

Huisvestingsplan bijzondere groepen

Inhoudsopgave

1. Aanleiding	3
Leeswijzer	3
2. Over wie hebben we het?	5
Inwoners met ernstige psychische problemen	5
Dak- en thuislozen	5
Inwoners met een (lichte) verstandelijke beperking	6
Jongeren die uitstromen uit de intramurale jeugdhulp	6
Ex-gedetineerden	6
Overig	6
3. Huidige regelingen voor bijzondere groepen	7
Contingentregeling	7
Urgentieregeling	7
4. Knelpunten	8
‘Tussen-wal-en-schip-groep’	8
Onvoldoende contingenten	9
Eénmalige huisvestingsbehoefte	9
5. De opgave	10
5.1 Kwantitatieve opgave	11
Structurele opgave	11
Behoeft versus aanbod	12
Vraagstukken	12
Eenmalige behoefte	14
5.2 De kwalitatieve opgave	15
Begeleiding vaak een vereiste	15
6. Uitgangspunten bij de huisvesting van bijzondere groepen	16
7. Activiteiten	17
<i>Gezamenlijke activiteiten</i>	17
<i>Gemeentelijke activiteiten</i>	18
<i>Activiteiten voor de corporaties</i>	18

1. Aanleiding

Momenteel is een hervorming van de zorg gaande, met als doel dat mensen zo lang mogelijk zelfstandig in de eigen leefomgeving blijven wonen. Dit heeft gevolgen voor mensen met een verstandelijke beperking of ernstige psychische aandoeningen. Zij zullen meer en een ander beroep op hulp van de gemeente gaan doen en het leidt tot nieuwe en andere huisvestingsvragen.

Dit huisvestingsplan richt zich op de huisvestingsvragen van bijzondere groepen. Dit zijn inwoners in een kwetsbare sociale situatie die in de regel niet in staat zijn in hun eigen huisvestingsbehoefte te voorzien of te deze te behouden zonder ondersteuning. Denk hierbij aan:

- inwoners met ernstige psychische problemen;
- dak- en thuislozen;
- inwoners met een licht verstandelijke beperking;
- jongeren die uitstromen uit de intramurale jeugdhulp;
- ex-gedetineerden;
- overig.

In nagenoeg al deze situaties heeft de betreffende inwoner geen inschrijftijd kunnen opbouwen om in aanmerking te komen voor een reguliere woning. De vigerende contingent- en urgentieregeling bieden onvoldoende soelaas voor huisvesting van deze groep.

In dit huisvestingsplan is door de gemeente samen met de woningcorporaties Habeko en Woonforte, per groep de omvang van de huisvestingsbehoefte uitgewerkt. Vervolgens is de huisvestingsstrategie beschreven. Dit huisvestingsplan is de basis om concrete uitvoeringsafspraken te maken met de corporaties en gezamenlijk te werken aan de huisvesting van de bijzondere groepen.

Leeswijzer

In dit huisvestingsplan geven we als eerste een toelichting op de bijzondere groepen, over wie hebben we het? Daarna beschrijven we de mogelijkheden van de huidige contingent- en de urgentieregeling. Aansluitend lichten we toe waarom deze onvoldoende zijn voor de gesignaleerde huisvestingsbehoeften. Daarmee komen we tot een kwantitatieve en kwalitatieve beschrijving van de opgave en op basis daarvan tot een beschrijving van de mismatch tussen vraag en aanbod. We sluiten af met oplossingsrichtingen op basis van een aantal uitgangspunten.

2. Over wie hebben we het?

In dit hoofdstuk geven we een toelichting op de bijzondere groepen waarop dit huisvestingsplan zich richt.

