



Ministerie van Veiligheid en Justitie

Oplossingsrichtingen voor een flexibele asielopvang en -keten

Ambtelijke verkenning

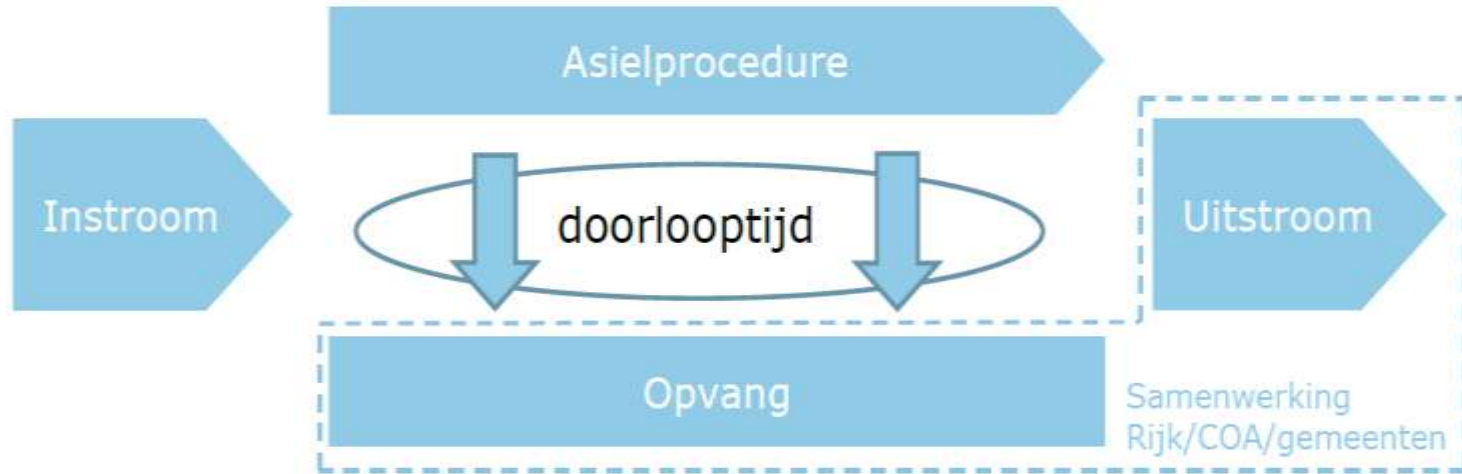


Aanleiding, vraagstelling & aanpak

- *Aanleiding:* Door sterke fluctuaties in de asielinstroom in 2015/16 ontstond er achtereenvolgens een tekort en een overschot aan opvangcapaciteit. Dit leidde tot grote uitdagingen voor de vreemdelingenketen, gemeenten, onderwijsinstellingen etc.
- *Vraagstelling:* Hoe kan het asielsysteem zich sneller aanpassen aan veranderingen in de instroom
- *Aanpak:*
 - Grondige analyse met alle betrokken stakeholders
 - Aantal conclusies, waaruit oplossingsrichtingen zijn geformuleerd
 - Nu verder uitwerken en onderbouwen, draagvlak versterken
 - Opdracht van een nieuw kabinet
 - Programma om oplossingen te realiseren



Analyse: een aantal observaties



Druk op het systeem wordt bepaald door:

1. Instroom (volume en samenstelling)
2. Snelheid van de procedure (doorstroom)
3. Mate waarin opvang in staat is de behoefte te accommoderen
4. Snelheid van uitplaatsing naar gemeenten/terugkeer (uitstroom)

Conclusie: druk op de opvang is deels het gevolg van systeemknelpunten



Oplossingsrichtingen in een notendop

1. Een flexibeler asielproces

Vereenvoudiging en stroomlijning van het asielproces, investeren in samenwerking en ketenvoorzieningen en ontwikkeling van gemeenschappelijke vreemdelingen locaties

