

Maatwerk en pauzewonen

Inhoud

1	Aanleiding	3
2	Beleid en feiten	4
2.1	Wonen.....	4
2.1.1	Sociale voorraad en woonruimteverdeling.....	4
2.1.2	Tijdelijke verhuur	4
2.2	Inclusief wonen en passende arrangementen.....	5
2.3	Maatschappelijke ondersteuning	5
2.3.1	Woonbegeleiding en beschermd wonen	5
2.3.2	Maatschappelijke opvang	5
3	Tussen wal en schip	7
3.1	Knelpunten.....	7
3.1.1	Personen na scheiding met hulpvraag.....	7
3.1.2	Dreigend dakloze gezinnen	7
3.1.3	Jongeren 18-23 die niet langer thuis kunnen wonen	8
3.1.4	Uitstromers uit maatschappelijke opvang en detentie	8
3.1.5	Harde kern zorgmijders / overlast	8
3.1.6	Personen die tijdelijk willen wonen	8
3.2	Knelpunten.....	9
3.2.1	(De toepassing van) de regelgeving	9
3.2.2	Ontbreken van geschikt aanbod	9
3.2.3	Ketensamenwerking	9
4	Aanpak	10
4.1	Pauzewoningen bestemmen.....	10
4.2	Meer maatwerk gebruiken	12
4.3	Panden voor specifieke arrangementen.....	13
4.4	Ketensamenwerking verankeren	14
5	Bijlage: Begrippen en bronnen	15
5.1	Woonruimteverdeling Maassluis 2017 en 2018.....	15
5.2	Bronnen en inspiratie.....	16
5.2.1	Algemeen	16
5.2.2	Pauzewoningen bestemmen.....	16
5.2.3	Meer maatwerk gebruiken	16
5.2.4	Panden voor specifieke arrangementen.....	16
5.2.5	Ketensamenwerking verankeren	16
5.3	Geconsulteerde personen.....	17

1 Aanleiding

De woningmarkt in Nederland, Rijnmond en Maassluis is de laatste jaren flink aangetrokken. Woningzoekenden hebben te maken met oplopende wachttijden voor sociale huurwoningen, weinig aanbod in de middeldure huur en stijgende prijzen op de koopmarkt. In Maassluis hanteren corporaties Maasdelta en Vestia hoofdzakelijk het model waarbij de inschrijvingsduur de rangorde bepaalt. Wie geen inschrijvingsduur heeft opgebouwd en toch met spoed een woning zoekt vist dan al snel achter het net. Op dit moment ontvangt de gemeente (wijkteam, veiligheidskamer, beleidsadviseurs, wethouders) regelmatig signalen van inwoners die met spoed een woning zoeken maar deze niet kunnen bemachtigen. Het risico bestaat dan, dat mensen uit Maassluis dakloos worden en afglijden, als zij hun leven niet kunnen organiseren doordat de basis - een plek om te wonen - er niet is.

Het onderwerp 'pauzewonen' is in het coalitieakkoord 'Samen Maassluis' op de bestuurlijke agenda gezet. Om een beter inzicht te verkrijgen in de woonbehoefte, het beschikbare aanbod en de op te lossen knelpunten is een inventarisatie gemaakt. Daaruit volgt een aanpak, gericht op blijvende oplossingen voor tijdelijk wonen en het wonen met begeleiding/toezicht in Maassluis.

Met professionals van de grootste betrokken organisaties zijn interviews gehouden. In de bijlage is een lijst van geconsulteerde instanties en personen opgenomen. In deze gesprekken is aandacht besteed aan de inschatting van de behoeften van hun cliënten uit Maassluis, kenmerken van hun aanbod, ervaren knelpunten in het systeem in relatie tot wonen, en casuïstiek. Daarnaast zijn ervaringen in andere gemeenten bekeken. Op 1 oktober vond een rondetafelgesprek plaats met de betrokken organisaties, die merendeels eerder waren geïnterviewd.

Deze rapportage bevat de uitkomsten. Hoofdstuk 2 beschrijft de beleidsmatige context in hoofdlijnen. Het 3^e hoofdstuk beschrijft de knelgroepen en de knelpunten in Maassluis. Hoofdstuk 4 beschrijft de aanpak en mogelijke oplossingsrichtingen. De rapportage sluit af met enkele bijlagen.

2 Beleid en feiten

Dit hoofdstuk geeft in hoofdlijnen weer hoe wonen en de eventuele begeleiding of zorg zijn geregeld. Na een plaatsbepaling van inclusief wonen en passende arrangementen, volgt een beschrijving op hoofdlijnen van de beleidsdomeinen wonen en zorg. Kort worden de betrokken organisaties genoemd, gevolgd door de hoofdlijnen van beleid en regels, en toegelicht met feiten en cijfers.

2.1 Wonen

Organisaties in het domein van sociale huurwoningen zijn Maasdelta, Villex, Vestia, Woonnet Rijnmond en Stichting Urgentiebepaling Woningzoekenden Rijnmond.

2.1.1 Sociale voorraad en woonruimteverdeling

Wie een sociale huurwoning zoekt kan terecht op de website van Woonnet Rijnmond (WNR). De corporaties in de regio presenteren daar hun vrijkomende woningen. In **aanbodmodel** moeten woningzoekenden zelf reageren op beschikbaar aanbod. Er zijn 4 verschillende vormen van aanbieden, die elk hun eigen manier van rangordening van kandidaten kennen. Het meest gebruikt is de vorm waarbij de inschrijfduur van degenen die reageren de rangorde bepaalt. Veel minder gebruikt (zeker in Maassluis) zijn directe kans (de eerste die reageert krijgt de woning), loting (het lot bepaalt) en wens en wacht (inschrijven voor complexen). Er bestaat een regionale **urgentieregeling**. Met een urgentieverklaring krijgt men voorrang bij het reageren op een woning die via het model inschrijfduur wordt aangeboden. Herhuisvesting, medische noodzaak, of bepaalde gezinsomstandigheden kunnen aanleiding zijn tot een urgentieverklaring, die voor de regiogemeenten wordt afgegeven door de Stichting Urgentiebepaling Woningzoekenden Rijnmond (SUWR). Via urgentie een woning vinden vereist desondanks een procedure die ten minste 3 maanden duurt. In paragraaf 5.1 is een overzicht van de inzet van de verschillende instrumenten voor woonruimtebemiddeling opgenomen voor het eerste halfjaar van 2018.