Inwoners met ernstige psychische problemen

Vanuit de Wmo heeft de gemeente de taak om **beschermd wonen** te organiseren. De Wmo definieert dit als: 'Wonen in een accommodatie van een instelling met daarbij behorende toezicht en begeleiding, gericht op het bevorderen van zelfredzaamheid en participatie, het psychisch en psychosociaal functioneren, stabilisatie van een psychiatrisch ziektebeeld, het voorkomen van verwaarlozing of maatschappelijke overlast of het afwenden van gevaar voor de cliënt of anderen, bestemd voor personen met psychische of psychosociale problemen, die niet in staat zijn zich op eigen kracht te handhaven in de samenleving'. Met de Wmo 2015 is deze taak uit de AWBZ overgeheveld naar de Wmo. Daarbij is deze taak met bijbehorend budget belegd bij centrumgemeente Leiden. In 2022 worden we hier als gemeente zelf verantwoordelijk voor. Met de hervorming van de zorg wordt steeds meer de beweging gemaakt naar zelfstandig wonen. Dit geldt ook voor inwoners met ernstige psychische problemen. Zij gaan steeds meer zelfstandig of geclusterd zelfstandig wonen met ambulante begeleiding in plaats van in intramurale voorzieningen. Een deel van hen kan daadwerkelijk zelfstandig wonen, vaak met begeleiding. Een deel kan alleen met (zeer) intensieve begeleiding zelfstandig wonen. Zij wonen vaak liever geclusterd, bijvoorbeeld in een groepswoning met andere cliënten.

Door deze ontwikkeling is er ook minder behoefte aan grote instellingen, deze worden steeds meer afgebouwd.

De jaarlijkse huisvestingsbehoefte van deze groep is circa 20 plaatsen, waarbij een deel ondergebracht kan worden in een groepswoning en de rest in zelfstandige woningen.

Dak- en thuislozen

Inwoners die om welke reden dan ook dakloos raken en niet in staat zijn om zich op eigen kracht in de samenleving te handhaven kunnen een beroep doen op de **maatschappelijke opvang**. Vaak is hierbij sprake van meervoudige problematiek. Denk hierbij aan ernstige psychische problemen in combinatie met bijvoorbeeld verslaving, een licht verstandelijke beperking en / of schulden. In de maatschappelijke opvang wordt tijdelijk onderdak en ondersteuning geboden zodat inwoners hun leven weer op de rails krijgen. Het uiteindelijke doel is te bevorderen dat inwoners weer in staat zijn op eigen kracht mee te doen in de samenleving en hen zoveel mogelijk zelfstandig te laten wonen. Een deel stroomt uit naar een reguliere woning (al dan niet met begeleiding). Een ander deel stroomt uit naar een vorm van begeleid- of beschermd wonen.

Het realiseren van maatschappelijke opvang is net als beschermd wonen een taak die nu nog bij centrumgemeente Leiden ligt en die per 2022 onze verantwoordelijkheid wordt. Daarmee worden we ook verantwoordelijk voor de huisvesting van de dak- en thuislozen.

De jaarlijkse huisvestingsbehoefte van deze groep is circa 20 zelfstandige woningen.

Inwoners met een (lichte) verstandelijke beperking

Inwoners met een (lichte) verstandelijke beperking (lvb) hebben beperkingen op het gebied van het intellectueel en adaptief functioneren die ontstaan zijn in de ontwikkelingsperiode. Met name door de beperkte adaptieve vaardigheden is vaak ondersteuning nodig op het vlak van scholing, financiën, wonen, werken en dagbesteding. Dit wordt verstrekt als er ook sprake is van bijkomende psychische en/of gedragsproblematiek. Een beperkt deel van deze groep is onvoldoende zelfredzaam om zelfstandig te wonen. Zij hebben vaak een stevige trainingsperiode nodig voordat zij al dan niet met begeleiding zelfstandig kunnen wonen. De jaarlijkse huisvestingsbehoefte van deze groep is 10 tot 15 zelfstandige woningen (uitstroom uit instellingen en uit de trainingswoning).

Jongeren die uitstromen uit de intramurale jeugdhulp

Bij jongeren die aangewezen zijn op intramurale jeugdhulp stopt deze in principe als zij 18 jaar worden. Dat betekent dat zij daarna aangewezen zijn op zelfstandig wonen – al dan niet met begeleiding – of beschermd wonen. Doordat er bij deze jongeren sprake is van een bijzondere situatie – zij waren immers niet voor niets aangewezen op intramurale jeugdhulp – is onzelfstandig wonen niet altijd een optie. Voor reguliere zelfstandige woonruimte hebben zij vanzelfsprekend nog geen inschrijfduur kunnen opbouwen. De jaarlijkse huisvestingsbehoefte van deze groep is circa 25 zelfstandige woningen, al kan circa de helft ook onzelfstandig gehuisvest worden

