

Uitkomsten Kennisatelier

Huisvesten van statushouders in leeg zorgvastgoed heeft nieuwe concepten nodig: Lowlands & Go West bieden uitkomst

Er wachten momenteel zo'n 13.000 vergunninghouders op een woning. Leeg(komend) zorgvastgoed is in theorie eenvoudig en snel in te zetten voor huisvesting van vergunninghouders. De praktijk laat anders zien. In het kennisatelier van 27 juni 2016 zijn oplossingen verkend om belemmeringen op te heffen en de gewenste versnelling met inhoud te onderbouwen.

Experts concluderen dat het wonen van statushouders in zorgvastgoed nodeloos ingewikkeld is gemaakt. De appartementen zijn beschikbaar, alleen goede woonconcepten en sociaal beheer ontbreken. Budget-wonen en gemeenschapsvorming bieden kansen, stellen zij. Met versimpelde regelgeving, meer verplichting en regie bieden concepten als 'Lowlands' en 'Go West' een oplossing voor de vraagstukken. Het concept 'Lowlands' beschouwt wonen als beleving en ontmoeting, vergelijkbaar met het driedaagse muziekfestival.

Nieuwe concepten

Het concept 'Go West' gaat over pionieren, en vertaalt zich naar het zelf maken van de woning in een regelvrije zone voor zelfbouw. Een uitwerking van deze concepten biedt een kans gericht kijk op het leegstandsvraagstuk in zorgvastgoed. Bovendien, als het eigen initiatief en de kracht van de statushouder zelf wordt benut, versnelt dit het integreren met elkaar - de nieuwkomers en de Nederlandse samenleving.

Instituties aan zet

De instituties zijn aan zet om het herbestemmen eenvoudiger te maken. Inzicht in de voorraad, verplichting tot herbestemmen en een krachtige regie zijn nodig. Het verstoppertje spelen rond de leegstand moet aan banden worden gelegd, aldus de deelnemers aan het atelier. Om deze concepten van de grond te krijgen moeten het kabinet, ministerie van BZK, provincies, gemeenten, VNG en bestuurders ook de ruimte voor experiment creëren.

Platform31 en Bouwstenen voor Sociaal organiseerden het kennisatelier over het versneld benutten van leegstaand zorgvastgoed op verzoek van het Platform Opnieuw Thuis. Dit artikel geeft de weergave van de oplossingsrichtingen van de deelnemende experts aan het kennisatelier. Professionals met verschillende expertises – (concept)ontwikkelaars, herbestemming en transformatie, gemeenten, financiers, zorgaanbieders en de ministeries VWS en BZK – zijn met elkaar aan het werk gegaan.

Belemmeringen en ontmoediging

Het atelier bouwt voort op de belemmeringen van herbestemming, waar de zorg-, maar in feite de gehele vastgoedsector mee te maken heeft. De dilemma's die spelen zijn:

- Het is niet transparant waar en hoeveel leegstand er is. Het ontbreekt aan een centrale registratie;
- De huurders of eigenaren van het zorgvastgoed zijn door veranderingen van het stelsel sterk intern gericht op bestuurlijke en zorginhoudelijke vraagstukken en niet op het belang van een nieuwe tijdelijke functie in het pand of voor een gebied;

- De discussie over de vastgoedwaarde, de reële marktwaarde is niet altijd conform de waarde in de boeken. Verkoop is dan lastig.

Op basis van praktijkervaringen wordt herbestemmen bovendien ontmoedigd door:

- Het ontbreken van logische partijen voor de exploitatie en het beheer van woningen aan vergunninghouders;
- De complexiteit van de regels uit de domeinen huisvesting en de zorg;
- Het feit dat het leegstaande zorgvastgoed niet altijd gelijk geschikt is voor bewoning. Het vraagt om investeringen, waarvan de afschrijving langer is dan de tijdelijke woonduur;
- Het vraagt om draagvlak van de buurt en een goede communicatie. Vaak zien buurtbewoners tijdelijke huisvesting als 'nimby'-functie.

Oplossingsrichtingen in vier denkmodellen

Het kennisatelier zoekt versnelling in het gebruik van zorgvastgoed voor het huisvesten van statushouders. Aangezien de opgave een brede blik nodig heeft, kiezen de experts in het kennisatelier ervoor om in te zoomen op vier verdiepingsrichtingen. Zij stellen budget-wonen en gemeenschapsvorming centraal, ondersteund door benodigde versimpeling van regelgeving, verplichting en regie. De denkmodellen Lowlands, KIS Keep it simple, Regievoering, en Go West worden achtereenvolgend toegelicht. De uitwerkingen biedt kleine en grote ideeën, inspiratie en argumenten om experimentruimte te creëren voor de inzet van zorgvastgoed.