- In Maassluis is Maasdelta veruit de grootste sociale verhuurder met ruim 5.350 woningen. Daarnaast heeft Vestia 150 woningen in verhuur. Het vrijkomend aanbod is in 2018 verder gedaald naar ruim 300 woningen (2017: 360 woningen).
- 83% van de vrijkomende sociale huurwoningen is in 2018 in Maassluis aangeboden via het criterium inschrijfduur. Bij ruim een derde daarvan maakten urgenten gebruik van hun recht op voorrang. 54% van alle nieuwe verhuringen werd via het criterium inschrijfduur toegekend.
- Er zijn twee keer zoveel herhuisvestingsurgenten als overige urgenten. 1% van alle nieuwe verhuringen ging naar een vergunninghouder.
- In 2018 werd 1 op de 10 woningen toegewezen via 'directe kans'.

Via **directe aanbidding** kunnen corporaties woningen buiten WNR om aanbieden. Hiervan wordt gebruik gemaakt als maatwerk nodig is (de verordening omschrijft de toepasselijke omstandigheden).

- Directe aanbidding was in het eerste halfjaar van 2018 in Maassluis aan de orde voor 8% van de verhuringen. Dit is regionaal gezien een laag percentage.

2.1.2 Tijdelijke verhuur

Tijdelijke verhuur van sociale huurwoningen wordt aangeboden op grond van de Leegstandswet. Het gaat om woningen waar vanwege aanstaande herstructurering de bewoners zijn uitverhuisd (vaak met herhuisvestingsurgentie). Zolang zij leeg staan worden deze woningen in afwachting van de sloop tijdelijk verhuurd.

- Tijdelijke verhuur van sociale huurwoningen in Maassluis wordt gedaan door Villex, die daartoe is ingehuurd door Maasdelta (de woningeigenaar). Medio 2018 betreft dit een kleine 100 woningen. Het aantal fluctueert van jaar tot jaar (met het aantal woningen dat tijdelijk leegstaat). De gemiddelde woontijd is één jaar.
- In het eerste halfjaar van 2018 zijn een kleine 50 nieuwe tijdelijke huurcontracten afgesloten. In die periode was 4 op de 10 verhuringen aan iemand uit Maassluis. Tijdelijke verhuur vindt vooral plaats aan starters, in mindere mate aan gescheiden personen en ten derde studenten.

- In Maassluis worden ook particuliere woningen tijdelijk (kamergewijs) verhuurd. Dit geeft in meerdere gevallen overlast, mede vanwege overbewoning. De gemeente onderzoekt momenteel mogelijkheden om hiertegen op te treden.

2.2 Inclusief wonen en passende arrangementen

Het **scheiden van wonen en zorg** is een van de grote stelselwijzigingen in de zorg. Intramurale opname (waar de wooncomponent onderdeel is van het zorgaanbod) is uitsluitend toegankelijk voor mensen die afhankelijk zijn van 24-uurs zorg of toezicht. Dit is in het domein van de Wet Langdurige Zorg (WLZ). In principe is alle zorg of begeleiding die niet langdurig is, gescheiden van het wonen. Dit betekent dat mensen zoveel mogelijk zelfstandig wonen, zo nodig met ambulante zorg of begeleiding. Dit is het domein van Wet Maatschappelijk Ondersteuning (WMO). Wonen met begeleiding kan 'gewoon in de buurt'. Voor het college is **inclusief wonen** dan ook het uitgangspunt. Daarin staat huisvesting centraal. Fluctuaties in de begeleiding moeten geen gevolgen hebben voor de woonsituatie. Hulp dient snel en flexibel te kunnen worden ingezet, zonder dat daarvoor moet worden verhuisd. Scheiden van wonen en zorg is geen doel op zich. Het is een middel om te komen tot **passende arrangementen**. Om passende begeleiding en/of zorg te kunnen bieden en mensen centraal te stellen moeten zorg- en welzijnsorganisaties en corporaties 'in de keten' samenwerken. Die samenwerking moet zijn gericht op passende arrangementen van wonen en begeleiding op het juiste moment.

2.3 Maatschappelijke ondersteuning

De grootste organisaties in het domein van maatschappelijke ondersteuning die zijn betrokken bij mensen in de knel zijn Vraagraak, ROGplus, Pameijer, StOED, Welzijn E25, Timon, en Careyn.

2.3.1 Woonbegeleiding en beschermd wonen

Verreweg de meeste inwoners van Maassluis wonen zelfstandig. Als inwoners hulp nodig hebben helpt het wijkteam Vraagraak mensen zo mogelijk weer op weg. Indien nodig ontvangen mensen een WMO-maatwerkvoorziening voor ondersteuning of begeleiding via ROGplus.

Ambulante begeleiding of begeleid zelfstandig wonen zijn vormen van individuele begeleiding. Dit wordt thuis geleverd door een (zelf te kiezen) organisatie. Als het noodzakelijk is dat er 24-uurs nabijheid is, spreken we over **beschermd wonen**. Beschermd wonen kan in een eigen gebouw met kamers en gemeenschappelijke voorzieningen. Steeds vaker wordt beschermd wonen ook geleverd in gewone woningen (die meestal gedeeld worden bewoond).