Ex-gedetineerden

Gedetineerden van wie de detentieperiode is afgelopen keren in principe terug naar de gemeente waar zij daarvoor woonden. Als dit om welke reden niet mogelijk is zoeken zij vaak huisvesting in de gemeente waarin zij gedetineerd waren. Slechts in sommige situaties kunnen zij een beroep doen op een contingentwoning via de reclassering of via Exodus. Deze groep kan moeilijk zelf in huisvesting voorzien waardoor zij op de particuliere woningmarkt terecht komen. Dan gaat een groot aandeel van hun inkomen naar de huur. De kans op recidive wordt groter. Goede begeleiding is voor deze groep van belang. De jaarlijkse huisvestingsbehoefte van deze groep is circa 25 zelfstandige woningen.

Overig

Tot slot zijn er inwoners in een sociaal kwetsbare situatie die niet tot bovengenoemde groepen gerekend kunnen worden. Criterium is wel dat zij niet in staat zijn in hun eigen huisvestingsbehoefte te voorzien zonder ondersteuning. De jaarlijkse huisvestingsbehoefte van deze groep is circa 25 goeddeels onzelfstandige woningen.

3. Huidige regelingen voor bijzondere groepen

Om in de huisvesting van bijzondere groepen te voorzien, bestaan twee regelingen.

Contingentregeling

Een deel van de cliënten die nu woont in een instelling voor beschermd wonen (BW), in de maatschappelijke opvang (MO), in de jeugdzorg of in een instelling voor mensen met een verstandelijke beperking, stroomt uit naar een zelfstandige woning. Dit wordt geregeld via de contingentregeling in de regionale huisvestingsverordening. De instelling waar de cliënt woont, verzoekt om een woning voor de cliënt. Vervolgens wordt een driepartijenovereenkomst afgesloten tussen de cliënt, de begeleidende organisatie en de woningcorporatie. Tom in de buurt is in de regel de begeleidende organisatie. De begeleiding is een voorwaarde voor het zelfstandig wonen. Dit is van belang, omdat de cliënt problemen kan ondervinden bij het zelfstandig wonen.

Het aantal toegewezen contingenten ziet er in 2019 als volgt uit.

Tabel 1 Voorstel contingenten in 2019 in de Rijnstreek

Groep	Organisatie	Aantal woningen (contingenten)	Per groep
Inwoners met ernstige psychische problemen	Rivierduinen	7	9
	Prodeba	2	
Dak- en thuislozen	De Binnenvest	27	27
Inwoners met een (lichte) verstandelijke beperking	Gemiva	5	8
	Ipse/ De Bruggen	1	
	MEE	2	
Jongeren die uitstromen uit intramurale jeugdhulp	Cardea/Werkhotel	3	6
	Horizon	3	
Ex-gedetineerden	Exodus	2	3
	Reclassering	1	
	Reservepot	2	2
	Totaal	55	55

Noot: er zijn geen separate gegevens voor Alphen aan den Rijn beschikbaar. De contingentregeling gaat uit van 38 contingenten voor Woonforte en Habeko samen.

Urgentieregeling

Via de urgentieregeling krijgen mensen die met spoed op zoek zijn naar een woning, gedurende een half jaar voorrang bij het reageren op vrijkomende sociale huurwoningen. De eisen om in aanmerking te komen voor de urgentieregeling zijn streng. Enkel in aanmerking komen mensen die te maken hebben met medische / psychosociale problematiek in relatie met de woning; onvoorziene financiële teruggang; acute dreigende dakloosheid met kind; uitstroom uit de vrouwenopvang of bij het verlenen van mantelzorg. In bijzondere situaties kan de hardheidsclausule toegepast worden als er andere belangrijke omstandigheden zijn. In de concept-huisvestingsverordening 2019 is geregeld dat een alleenstaande die vanwege medische- of psychische omstandigheden niet in staat is om voorzieningen als keuken en badkamer met anderen te delen – dus onzelfstandige woonruimte – urgentie kan krijgen.

Deze groep heeft primair een urgente huisvestingsvraag, begeleiding is niet altijd nodig. Niettemin is het van belang rekening te houden met deze groep omdat een deel van de vrijkomende woningen aan hen wordt toegewezen. Zij ‘concurreren’ als het ware met reguliere woningzoekenden en de bijzondere groepen.