1. Gemeenschapvorming met Lowlands

Lowlands
Festival
Publiciteit
Voorbeeld en aanklacht
Private investeerders
Vrolijk

Het concept 'Lowlands' beschouwt wonen als beleving en ontmoeting, vergelijkbaar met het muziek- en theaterfestival. Het biedt een nieuwe sociale kijk: 'Zie het huisvesten en het samenwonen van vergunninghouders als festival.' Een festival verbindt mensen, leidt tot ontmoeting, beleving en reuring. Het leidt tot een andere kwaliteitsvraag. De festivalgangers nemen dingen voor lief, denk aan het ongemak van publiek sanitair. Het is niet regelvrij, er zijn er juist heel veel regels.

Mensen maken bij dit woonconcept, een bewuste keuze om er te gaan wonen, vanwege de gelijke interesses. Het leidt tot eigenaarschap en betrokkenheid onder de huurders. Bewoners ontwikkelen met elkaar regels, ze zijn er zelf onderdeel van en het draagt ook bij aan het Nederlandschap.

Dit concept vraagt om keuzes en voorwaarden:

- Segmentatie: maak een keuze voor een segment (dit kun je per verdieping organiseren) of kies juist voor een dwarsdoorsnede. Gelijkgestemden trekken elkaar aan: jongeren, studenten/starters of gezinnen;
- Het inrichten van een festivalgebouw of –terrein;
- Een schaal van 200 personen;
- Het bereiken van de doelgroep: hoe kom je er te wonen en waar kun je je inschrijven;
- Maak keuzes en geen verdelende rechtvaardigheid: wie initiatief neemt, krijgt het voordeel;
- Wat en waar is de vrolijke noot in de huidige praktijk?;
- Crowdfunding: het is een aantrekkelijk verhaal voor draagvlak;
- Waarom niet het leger niet inhuren voor de aanleg, hierdoor krijgt het een snelle oplevering.

Het kabinet en de VNG zouden het experiment moeten aangaan om 10 gebouwen of terreinen aan te wijzen om dit Lowlands concept in de praktijk uit te werken.

2. KIS Keep it stupid simple voor initiatiefnemers

<p>KIS Keep it simple Subsidie herformuleren Eigenaren ontzorgen Bouwregels versoepelen Snel en gemakkelijk</p>

De huisvesting van vergunninghouders vraagt om eenvoudigere regels en uitgangspunten. Het is nodig om een aantal afspraken vast te leggen en bestaande regels aan te passen die het voor initiatiefnemers makkelijker maakt om een wooncomplex te herbestemmen. Het atelier komt met de volgende uitgangspunten:

- Terug naar de kerntaken. Woningcorporaties hebben de verplichting het zorgvastgoed van een zorgpartij over te nemen. Om een ‘neutrale’ prijs te krijgen bepalen drie taxateurs de prijs.
Agenderen: Minister van BZK neemt verplichting op in wetgeving
- Tijdelijkheid verlengen: de tijdelijke bestemming ophogen van tien naar vijftien jaar. De investeringen moeten afgeschreven kunnen worden.
- Het instellen van de ‘Autoriteit veiligheid’. Dit is een nieuw bevoegde landelijke organisatie, die het niveau van gemeente of de brandweer kan overrulen. Deze organisatie ‘versnelt’ in het realiseren. Zij kan zich per complex buigen over een versoepeling van bouwregelgeving (brandveiligheid, asbest) en kan beslissingen nemen over het kwaliteitsniveau. Denk aan het

voorbeeld dat in kantoren, winkels en scholen sanitair aanwezig is, maar niet conform de eisen van het wonen zijn.

- Zoek naar slimme combinaties en kleinschaligheid.

Het voorbeeld van het Katwijkse verzorgingshuis waar 10 statushouders met een leerwerktraject tussen de ouderen wonen spreekt tot de verbeelding. Het is kleinschalig, kleine groepjes wonen 'gespikkeld' en het draagt bij aan een positieve beeldvorming, 'het zijn gewoon mensen zoals jij en ik'.

Er zijn tal van slimme combinaties te vinden in woonbegeleiding en sociaal beheer. Denk aan inzet vluchtelingenwerk voor deze rol of medewerking van mensen met psychiatrische aandoening of psychosociale problemen meewerken.

Het succes van Katwijk kwam door het commitment van bestuurders, eigenaren, beheerder, gemeente en COA.

- Statushouders zijn burgers. Zie nieuwkomers als burgers met rechten en plichten. Zij zouden bijvoorbeeld moeten solliciteren naar de plek waar zij willen wonen en een maatschappelijke bijdrage leveren aan een project: het woonconcept zelf, de binnenstad of het dorp waar het woongebouw is gelegen, dit gedurende een aantal uur op jaarbasis. Het mes snijdt aan twee kanten: het leidt tot betrokkenheid bij de bestaande gemeenschap, acceptatie en positieve beeldvorming.