- In Maassluis zijn Pameijer en StOED de prominente GGZ-aanbieders.
- StOED heeft verschillende vormen van woonruimte, waar mensen met een indicatie voor beschermd wonen of voor begeleid zelfstandig wonen verblijven. Er is één groepsvoorziening, met 24-uurs begeleiding, voor 8 personen. Verder huurt StOED van Maasdelta 8 groepswooningen voor 2 tot 3 personen. StOED heeft in een vleugel van de Vloot woningen voor mensen met een beschermd wonen indicatie en 4 woningen, waar het huur- en zorg contract aan elkaar zijn verbonden.
- Pameijer heeft een voorziening voor beschermd wonen aan de Groen van Prinstererkade met 7 groepswooningen en 16 appartementen. Er is een ontmoetingsruimte.
- ROGplus bemerkt dat de indicaties voor Beschermd wonen ongeveer gelijk blijven. Als er nog geen plaats is voor beschermd wonen is overbruggingszorg mogelijk. Het gebruik daarvan loopt de laatste jaren iets terug.
- Beschermd wonen is in het kader van de WMO in principe van tijdelijke aard. De verblijfsduur in beschermd wonen is al snel enkele jaren. Er is een beperkte groep mensen die vanuit de WMO een indicatie hebben maar die waarschijnlijk langdurig of voor altijd in beschermd wonen zullen verblijven. Landelijk wordt de discussie gevoerd of die groep onder de WLZ moet gaan vallen.

2.3.2 Maatschappelijke opvang

Sommigen mensen hebben geen dak boven het hoofd en leiden een (gedeeltelijk) zwerfend bestaan. Zij kunnen terecht in de opvang voor dak- en thuislozen (**maatschappelijke opvang**). Deze voorziening is bedoeld voor een beperkte periode, waarna mensen doorstromen. Dat kan zijn naar een andere

woonvorm of naar een zelfstandige woning, al dan niet met ambulante begeleiding. Gemeenten en woningcorporaties hebben afspraken om de uitstroom uit de maatschappelijke opvang in goede banen te leiden. De mensen die uitstromen, krijgen eenmalig een woning aangeboden in de gemeente van herkomst.

- De maatschappelijke opvang van dak- en thuislozen wordt gefinancierd door centrumgemeente Vlaardingen. Voor de regio Maassluis, Vlaardingen, Schiedam (MVS) voert StOED dit uit in de nachtopvang in de Elementen in Vlaardingen.
- De Elementen heeft 30 plaatsen waar men maximaal 4 maanden (met een verlenging van 2 maanden) kan blijven voor een slaapplek, een maaltijd en persoonlijke verzorging. Om in aanmerking te komen moet men zich melden bij de centrumgemeente (Vlaardingen). Per jaar gaat het om enkele mensen uit Maassluis.
- De maatschappelijke opvang is nu een regionale taak, die door Vlaardingen wordt uitgevoerd. De budgetten gaan naar verwachting in 2021 over naar de individuele gemeenten. Maassluis is dan zelf verantwoordelijk voor het organiseren van de maatschappelijke opvang. Er kunnen dan nog steeds regionale afspraken worden gemaakt.
- In de regio MVS verzorgt stichting Elckerlyc een opvang voor mensen die te maken hebben gehad met huiselijk geweld. Dit zijn over het algemeen vrouwen en eenoudergezinnen (moeders met kinderen).

3 Tussen wal en schip

Het overgrote deel van de inwoners regelt zelf of met hulp een passend thuis. Maar het lukt niet iedereen om op eigen kracht zijn eigen thuis te organiseren. Dit hoofdstuk beschrijft de knelgroepen die problemen hebben om woonruimte of een passend arrangement van wonen met begeleiding te vinden. Om een beeld te krijgen welke groepen tussen wal en schip (dreigen te) komen met hun woonbehoefte is gesproken met de relevante betrokken organisaties. Dit levert een beeld op van de knelgroepen anno 2018. De aantallen worden gepresenteerd als nieuwe instroom per jaar. Verwacht wordt dat, hoewel er tussen de jaren fluctuaties zijn, deze aantallen ook voor de komende jaren gelden. Het gaat om relatief kleine aantallen personen, daarom is steeds een schatting gemaakt in stappen van vijf. Aan het einde van dit hoofdstuk volgt een beschrijving van de knelpunten.

3.1 Knelgroepen

Knelgroepen op de woningmarkt hebben gemeen dat ze met (grote) spoed woonruimte nodig hebben. De term spoedzoekers valt dikwijls in dit verband. Binnen de verordening woonruimtebemiddeling wordt hoofdzakelijk inschrijfduur als rangorde-criterium toegepast. De mensen die geen lange inschrijfduur hebben opgebouwd zijn hierdoor niet snel aan de beurt. Zij maken een kleine kans om snel een woning te vinden. Voor spoedzoekers op de woningmarkt zijn de aanleidingen voor hun spoed divers. Het kan bijvoorbeeld gaan om een scheiding, om tijdelijk werk of om nabij te kunnen zijn als mantelzorger. Dit hoofdstuk beschrijft de knelgroepen die in beeld zijn bij de betrokken organisaties.

3.1.1 Personen na scheiding met hulpvraag

Van de huishoudens die scheiden woont ruwweg de helft in de sociale huursector. Deels zullen de voormalige partners uit een huishouden met een bovenmodaal inkomen na scheiding tot de doelgroep van sociale huisvesting gaan behoren. Scheiding is dus een grote factor in de behoefte aan sociale huurwoningen. Na een scheiding zoekt (ten minste) één van de partners nieuwe woonruimte, als er kinderen zijn vaak het liefst in de vertrouwde woonomgeving. Van de groep zijn er jaarlijks zo'n 10-15 personen (meestal mannen) met een zwak sociaal netwerk (en dikwijls een lichte verstandelijke beperking) die tijdens of na de scheiding vastlopen in het zoeken naar een nieuwe woning. Zij of de voormalige gezinnen zijn vaak al bekend bij het wijkteam (of zij melden zich daar na enige omzwervingen). Het belang van de betrokken kinderen is daarbij voor de gemeente van groot belang. De sociale kwetsbaarheid én de krapte aan geschikte, betaalbare, snel beschikbare woningen is voor deze groep een hindernis. Het beperkte segment voor tijdelijke verhuur biedt vaak geen oplossing vanwege de strenge criteria wat betreft schulden (die er dikwijls zijn). Een verdere verkommering kan leiden tot dakloosheid. In dat geval belanden deze personen na omzwervingen in de maatschappelijke opvang, waarna ze tegen veel hogere kosten alsnog gehuisvest worden.