2. Realisatie van flexibele opvangvormen

Verschillende 'schillen' van snel op- en afschaalbare opvangcapaciteit:

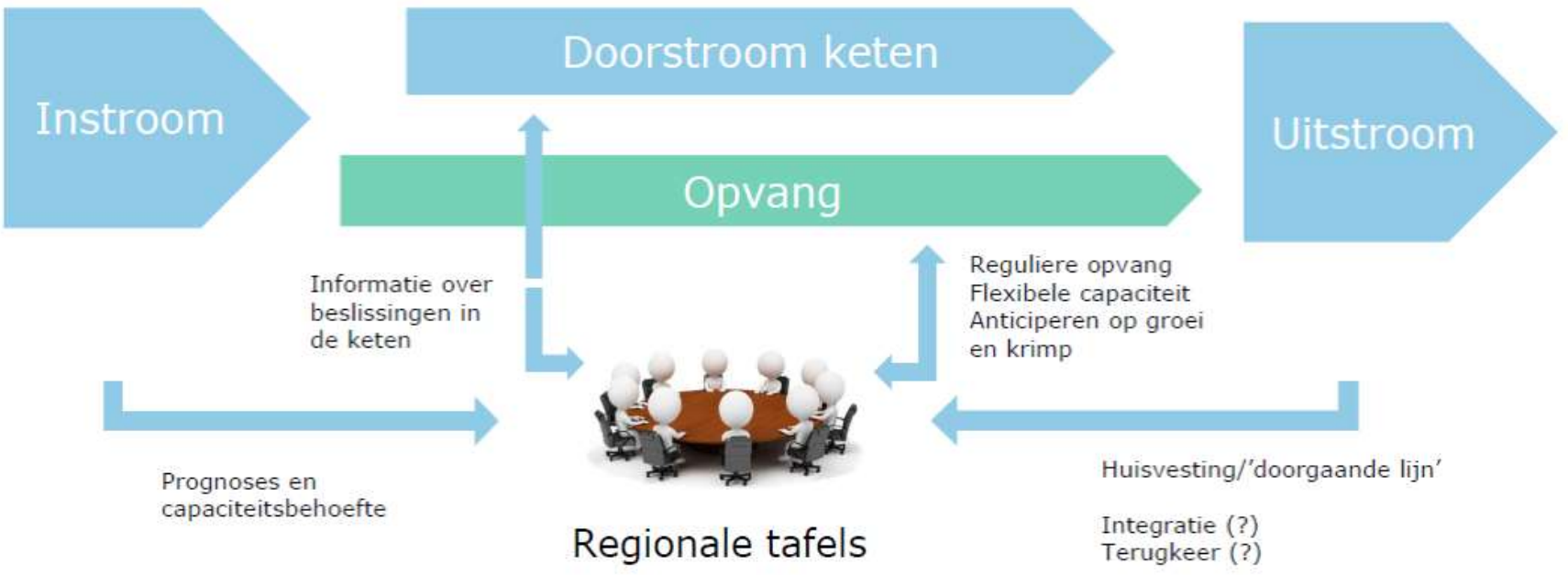
- a) Verruiming bezettingspercentage vaste opvangcapaciteit zodat een groter deel reserveplekken ontstaat
- b) Identificeren en aanhouden van specifieke COA-locaties die kansen bieden om snel op- en af te schalen
- c) Afspraken met gemeenten en andere partners over aanvullende opvangcapaciteit die bij hoge instroom snel kan worden ingezet

3. Versterking samenwerking medeoverheden

- Doorontwikkeling van de landelijke en regionale regietafels
- Samenwerking rond opvang, flexibele capaciteit, huisvesting en raakvlakken met integratie
- Podium voor nieuwe oplossingen rond opvang en huisvesting



Doorontwikkeling samenwerking





Hoe vormgeven aan flexibele opvangvormen en huisvesting?