3. Regievoering

Regievoering Prijsniveau voor onderkant woningmarkt Afstemmen Langere termijn visie Pro-actief Verantwoordelijk maken, regiebevoegdheden Partijen in stelling (met name gemeenten) Aanpak /heroverweging stelsel
--

Gemeenten dragen de wettelijke verantwoordelijkheid voor het aanbieden van woonplekken. Ze kunnen een betere en stevigere regie voeren op basis van de bovenstaande kernwoorden. Deze zijn in het atelier als volgt uitgewerkt:

- Verplichting om productieafspraken te maken voor de huisvesting van statushouders door corporaties. Maakt dit onderdeel van de prestatieafspraken. De gemeente moet wel garant staan voor voldoende huurders. Corporaties hebben toezichthouders die hierin een rol kunnen pakken. Het huisvesten moet voldoende business zijn voor vastgoedpartijen. De vraag is, hebben gemeenten voldoende bevoegdheden?
- Landelijke leegstandsmonitor
Lokaal houden de partijen de kaarten voor zich. Zij delen weinig informatie over verhuur en toekomstperspectief van een complex. Er zou een landelijke leegstand monitor ingericht

moeten worden, waarbij er een meldplicht komt bij 30% leegstand. Prikkel tot nieuwe verhuur kunnen liggen bij het vragen van 'statiegeld bij leegstand' of juist door het 'belonen van bewoning'. Vastgoedeigenaren moeten overgaan tot actie.

Om een landelijke leegstandmonitor te ontwikkelen en onderhouden kan data aangeleverd worden door die actoren die inzicht bieden in leegstand of bewoning. Denk aan het kadaster, de energiemaatschappij, eigenaar of zorgautoriteit. Op provinciaal niveau zijn inmiddels stappen gezet. De provincies Overijssel en Drenthe hebben een leegstandsmonitor. Dit kan vervolgd krijgen door het ook te agenderen bij andere provincies.

- Regie bij herbestemmen

Gemeenten kunnen een aantal randvoorwaarden maken, die leiden tot versnelling en creatievere oplossingen bij herbestemmen:

- Stel het als eis bij de ontwikkeling. Bij een herbestemming moet eerst een periode statushouders in het pand worden gehuisvest, voordat het getransformeerd kan worden.
- Stuur op een mix van vragende en dragende bewoners. Gemeenten moeten meer regie voeren op het mixen van bewonersgroepen, ook mag het volume klein zijn.

- Gehele heroverweging: oude verzorgingshuizen opnieuw bewonen.

De heroverweging om oude verzorgingshuizen opnieuw te bewonen levert heel snel nieuwe woningen op. Het bijkomend voordeel is dat het goedkoop is. Bij statushouders zelf blijkt vraag naar een kleine woning voor niet al te veel geld. 'Laat hen kiezen naar type woning en prijsklasse, zodat zij de eigen afweging kunnen maken waar zij hun geld aan willen besteden', aldus het atelier.

4. Go West voor innovatie in zelfbouw en Nederlanderschap

Go West

Bouwrecht / claimrecht ruimte (van statushouder/woningzoekende) = recht op dak

Terugkeer premie zorgdoelgroepen = betere business case

Panden beschikbaar stellen statushouders

Gedurfd

Het concept 'Go West' gaat over pionieren, en vertaalt zich naar het zelf maken van de woning in een regelvrije zone voor zelfbouw. Het vraagt om een andere rol van actoren. Instituties kunnen dit faciliteren in brede zin: zij stellen het gebouw beschikbaar en geven het vrij: 'gaat uw gang' en ontwikkel waar u zelf behoefte aan heeft. 'Go West' omvat daarmee bouw, beheer, verhuur en het creëren van een samenleving in het gebouw.

Wat is er nodig om dit mogelijk te maken:

- Regelvrijheid/faciliteren: Er is een bestemmingsplanvrije zone nodig. Dit kan bij geagendeerd worden bij de provincie. Om te versnellen kun je een Go West gebouw of terrein ook de status geven van kunst, daar gelden geen randvoorwaarden voor.

- Statushouders en betrokkenheid. Statushouders mogen zelf kiezen of zij in het zelfbouwproject stappen en/of in wat voor type buurt zij willen wonen. Hetzij als huurders hetzij in eigendom door het zelf te bouwen.
- Investerings: Om investeringskapitaal te vinden is er naast regelvrijheid ook financiën en benodigde innovatie nodig (zoals Stichting De Verre Bergen). Wat te denken van het uitschrijven van een tender voor particuliere investeerders met simpele criteria of een prijsvraag met €5 miljoen als startkapitaal. Om dit concept van de grond te krijgen moet de overheid ruimte creëren om het experiment mogelijk te maken.