Jaarlijks zijn er 10-15 kwetsbare personen die na scheiding geen woonruimte hebben en hulp nodig hebben om niet af te glijden. Zij hebben een zwak sociaal netwerk en soms is er ook sprake van een licht verstandelijke beperking.

3.1.2 Dreigend dakloze gezinnen

Na scheiding kunnen voormalige partners uit een huishouden met een bovenmodaal inkomen soms tot de doelgroep van sociale huisvesting gaan behoren. Een koopwoning is na scheiding lang niet altijd een realistisch alternatief. Elk jaar zijn er tussen de 5 en de 10 één-oudergezinnen met kinderen die na omzwervingen aankloppen bij het wijkteam, Maasdelta of het spreekuur van de wethouder. Vaak is het probleem dat na een scheiding het koophuis moet worden verdeeld. Urgentie is niet aan de orde als de partners het daarover niet eens (zijn ge-)worden. Scheiding is slechts een reden voor urgentie via de SUWR, als de woonlasten voor een huishouden met kinderen te hoog zijn. Af en toe betreft het tienermoeders. In beide gevallen leert de ervaring dat dergelijke gezinnen in korte tijd meerdere tijdelijke adressen hebben (vrienden, huisjespark). Voor de ontwikkeling van de betrokken kinderen is dit zeer nadelig.

Jaarlijks zijn er 5-10 gezinnen met kinderen die na scheiding geen woonruimte hebben en niet voor urgentie in aanmerking komen.

3.1.3 Jongeren 18-23 die niet langer thuis kunnen wonen

Primair is de begeleiding bij jongeren, die een lastige relatie hebben met hun ouders, gericht op het versterken van de band tussen ouders en jongeren. Toch zijn er situaties waarin 'het niet langer gaat' en een jongere beter op zichzelf kan gaan wonen. Beter niet meer thuis kunnen wonen, betekent nog niet dat hij of zij op zichzelf kan wonen. Wonen met begeleiding is dan de aangewezen weg. Ook begeleid kamer wonen kan een oplossing zijn. Dan deelt men voorzieningen. Het gaat bij begeleid kamer wonen om 15-20 jongeren per jaar. Hier is op dit moment geen voorziening voor in Maassluis.

Jaarlijks zijn er 15-20 jongeren waarvoor begeleid kamer wonen een wenselijk arrangement is.

3.1.4 Uitstromers uit maatschappelijke opvang en detentie

Wie uitstroomt uit de maatschappelijke opvang of uit langdurige detentie wordt in zijn of haar gemeente van herkomst gehuisvest en krijgt zo nodig woonbegeleiding. Voor sommigen is de stap ineens naar (begeleid) zelfstandig wonen echter te groot. Terugval dreigt en daarmee een draaideur-effect, met schuldenopbouw en een terugkerend beroep op ondersteuning. Een tussenstap tussen de nachtopvang en (begeleid) zelfstandig wonen is een manier om de stap naar zelfstandigheid in te leiden. Ervaring elders, zoals Westvest in Schiedam, leert dat de verblijfsduur gemiddeld een half jaar is. In dat half jaar kan worden gewerkt aan activering. Daarna kan worden doorgestroomd naar (begeleid) zelfstandig wonen. Dit is wenselijk voor jaarlijks ongeveer 5-10 personen uitstroom (uit de maatschappelijke opvang en terugkeer uit detentie).

Jaarlijks zijn er 5-10 personen uit maatschappelijke opvang en uit detentie uit Maassluis waarvoor een tussenstap naar begeleid zelfstandig wonen wenselijk is.

3.1.5 Harde kern zorgmijders / overlast

Maassluis kent een kleine groep van ongeveer 5 zorgmijders met complexe problematiek, die op verschillende leefgebieden uitvallen. Er is sprake van multiproblematiek. Door zorgmijdend gedrag slaan ze beschermd wonen en andere vormen hulp af. Hoewel zeer verschillend, hebben zij gemeen dat zij slecht benaderbaar zijn voor maatschappelijke zorg maar wel met regelmaat problemen of overlast veroorzaken. Een eigen woonplek in een gebouw met weinig prikkels uit de omgeving en met toezicht, kan rust brengen in hun leven.

Er zijn (eenmalig) ongeveer 5 zorgmijders die geholpen zijn met een woonplek met weinig prikkels, ten bate van de eigen stabiliteit en het verminderen van de overlast voor anderen.

3.1.6 Personen die tijdelijk willen wonen

Niet elke spoedzoeker zoekt een definitief onderkomen. Er is een groep woningzoekenden die bewust tijdelijk huisvesting zoekt in Maassluis, omdat ze verwachten tijdelijk hier te zijn of omdat ze tijd nodig hebben om zich te oriënteren. Denk aan personen na een scheiding, mantelzorgers e.d. Mensen die tijdelijk woonruimte zoeken stellen doorgaans geen hoge kwaliteitseisen. Eerder willen ze niet al te duur uit zijn.

Momenteel kan men tijdelijk huren in de woningvoorraad die leeg is in afwachting van sloop. Dit segment is nuttig voor mensen die tijdelijk woonruimte nodig hebben. Er is echter meer vraag dan aanbod, wat blijkt uit het feit dat er veel meer belangstellenden zijn dan beschikbare woningen. In de huidige markt is de particuliere woningvoorraad een mogelijkheid voor wie tijdelijke woonruimte zoekt.