- Opvang: Hoe kunnen COA en gemeenten proactief afspraken maken over het achter de hand houden van locaties voor toekomstige asielopvang?
- Huisvesting: Welke mogelijkheden zijn er om het huisvestingsaanbod voor vergunninghouders te flexibiliseren zodat het, ook in tijden van hoge uitstroom, beter kan meebewegen met de vraag?
- Wat betekenen dergelijke ideeën in termen van organisatie, kwaliteit, draagvlak, kosten en praktische uitvoering? Wat zijn aandachtspunten? Zijn er praktijkvoorbeelden?

Andersson Elffers Felix

Van vastgoed naar flexgoed

Flexibele woonoplossingen voor spoedzoekers



Spoedzoekers zijn een grote, vaak onderbelichte, doelgroep op de woningmarkt

- Spoedzoekers hebben op korte termijn (<6 maanden) woonruimte nodig
- Beslaan 5 a 10% van de markt
- Vaak te maken met:
 - een verandering in persoonlijke situatie
 - studeren/starten in een nieuwe stad
 - een verandering in beleid
 - emigratie
- Bereid om toe te geven op aspecten zoals grootte, kwaliteit, locatie, privacy



30% van de woningzoekenden verwacht in een onhoudbare situatie te komen als ze niet binnen 3 maanden een woning vinden (RIGO, 2016)

Traditionele woonsegmenten bieden voor spoedzoekers, zowel in de stad als in de regio, niet altijd uitkomst

NVM: Aanbod koopwoningen daalt zeer snel

Gekte op woningmarkt komt door 55-plussers, starters hebben het moeilijk

'Gemiddelde wachttijd huurwoning bedraagt 8 jaar'

Prijsexplosie huurwoningen dreigt door schaarste

Gemeente heeft te weinig huizen voor kwetsbare groepen

Voor deze doelgroepen zijn meer onconventionele woonoplossingen nodig



Wethouder Laurens Ivens (Wonen, Gemeente Amsterdam) - November 2015
<https://youtu.be/Zj80yvZZcy0>

Grofweg vallen deze oplossingen in 3 categorieën in te delen

- **Tijdelijk of permanent transformeren van leegstaand (maatschappelijk) vastgoed naar woningen**
- **Flexibele/tijdelijke nieuwbouwwoningen (verplaatsbare woonunits of modulaire woningen die in een later stadium gesplitst of geschakeld kunnen worden)**
- **Tijdelijke huurcontracten voor stimulering doorstroom**

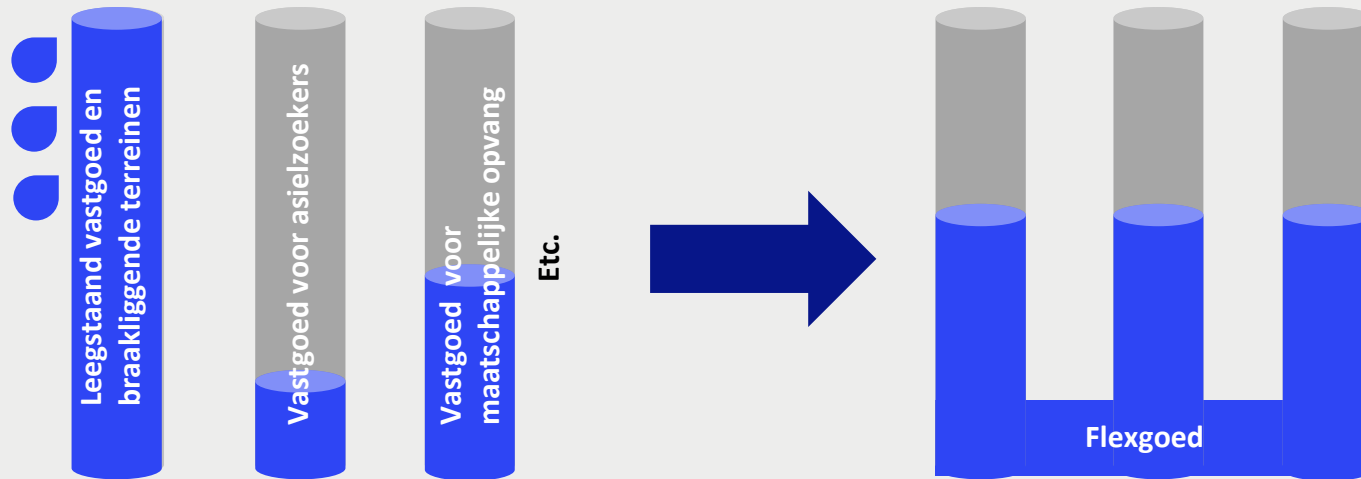
In de afgelopen jaren zijn vele voorbeelden van deze oplossingen gerealiseerd