Opgemerkt wordt dat de behoefte van de urgent woningzoekenden *geen* extra woningbehoefte betreft, die ontstaat als gevolg van de veranderende regelgeving in de zorg¹. Het aantal verleende urgenties is redelijk stabiel. De komende jaren ramen we het aantal urgenties op 35.

Tabel 2 Aantal toegekende urgentie-aanvragen in 2018

Doelgroep	Verleende urgenties 2018
Medische problematiek	8
Dreigende dakloosheid met kind (relatiebreuk en overig);	6
Aantoonbare lichamelijke of psychosociale klachten in relatie tot de huidige woning	4
Onvoorziene financiële teruggang waardoor huurquote te hoog wordt	2
Lichamelijke of geestelijke mishandeling	0
Mantelzorg (verhuizing noodzakelijk om mantelzorg te leveren)	0
Uitstroom vrouwenopvang	1
Overig (hardheidsclausule) waaronder niet-zelfredzame relatiebrekers zonder kinderen	10
Totaal	32

Bron: jaarverslag urgentiecommissie

4. Knelpunten

‘Tussen-wal-en-schip-groep’

Er is geen huisvestingsregeling voor inwoners die in een sociaal kwetsbare situatie zitten en onvoldoende zelfredzaam zijn om zelfstandig te wonen. Zij vallen niet onder de regels van de contingent- of urgentieregeling. Deze groep woont namelijk niet in een instelling (voorwaarde contingentregeling) en de problematiek heeft geen betrekking op de voorwaarden van de urgentieregeling (psychische /medische problematiek i.r.t. de woning; onvoorziene financiële teruggang; acute dreigende dakloosheid met kind; uitstroom uit de vrouwenopvang of het verlenen van mantelzorg (voorwaarden urgentieregeling)). Deze groep valt tussen wal en schip.

Deze inwoners dienen zich via reguliere weg op de woningmarkt te begeven en daarin slagen zij zelden. Vaak hebben zij geen inschrijftijd opgebouwd en de kans op een woning via loting² is ook gering. Het risico is dat deze inwoners in acute woningnood komen omdat hun

¹ De doelgroep die niet zelfstandig kan wonen, zal niet leiden tot een extra behoefte, omdat zij voorheen via de hardheidsclausule urgentie kregen.

² 10% van de vrijkomende woningen wordt verloot.

woonsituatie onhoudbaar wordt. Dan kan leiden tot persoonlijke of sociaal onwenselijke huisvesting of dak- of thuisloosheid. Via klinische opname of de maatschappelijke opvang kan deze persoon uiteindelijk via de contingentregeling alsnog of weer in een sociale huurwoning terecht komen. Naast de sociale onwenselijkheid hiervan zijn hiermee hoge maatschappelijke kosten gemoeid.

Gezien de maatschappelijke urgentie om huisvesting en begeleiding voor deze groep te organiseren is deze groep in dit huisvestingsplan opgenomen.

Onvoldoende contingenten

We constateren ook dat inwoners buiten de boot vallen omdat instellingen niet over voldoende contingenten beschikken. Op regionaal niveau – Holland Rijnland – is afgesproken dat slechts een beperkt deel van de jaarlijks vrijkomende woningen aan organisaties wordt toegewezen als contingent. Die afspraak is een regionaal compromis tussen de diverse behoeften en belangen. Zowel de gemeente als de corporaties worden er regelmatig mee geconfronteerd dat het aantal contingenten lokaal onvoldoende is. Dit betekent dat organisaties verstopt raken omdat uitstroom stagneert. Vanzelfsprekend stagneert hierdoor ook de instroom waardoor wachtlijsten ontstaan. Naast dat dit voor de betreffende inwoners ongewenst is leidt het bij de gemeente tot onnodige kosten. Indien iemand bijvoorbeeld in een GGZ-kliniek verblijft maar behandeling medisch gezien niet meer noodzakelijk is, kan een vervolgstap beschermd wonen zijn. Indien de gemeente in die situatie niet binnen 6 maanden een passende beschermd wonen plek aanbiedt, kunnen de verblijfskosten in de kliniek op de gemeente verhaald worden.