Landelijke gegevens over de behoefte aan tijdelijk wonen zijn er nauwelijks. Dat komt onder andere omdat sociale woningverhuur dikwijls uitgaat van een lange termijn perspectief. Er wordt ook geen marktonderzoek naar gedaan. Ook de sociale huurwoningen in Maassluis worden verhuurd vanuit het perspectief van een lange bewoningsduur. Een voorzichtige schatting komt er op neer dat 1 op de 50 mensen in principe belangstelling heeft voor een tijdelijke woonvorm.

Niet al deze mensen zitten acuut om woonruimte verlegen. Een nadere inperking tot de harde vraag van inwoners van Maassluis is niet bekend. Voor dit moment schatten we de harde vraag in op een

percentage van 25%. Dat betekent voor Maassluis 150 personen. Naast de tijdelijke verhuur van te slopen woningen is er, uitgaande van deze berekening, ruimte voor een segment van 75 reguliere pauswoningen

Op basis van aannames is de vraag naar tijdelijk wonen bepaald op 150 personen. Als de verhuur via Villex daarop in mindering wordt gebracht is er een knelgroep van 75 mensen die graag tijdelijk wil wonen.

3.2 Knelpunten

Terugkijkend op de beschrijving van de knelgroepen blijkt dat er drie zijn die vragen om een antwoord.

3.2.1 (De toepassing van) de regelgeving

Het eerste knelpunt is **(de toepassing van) de regelgeving** rond huisvesting. De verordening woonruimtebemiddeling is een strikt toegepast systeem, dat bedoeld is om te zorgen voor eerlijke en transparante verdeling van woningen waar veel mensen belangstelling voor hebben. Eerder werd al opgemerkt dat de urgentieregeling te beperkt is wanneer er kinderen in het geding zijn en de scheiding nog niet is uitgesproken. Een evaluatie van de urgentieregeling is daarom op dit punt gewenst. De ervaring leert dat het aanbodmodel (zowel inschrijfduur als directe kans) geen goede modellen zijn voor knelgroepen die niet in aanmerking komen voor urgentie. Deze mensen moeten nog steeds zelf zoeken, het traject kan maanden duren en het is ongewis of een passende woning beschikbaar komt. Directe aanbieding is voor knelgroepen daarom te verkiezen, omdat de woningzoekende direct geholpen kan worden met een passende woning. Zoals gesteld wordt directe aanbieding weinig toegepast. In het volgende hoofdstuk presenteren wij het voorstel om het segment woningen dat nu wordt aangeboden via Directe kans af te bouwen ten gunste van maatwerk via directe aanbieding enerzijds en van pauswoningen anderzijds.

3.2.2 Ontbreken van geschikt aanbod

Het tweede knelpunt betreft het **ontbreken van geschikt aanbod**. Dat speelt in de eerste plaats bij tijdelijk huren. Een regulier aanbod voor tijdelijk wonen is er momenteel niet in Maassluis. Tijdelijke huur is altijd in sloopwoningen of in leegstaande gebouwen. Verder zijn er geen geschikte (groeps-)woningen of panden voor enkele genoemde knelgroepen.

3.2.3 Ketensamenwerking

Het derde knelpunt betreft de **ketensamenwerking**. In de dagelijkse praktijk blijken de meeste organisaties elkaar op uitvoerend niveau redelijk tot goed te kunnen vinden. Veel organisaties zien de noodzaak om over de grenzen van het eigen domein en beleid heen te kijken en zo passende arrangementen te kunnen aanbieden. Wie afwijkt van de gebaande paden moet in ieder geval kunnen uitleggen dat maatwerk nodig en nuttig is. Het eigen domein en de eigen regels bieden echter ook houvast, zekerheid en routine. Juist bij een beladen onderwerp als voorrang op de woningmarkt. De resterende knelgroepen en knelpunten zijn voorbeelden waar in de uitvoering in de keten nog niet goed genoeg is ingeregeld. Een bevestiging op bestuurlijk niveau van de intenties om waar nodig maatwerk te leveren kan de ketensamenwerking versterken.

4 Aanpak

Dit hoofdstuk beschrijft de oplossingsrichtingen om de gesignaleerde knelgroepen beter te bedienen. Per knelpunt wordt een oplossing beschreven. De eerste vervolgstappen voor elke oplossing worden aangegeven.

4.1 Pauzewoningen bestemmen

Wachttijd is voor sommige mensen een groot struikelblok. Voor een deel van de woningzoekenden is een tijdelijke woning wat ze zoeken. Daarom is er behoefte aan pauzewoningen. Naast tijdelijk huren in te slopen woningen, waarmee de komende jaren in de helft van de vraag kan worden voorzien, is er ook behoefte aan een regulier segment voor tijdelijk huren van 75 woningen.

De pauzewoningen zouden in de bestaande voorraad aangewezen kunnen worden. Het gaat om woningen die snel beschikbaar zijn en waar betaalbaarheid de belangrijkste kwaliteit is. Bewoners van de pauzewoningen zullen vaak alleenstaand zijn. Het gaat dus in veel gevallen ook om kleine woningen, het sobere deel van de sociale huurvoorraad. Dat zijn niet de woningen in schaarse segmenten zoals eengezinswoningen, grote woningen, of voor ouderen geschikte woningen in de woonservicezones.

Een tweede mogelijkheid om meer pauzewoningen te creëren is door tijdelijke woningen neer te zetten. Dat zijn vaak prefab eenheden, die voor een periode kunnen worden gehuurd of geleased.

Een deel van de pauzewoningen kan ook kamergewijs worden verhuurd. Dat is een uitkomst voor bijvoorbeeld jongeren en studenten.