- **Tijdelijk of permanent transformeren van leegstaand (maatschappelijk) vastgoed naar woningen**
 - Bruishuis in Arnhem
 - Nijvelt in Nijmegen
 - De Studio in Amsterdam

- **Flexibele/tijdelijke nieuwbouwwoningen (verplaatsbare woonunits of modulaire woningen die in een later stadium gesplitst of geschakeld kunnen worden)**
 - Finch woningen in Leiden
 - Heijmans ONE woningen in Weert

- **Tijdelijke huurcontracten voor stimulering doorstroom**
 - 'In between places-contract' van Dudok wonen in Hilversum
 - Jongerenwoning met vijfjarencontract door Stadgenoot, Eigen Haard, Rochdale, De Key en Ymere in Amsterdam

Het realiseren van deze oplossingen vraagt om het doorbreken van traditionele (beleids)grenzen: van vastgoed naar flexgoed



Daarom ontstaan flexgoed projecten niet vanzelf. Meerdere succesfactoren spelen een rol



Financieel



Geschikt aanbod



Bestuurlijk




Wet- en regelgeving



Individueel leiderschap





De gerealiseerde projecten tonen aan dat veel mogelijk is, maar dat een stimulering van het segment wenselijk is

Frame flexgoed als apart segment op de woningmarkt

- Benoem flexgoed als apart segment op de woningmarkt dat de komende jaren prioriteit heeft
- Benader flexgoed positief: het is een oplossing die voor veel doelgroepen verlichting kan bieden
- Bepaal de gewenste rol van woningcorporaties in het realiseren van het flexsegment. Integreer afspraken over dit segment in de woonvisie en prestatieafspraken tussen gemeenten en corporaties
- Hierdoor ontstaat een gemeenschappelijke taal en weten marktpartijen en spoedzoekers ook beter waar zij aan toe zijn

Formuleer op landelijk niveau doelen voor het beter en duurzamer benutten van vastgoed

- Focus hierbij op het slimmer gebruiken van wat er al is/wat al mogelijk is
- Het werken vanuit een programmatische aanpak is meer effectief dan losse projecten
- Stel landelijke doelen en thema's op, maar pas maatwerk toe in regio's
- Wissel landelijk kennis uit en monitor en evalueer landelijk de effecten

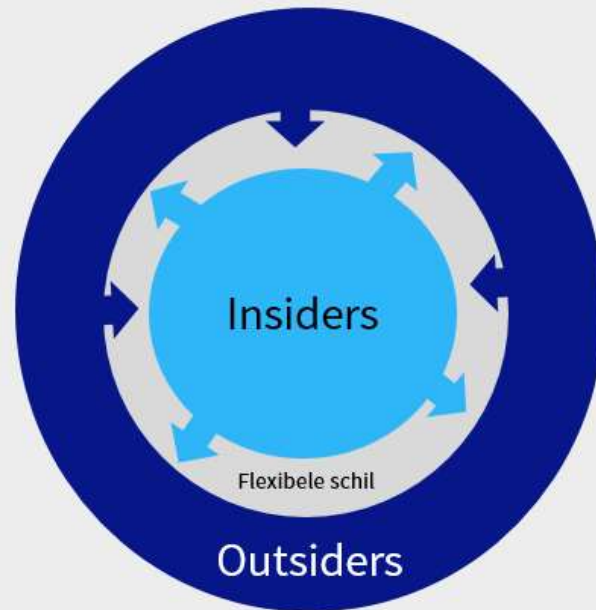
Krijg als gemeenten inzicht in de (verborgen) leegstand en onderzoek de mogelijkheden om beter gebruik te maken van de Leegstandwet