Vier concepten uit te werken

De experts werkten aan vier concepten voor het huisvesten van vergunninghouders in leegstaand zorgvastgoed. Bij een nieuwe (tijdelijke) functie van bestaand vastgoed, snijdt het mes aan twee kanten: het wegwerken van de overmaat van maatschappelijk vastgoed in Nederland, en het voorzien in de huisvesting van vergunninghouders, waar gemeenten een verplichting hebben. Het budget-wonen en het belang van een sociale woongemeenschap zijn inzichten die in de discussie over het huisvesten van statushouders veel meer aandacht moet krijgen. Het gaat om levendigheid, reuring, ontmoeting, de kernwoorden van het Lowlandsconcept. Het vraagt ook om een sterke focus op het sociaal beheer: door de bewoners zelf, maar ook met de wijk of dorp waar het wooncomplex is gelegen. Een sterke regie en duidelijke afspraken, vereenvoudiging van regels en het zoeken van ruimte in het experiment met zelfbouw en regelvrijzones. De experts concluderen tot slot dat het met een businesscase rond moet kunnen komen. Het is het overall doel om kansen te benoemen om een gebouw een nieuwe functie te geven, inclusief het omliggende gebied.

<p><u>Lowlands</u> Festival Publiciteit Voorbeeld en aanklacht Private investeerders Vrolijk</p>	<p><u>KIS Keep it simple</u> Subsidie herformuleren Eigenaren ontzorgen Bouwregels versoepelen Snel en gemakkelijk</p>
<p><u>Regievoering</u> Prijsniveau voor onderkant woningmarkt Afstemmen Langere termijn visie Pro-actief Verantwoordelijk maken, regiebevoegdheden Partijen in stelling (met name gemeenten) Aanpak /heroverweging stelsel</p>	<p><u>Go West</u> Bouwrecht / claimrecht ruimte (van statushouder/woningzoekende) = recht op dak Terugkeer premie zorgdoelgroepen = betere business case Pandens beschikbaar stellen statushouders Gedurfd</p>

Schema met kernwoorden per concept

Platform Opnieuw Thuis

Platform31 en Bouwstenen voor sociaal organiseerden het Kennisatelier op verzoek van het Platform Opnieuw Thuis. Platform Opnieuw Thuis is een samenwerkingsverband van het Rijk, VNG, IPO, COA en Aedes. Opnieuw Thuis ondersteunt gemeenten en corporaties met het huisvesten van vluchtelingen met een verblijfsvergunning (vergunninghouders)

Website: <https://www.opnieuwthuis.nl/>

Deelnemers

De deelnemers aan het kennisatelier zijn experts in het transformeren van zorgvastgoed en vertegenwoordigers van gemeenten, financiers, zorgaanbieders en de ministeries VWS en BZK.

Naam	Organisatie	Functie
Aziza Aachiche	Twijnstra en Gudde	Adviseur zorgvastgoed
Peter Alders	Ministerie VWS	Coördinerend beleidsmedewerker
Caroline Linders	Radar Advies	Adviseur en manager
Ellen Olde Bijvank	Ellen Olde Bijvank	Adviseur zorgvastgoed
Frank Candel	Andersson Elffers Felix (AEF)	Adviseur
Gerben van Dijk	Bouwstenen voor Sociaal	Programmamaker
Guus Linders	VNG	Senior beleidsmedewerker
Henk van Randwijk	Fundis	Directeur Vastgoed
Imke Verbeek	Ministerie van BZK	Programmamedewerker
Jan Willem van der Meer	NL Jobs	Manager
John Reimerink	Anders Financier	Kwartiermaker
Lieke Thesingh	Gastvrij Oost	Adviseur
Marc Ketelaar	De Huischmeesters	Initiatiefnemer
Jane Fine	AEF	Adviseur
Marion Boogers	Gemeente Apeldoorn	Beleidsadviseur
Martin Bleijenburg	Delta Wonen	Programmamanager Markt
Marnix Norder	MAACC	Directeur
Rene Koster	Thebe	Coördinator Wonen en Zorg
Rene Middelkoop	BBN	Senior Adviseur
Roy Severein	Zorgcombinatie Marga Kompéhuis	Vastgoed Manager
Simon Bremmer	Gemeente Den Haag	Accountmanager Zorgvastgoed
Vivian Broex	Welthuis	Bestuurder Welthuis
Wim Vos	Opnieuw Thuis	Adviseur / accountmanager
Yvette Koedijk	Facilicom	Projectleider
Organisatie		
Ingrid de Moel	Bouwstenen voor sociaal	Directeur
Netty van Triest	Platform31	Senior Projectleider
Annette Duivenvoorden	Platform31	Projectleider
Jeroen van der Velden	Platform31	Projectleider