Pauzewoningen zullen bestemd moeten worden voor mensen die een tijdelijke vraag hebben. Mensen die snel geholpen moeten worden maar eigenlijk een meer definitieve woning nodig hebben, moeten op een andere manier, bijvoorbeeld via maatwerk, geholpen worden. Er dient een eigen toewijzingsregime te worden ontwikkeld voor pauzewoningen, zodat geboden kansen ten goede komen aan de gesignaleerde lokale behoefte uit Maassluis.

Overzicht <i>Pauzewoningen bestemmen</i>	
Knelgroep	Personen die tijdelijk willen wonen (omschrijving zie par. 3.1.6.)
Instroom per jaar	150
Verblijfsduur in jaren	1 of 2 jaar.
Aanbod bestaand	75 nu al via leegstandswet (verhuur Villex).
Aanbod toevoegen	75 (gefaseerd) in bestaande voorraad, eventueel aanvullen met tijdelijke woningen.
Toewijzing	Via wachtlijst bij corporaties, niet via WNR.
Uitstroom	Eigen verantwoordelijkheid bewoner.
Werkwijze	Beginnen met pilot, uitbreiding na bewezen vraag. Wachtlijst model uitwerken. Aantal woningen via Directe kans verlagen en deze woningen inzetten voor maatwerk en pauzewoningen.

Vervolgstappen <i>Pauzewoningen bestemmen</i>				
	periode	gemeente	corporaties	welzijn/zorg
Overleg met Maasdelta en Villex loopt	2018			
Wachtlijstmodel uitwerken	Eerste halfjaar 2019			
Betrekken in actualisatie Woonvisie	Eerste halfjaar 2019			
Toewijzingsregels uitwerken, voorbeelden van elders gebruiken	Tweede kwartaal 2019			
Opnemen in Prestatieafspraken 2020	Vierde kwartaal 2019			

4.2 Meer maatwerk gebruiken

De regionale spelregels woonruimtebemiddeling zijn bedoeld om te komen tot een rangorde van kandidaten. Dit zorgt voor transparantie en een rechtvaardige verdeling van schaarse woningen. Voor situaties die niet in de regels zijn te vatten is een ruimhartiger beleid van maatwerk nodig, bijvoorbeeld als zelf een woning zoeken via WNR te lang gaat duren en/of een urgentieverklaring niet mogelijk is. Momenteel worden vooral woningen die niet erg gewild zijn (wat blijkt uit meerdere keren vergeefs aanbieden) via Directe kans aangeboden. Daarop kunnen alle regionale woningzoekenden reageren. Een oplossing is om het aanbieden van woningen via Directe kans af te bouwen en deze woningen te gaan benutten om direct te kunnen aanbieden aan knelgroepen. De resterende Directe kans-woningen, kunnen worden ingezet als pauzewoningen.

Wie komen in aanmerking voor directe aanbieding? Het gaat om gevallen die zo verschillen van andere, dat er behoefte is om via maatwerk een passende oplossing te creëren. Meestal zijn de mensen om wie het gaat al in beeld bij de gemeente, de corporatie of welzijns- of zorginstellingen. Een voor hen passend arrangement vraagt om de inzet en denkkraft van de betrokken ketenpartners. Dit is niet vooraf in regels te vatten. Daarom is het voorstel om in gezamenlijk overleg een afweging te maken of maatwerk nodig is en zo ja, een passende oplossing uitwerken. Zo is ook een 4-ogen principe gewaarborgd, ontstaat een gedeelde praktijk en ligt de verantwoording bij de keten en niet bij één partij. Het ligt voor de hand dat in ieder geval Maasdelta en Vraaggraak deelnemen aan dit maatwerk-overleg.

Overzicht <i>Meer maatwerk gebruiken</i>		
Kneltgroep	Gescheiden met hulpvraag <i>omschrijving zie par. 3.1.1.</i>	Dreigend dakloze gezinnen <i>omschrijving zie par. 3.1.2</i>
Instroom per jaar	10-15	5-10
	Totaal 15-25	
Verblijfsduur in jaren	definitief	
Aanbod	In bestaande voorraad.	
Toewijzing	Directe aanbieding.	
Werkwijze	Aanbieden via Directe kans afbouwen en inzetten voor pauzewoningen. Gezamenlijk maatwerk-overleg inrichten.	

Vervolgstappen <i>Meer maatwerk gebruiken</i>				
Samenwerkingsovereenkomst regeling uitstroom uit zorg of opvanginstelling	periode			
		gemeente	corporaties	welzijn/zorg
Overleg met Maasdelta en Vestia is gestart, opgenomen in (prestatie-)afspraken 2019.				
Uitzoeken opzet en werkwijze van een gezamenlijk maatwerk-overleg, voorbeelden van elders gebruiken. Rapportage-model ontwikkelen.	Derde kwartaal 2019			
Knelpunten regelgeving (urgentieregeling, gebruik directe aanbieding) inbrengen bij de evaluatie van verordening woonruimtebemiddeling in 2019.	2019 / 2020			

4.3 Panden voor specifieke arrangementen

Bij arrangementen voor wonen met begeleiding zijn soms specifieke woonvormen wenselijk. Door een aantal woonruimten te combineren ontstaat de mogelijkheid om gemeenschappelijke activiteiten te verzorgen en/of de kosten voor voorzieningen te delen, zoals een woonkamer. Soms is het delen van keuken en sanitair nodig om de woonlasten betaalbaar te houden. En soms is toezicht en of begeleiding goedkoper als mensen dicht bij elkaar of in één gebouw wonen. Eerder werd geconstateerd dat er voor drie groepen een specifiek aanbod wenselijk is. Deze groepen combineren niet goed met elkaar. De genoemde jongeren hebben bijvoorbeeld leeftijdsgenoten als medebewoners nodig als rolmodel en mentor. En bij de harde kern van zorgmijders wordt eerder gedacht aan afzondering en prikkelarme omgeving, dan aan menging. Bekeken moet worden of het gerealiseerd kan worden in combinatie met de eerder genoemde pauzewoningen. Wellicht kan een deel van de opgave regionaal worden ingevuld.