- Gemeenten kunnen een actievere rol oppakken in het aanpakken van leegstand, o.a. door:
 - het koppelen van databestanden en meer inzicht te verwerven in daadwerkelijke leegstand
 - meldplicht leegstaand vastgoed
 - de inzet van de leegstandsverordening om partijen te dwingen deze (tijdelijk) te benutten voor de huisvesting van spoedzoekers

Zet maatschappelijk vastgoed als eerst voor maatschappelijke doelen in

- Toets altijd eerst de potentie van dit vastgoed om het wederom voor maatschappelijke doeleinden, zoals huisvesting van spoedzoekers, in te zetten
- Vergeet hierbij niet dat bij piekvragen met regelmaat noodoplossingen worden ingezet die financieel ongunstig zijn
- Voor een eerlijke afweging dienen deze kosten opgewogen te worden tegen de opbrengsten van de verkoop van maatschappelijk vastgoed voor commerciële doeleinden

Als het op grotere schaal lukt om flexibele woningen te realiseren, ontstaat een flexibele schil die een oplossing biedt voor zowel de permanente vraag als de piekvragen





Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Flexwonen heeft de toekomst

En wat doet BZK daar aan?

Wouter Pronk
Martijn Schut
Frenk Wiersma



De kern van de zaak:

- Er is een groot aantal spoedzoekers.
- Die in wrv niet als urgent worden gezien.
- En toch graag in elk geval voor een korte periode goedkope woonruimte nodig heeft.
- Hiermee kan wellicht ook de flexibiliteit van de opvang worden bevorderd.



Wat kan er al (1), vastgoed:

- Bestemming tijdelijk wijzigen voor 10 jaar.
- Subsidieregeling BZK huisvesting vergunninghouders .
- Er zijn al goede voorbeelden: Riekershaven, Luna Eindhoven.



Wat kan er al (2), huur:

Nieuwe tijdelijke contracten:

- Huurovereenkomst voor (bepaalde) korte tijd van maximaal 2 jaar
- Huurovereenkomst voor onzelfstandige woningen van maximaal 5 jaar.

Eindigt automatisch als tijd om is, wel tijdig (3-1 mnd. voor einde) kennisgeving versturen/ Voor huurder geldt huurprijsbescherming/ Huurder kan tussentijds opzeggen/ Bij verlenging: onbepaalde tijd.



Wat doet BZK:



Onderzoek



Experiment



Communicatie



Onderzoek:

- Ontwikkelen van een gemeenschappelijk 'taalgebruik' rondom flexwonen: ordenen van alle aspecten.
- Aandacht voor communicatie rond dit thema: positief framen.
- Financiële aspecten goed in kaart brengen.
- Woningtekort voor deze doelgroep(en) beter in kaart brengen.



Pilot:

- 3 tot 5 locaties.
- Inzetten als wissellocaties.
- Normaal: diverse doelgroepen, i.o.m. gemeenten vast te stellen.
- Bij hoge instroom in te zetten als opvanglocatie.
- Te onderzoeken: financiën, omloopsnelheid, beheer, draagvlak, etc.



Aandachtspunten pilot:

- Draagvlak in de buurt;
- Doorstroom: huurders/prijs/huurcontract;
- Woonbegeleiding: wie? Gemeente?
- Impact op integratie.



Discussie:

- Moet een flexibele schil?
- Is een wissellocatie voor opvang dan wel huisvesting vergunninghouder handig?
- Welke kansen ziet u in uw omgeving?