurwoning en het leiden van een meer gereguleerd leven.

Maatregelen

6. De groep die uit de crisisopvang komt en uit Barneveld afkomstig is, te begeleiden naar een vorm van huisvesting (zelfstandig/onzelfstandig) met de steunstructuur die daar bij hoort. Met relevante organisaties, die onder andere inhoud geven aan deze steunstructuur (waaronder woonbegeleiding) en huisvesting, de bestaande structuur (en afspraken) doornemen en bezien op welke onderdelen verbetering mogelijk is, voor mensen die uit de crisisopvang komen en moeten re-integreren in de samenleving (huisvesting, steunstructuur, toeleiding naar werk/studie e.d.). Denk bijvoorbeeld aan tijdelijke (woon)begeleiding. **Actie: vanaf 2^e helft 2015.**
7. Regionale afstemming in FoodValley m.b.t. huisvesting van specifieke doelgroepen, waaronder thuislozen en statushouders. **Actie: loopt reeds.**

6.2.4 Wonen op recreatieparken

Er loopt een onderzoek naar de herstructurering van de recreatieparken in Barneveld. Gezien de kenmerken en woningbehoefte van de hier beschreven doelgroepen is het wonen op een campingterrein niet het ideale beeld. Gemeente Barneveld is dan ook geen voorstander van om bijvoorbeeld 1 of enkele terreinen voor

specifieke groepen (bijvoorbeeld arbeidsmigranten) te bestemmen. Nog los van de mogelijke precedentwerking en mogelijke aanzuigende werking, wordt ten aanzien van de specifieke doelgroepen een integratie en participatie in de samenleving voorgestaan. Dit betekent dat het huidige actieve handhavingsbeleid gecontinueerd zal worden, en dat verder meer samenwerking zal worden gezocht met onder andere Bemoeizorg Barneveld om doelgroepen toe te leiden naar alternatieve huisvesting. Voor dak- en thuislozen die niet uit de gemeente Barneveld afkomstig zijn, zal de terugkeer naar de eigen gemeente voorop staan.

Op basis van de conclusies en aanbevelingen worden de volgende maatregelen voorgesteld.

8. In handhavingszaken waarbij sprake is van illegale woonsituaties door huishoudens uit Barneveld met een zorgvraag, gemeentelijk samenwerking te zoeken met onder andere Bemoeizorg Barneveld naar een begeleiding naar een meer passende woonsituatie. **Actie: vanaf 2^e helft 2015.**
9. In handhavingszaken waarbij sprake is van illegale woonsituaties door huishoudens van buiten Barneveld met een zorgvraag, gemeentelijk samenwerking te zoeken met onder andere Bemoeizorg Barneveld voor terugkeer naar de eigen gemeente. **Actie: vanaf 2^e helft 2015.**
10. In handhavingszaken waarbij er sprake is van huisvesting van arbeidsmigranten, met onder andere de bemiddelende organisaties (waaronder uitzendbureaus) oplossingen zoeken om ze te begeleiden naar passende huisvesting. **Actie: vanaf 2^e helft 2015.**

6.2.5 Nieuwe prestatieafspraken met Woningstichting Barneveld

Door de veranderingen in de maatschappij, is de vraag naar betaalbaar woningaanbod groter geworden. Dit vraagt om meer beschikbaar aanbod, onder andere voor genoemde specifieke doelgroepen.

Daar komt bij dat door de komst van de nieuwe Woningwet de toegelaten instellingen zich weer meer op hun kerntaken moeten richten, waaronder het voldoende beschikbaar hebben van goedkope en betaalbare huurwoningen voor de doelgroep van beleid. In 2016 zal in de gemeente Barneveld een nieuwe woonvisie worden opgesteld. Aan de hand daarvan zullen nieuwe prestatieafspraken met Woningstichting Barneveld worden gemaakt, waarin de huisvesting van specifieke doelgroepen een onderwerp zal zijn maar ook het aanbod voor overige huishoudens die vanwege hun inkomenssituatie een beroep willen doen op de sociale huurvoorraad.

Maatregel:

11. Met Woningstichting Barneveld zal in de nieuwe prestatieafspraken op basis van een actuele woonvisie (die in 2016 wordt opgesteld), afspraken worden gemaakt over de huisvesting van specifieke doelgroepen in relatie tot de overige doelgroepen die ook een beroep willen doen op de sociale huurvoorraad. **Actie: 2016.**