Overzicht <i>Panden voor specifieke arrangementen</i>			
Knelgroep	Jongeren 18-23 die niet langer thuis kunnen wonen <i>omschrijving zie par. 3.1.3.</i>	Uitstromers uit maatschappelijke opvang en detentie <i>omschrijving zie par. 3.1.4.</i>	Harde kern zorgmijders / overlast <i>omschrijving zie par. 3.1.5</i>
Kenmerken wooncomponent	Goedkoop, sober, bijvoorbeeld een kamer met gedeelde voorzieningen, gemeenschappelijke huiskamer.	Goedkoop, sobere huurwoning.	Betaalbaar, kleine woonunit.
Arrangement	Gecombineerd huurcontract en passend zorgaanbod WMO		
Instroom per jaar	15-20	5-10	5 eenmalig
Verblijfsduur in jaren	1	1	n.v.t.
toevoegen	10-15 kamers	5-10 units	5 units
Toewijzing	Via welzijnsorganisatie	Via welzijnsorganisatie	Via Veiligheidskamer
Uitstroom	zelf regelen	Convenant uitstroom maatschappelijke opvang MVS	N.v.t.

Vervolgstappen <i>Panden voor specifieke groepen</i>				
	periode	gemeente	corporaties	welzijn/zorg
Verkenning en business-case 'begeleid kamer wonen'. Keuze welzijnsorganisatie / nieuwbouw of bestaand gebouw / al dan niet combineren met pauzewonen.	Tweede halfjaar 2019			
Verkenning en business-case 'uitstroom – tussenstap'. Werkbezoek 'Westvest' Schiedam. Keuze zelf doen of regionale afspraken maken. Keuze welzijnsorganisatie / nieuwbouw of bestaand gebouw / al dan niet combineren met pauzewonen.	Tweede halfjaar 2019			
Verkenning en business-case 'stabiel en rustig'. Keuze welzijnsorganisatie / nieuwbouw of bestaand gebouw / al dan niet combineren met pauzewonen.	Tweede halfjaar 2019			

4.4 Ketensamenwerking verankeren

De bestuurlijke borging van de ketenaanpak kan de samenwerking in de uitvoering versterken. Dat zou goed kunnen door een gezamenlijk convenant op te stellen. Daarin kan worden vastgelegd dat de betrokken organisaties dat waar nodig maatwerk bieden, dat verschil maken moet, en dat de gemaakte keuzes achteraf verantwoord gaan worden.

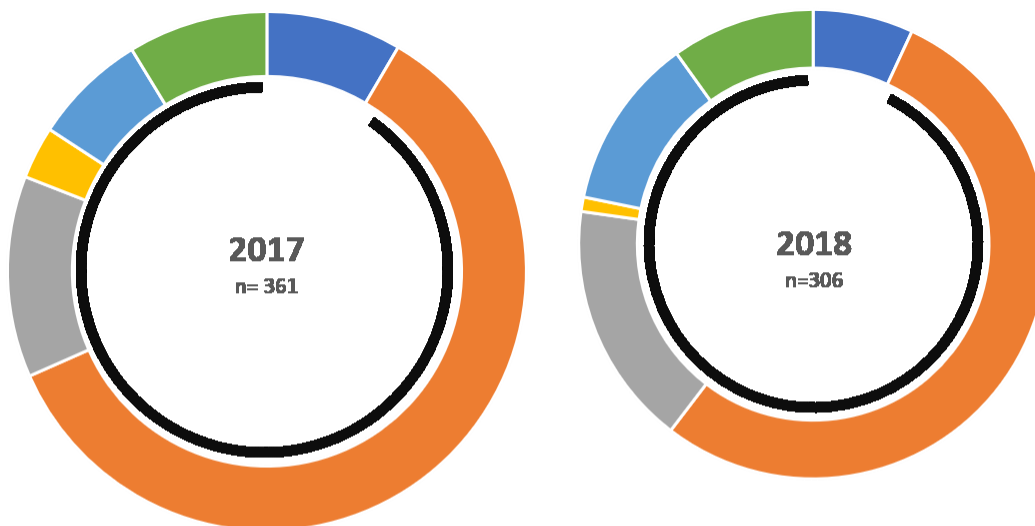
Zo wordt bevorderd dat het dagelijks handelen, waarin het voorgestelde gezamenlijk overleg thuishoort, draagvlak vindt in de bestuurlijke prioriteiten.

Vervolgstappen <i>Ketensamenwerking verankeren</i>				
	Periode	gemeente	corporaties	welzijn/zorg
Manifest opstellen	Derde kwartaal 2019			
Ondertekening met publiciteit	Vierde kwartaal 2019			

5 Bijlage: Begrippen en bronnen

5.1 Woonruimteverdeling Maassluis 2017 en 2018

Onderstaand is een grafische weergave gegeven van de resultaten van de woonruimteverdeling van sociale huurwoningen in Maassluis (Maasdelta en Vestia). In 2018 werden 15% minder woningen dan in 2017 opnieuw verhuurd. De wijze van aanbieden was in beide jaren vrijwel gelijk.



- directe aanbieding
- WNR toewijzing met voorrang herhuisvesting
- WNR toewijzing met voorrang urgentie overig
- WNR toewijzing op basis van inschrijfduur
- WNR toewijzing met voorrang vergunninghouders
- WNR directe kans
- via Woonnet Rijnmond

	totaal	model	WNR	voorrang?	totaal	model	WNR		voorrang?
	2017				2018				
totaal nieuwe verhuringen	361				306				
totaal geadverteerde verhuringen via WNR		330				284			
WNR directe kans			32				30		
WNR via inschrijfduur			304				256		
toewijzing met voorrang herhuisvesting				46					53
toewijzing met voorrang vergunninghouders				12					2
toewijzing met voorrang urgentie overig				26					36
toewijzing op basis van inschrijfduur				220					165
directe aanbieding		31				22			

5.2 Bronnen en inspiratie

5.2.1 Algemeen

- Min. BZK, [Actielijn wonen en zorg](#)
- Min. VWS, programma [Nieuwe wegen GGZ en Opvang](#)
- [Meerjarenagenda beschermd wonen en maatschappelijke opvang - Van verblijf in een instelling naar ambulante zorg en wonen in de wijk](#), 2018
- Wouter Rohde en Freek de Meere (Verwey Jonker Instituut), [Zorgen over wonen - Handelingskader ten behoeve van kwetsbare groepen op de woningmarkt](#), iov. Kennisplatform Corpovenista, 2016

5.2.2 Pauzewoningen bestemmen

- Provincie Zuid-Holland, [10 Spoedzoekers aan het woord](#), en [Impressie conferentie 'Flexwonen in Zuid-Holland'](#)
- Platform 31, [Zo flexibel als een huis, Oplossingsrichtingen voor meer dynamiek op de woningmarkt](#), 2015.
- Platform31, diverse factsheets over flexwonen
[Factsheet Transformatie maatschappelijk vastgoed naar flexwonen](#)
[Nieuwe woonondernemers in het flexwonen](#)
[Tijdelijk gebruik van bestaand vastgoed](#)
[Excellent beheer bij flexwonen](#)
[Verplaatsbare woningen – gewoon doen!](#)
- Woonbron, Short-stay Facility [SSF Dordrecht](#)
- Dudok Wonen, [In between places, Hilversum](#).
- Woonforte, Flexwonen [De Jozef](#), Alphen a/d Rijn

5.2.3 Meer maatwerk gebruiken

- [Maatwerktafel Drechtsteden](#)
- [Ontschotter](#) Hillegom/Lisse/Teylingen

5.2.4 Panden voor specifieke arrangementen

- Platform 31, [De Magic Mix - Een verkenning van wooncomplexen waar verschillende doelgroepen gemengd wonen](#)
Praktijkvoorbeelden, mogelijkheden voor menging, draagvalk in de buurt, wettelijke mogelijkheden, beheer.
- Pameijer, doorstroom maatschappelijk opvang [Westvest Schiedam](#)
- Elkerlyck, [begeleid wonen Vlaardingen](#)

5.2.5 Ketensamenwerking verankeren

- Platform31, [Zelfstandig wonen na beschermd wonen of opvang - Lessen uit het experiment Weer thuis in de wijk](#), 2018
Onderscheid in Institutioneel domein, Casus domein en Domein van de leefomgeving
- [Plan van Aanpak 'Weer Thuis' 2017/2018](#) (Federatie Opvang, Leger des Heils, VNG, Aedes).
Praktijkvoorbeelden en methoden om te komen tot de behoefte, een samenhangend arrangement en samenwerking.
- Gemeente Rotterdam, Een startarrangement voor dakloze Rotterdammers, 2017
Aanbeveling is om begeleiding in één arrangement vast te leggen.
- Platform31, [Zicht op uitstroom - Stappenplan voor het in beeld brengen van de uitstroom uit het Beschermd Wonen](#), 2017 en [Handreiking voor kansrijk samenwerken – uitstromers Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang](#), 2018.
Diverse werkbladen, o.a. onderscheid in Institutioneel domein, Casus domein en Domein van de leefomgeving
- Rekenkamer Rotterdam, [Niet thuis geven – onderzoek opvang daklozen](#), 2018

5.3 Geconsulteerde personen

Organisatie	Naam	Individueel gesprek	Ronde tafel 1 oktober
StOED	Black Blekxtoon	•	•
StOED	Froukje Ham	•	•
Pameijer	Marianne Ras	•	
Pameijer	Moniek Hamer	•	•
Careyn	Kimberley de Bruijne		•
Careyn	Bernice Maas		•
WelzijnE25	André de Vries	•	•
Timon	Warner Admiraal	•	
ROGplus	Che Jansen	•	•
ROGplus	Ilse de Jonge	•	
DSW	Suzanne Goedoen		•
Maasdelta	Frank van der Plas	•	•
Maasdelta	Liesbeth Hazewindus	•	•
Maasdelta	Liesbeth van Reenen	•	•
VBBM	Lia Duinker		•
VBBM	Ad Alblas		•
Villex	Jamie van Zanten	•	
Villex	Daniella Smits	•	
Villex	Jesse IJsendoorn		•
Adviesraad samenlevingszaken	Marga Brijs		•
Gemeente Maassluis - wethouder WMO en zorg	Corine Bronsveld		•
Gemeente Maassluis - wethouder Wonen	Sjoerd Kuiper		•
Gemeente Maassluis - Vraagraak	Christa Flanderijn	•	•
Gemeente Maassluis - Vraagraak	Erik Tijhuis	•	•
Gemeente Maassluis - procesregisseur Veiligheid/Zorg	Marjon Paardekam	•	•
Gemeente Maassluis - beleid	Ingrid Albers, begeleiding		•
Gemeente Maassluis - beleid	Marlène de Vette, begeleiding		•
Gemeente Maassluis - beleid	Oscar Dorsman, begeleiding		•
Gemeente Maassluis - extern adviseur	Wouter Rohde, redactie		•

An abstract graphic design featuring a large, stylized letter 'L' shape. The 'L' is composed of various shades of blue and red. The top horizontal bar is a medium blue, while the vertical stem is a darker blue. A curved, dark blue shape overlaps the top bar and extends downwards. On the left side, there are two red shapes: a darker red one above a brighter red one, both with curved edges. The background is white. At the bottom left, there is a light blue rectangular area containing text.

Postbus 55
3140 AB Maassluis

Koningshoek 93.050
3144 BA Maassluis