Opmerkelijk genoeg komt het voor dat de contingenten voor de kleine kernen (Habeko Wonen) niet altijd benut worden, omdat cliënten niet in de kleine kernen willen wonen en doordat niet iedere zorginstelling hierop voldoende aanstuurt. Dit betekent niet dat er voldoende contingenten beschikbaar zijn.

Voor jongeren geldt dat er niet altijd goedkope woningen voorhanden zijn. Dit is van belang omdat jongeren tot 23 jaar alleen voor een goedkope woning (€ 424, prijspeil 2019) huurtoeslag kunnen ontvangen.

Eénmalige huisvestingsbehoefte

Voor een aantal groepen mist een tijdelijke of structurele huisvestingsvoorziening. Deze vraag is éénmalig. Het gaat om:

- Een trainingsvoorziening voor inwoners met een lichte verstandelijke beperking als tussenstap naar zelfstandig wonen;
- Huurders die voor zware overlast in de omgeving zorgen en gebaat zijn bij solitaire huisvesting op een afgelegen plek. De verwachting is dat deze groep op termijn groeit;
- Een ouderinitiatiefgroep voor een geclusterde woonvorm voor jongeren met Autisme Spectrum Stoornis;

- Een respijthuis met tijdelijke logeerplekken voor mensen met psychiatrische aandoeningen waarbij een klinische opname (nog) niet nodig is en voorkomen kan worden;
(NB: in het najaar van 2019 wordt hiervoor een woonhuis aangekocht door Woonforte aan Prins Hendrikstraat 133–135)
- Opvang en huisvesting van daklozen. Zij worden nu nog opgevangen in de Nieuwe Energie in Leiden. De capaciteit van deze voorziening is onvoldoende, zeker na sluiting van gebouw C
– een dependance – per 31 maart 2019. Indien de gemeente besluit per 2022 helemaal geen gebruik meer te zullen maken van deze opvangvoorziening in Leiden moet deze voorziening in Alphen aan den Rijn gerealiseerd zijn.
- Permanente locatie voor Alphen 24. Op de bovenste verdieping van De Jozef is Alphen 24 gevestigd, en combinatie van beschermd wonen en een doorstroomvoorziening voor maatschappelijke opvang. De combinatie van deze kwetsbare bewoners met de overige bewoners van het gebouw blijkt niet gelukkig en leidt tot extra kosten om de situatie beheersbaar te houden. Daarom is huisvesting op een andere locatie dringend gewenst.
- Een wintervoorziening voor buitenslapers. Bij winterse koude wordt de maatschappelijke opvang opengesteld voor alle buitenslapers. Ook hiervoor geldt dat indien de gemeente besluit per 2022 geen gebruik meer te maken van de opvangvoorziening in Leiden, deze voorziening in Alphen aan den Rijn gerealiseerd moet zijn.
- Uit een analyse in Holland Rijnland onder leiding van AEF blijkt dat we regionale voorzieningen nodig hebben voor zeer specifieke doelgroepen waarvoor nu geen goed aanbod voorhanden is. Deze zullen dus nog gerealiseerd moeten worden. Het gaat hier om cliënten met zware psychische problematiek in combinatie met andere problematiek waarbij intensieve zorg (24/7) nodig is, maar die geen indicatie krijgen voor de Wet langdurige zorg (Wlz). Denk hierbij aan een licht verstandelijke beperking (lvb) in combinatie met verslaving of ernstige psychiatrische problematiek, of aan ernstige psychiatrische problematiek in combinatie met somatische aandoeningen en/of verslaving. Voor deze groepen is behoefte aan geclusterde woonvormen met intensieve zorg waarvoor binnen Holland Rijnland een locatie gezocht wordt. Ook de Rijnstreek heeft hierin een verantwoordelijkheid.

5. De opgave

De gemeente en corporaties hebben samen een prognose van de omvang en van de behoefte van de verschillende groepen gemaakt. Hieruit blijkt dat:

- er een behoorlijke huisvestingsvraag is van bijzondere groepen;
- de urgentie- en contingentregeling ontoereikend zijn;
- de huisvestingsvraag nagenoeg altijd samen gaat met een ondersteuningsbehoefte.

5.1 Kwantitatieve opgave

Structurele opgave

Alphen–stad heeft een groot aanbod aan woningen die het grootste deel van de doelgroep nodig heeft: goedkope en betaalbare appartementen. Dit betekent dat het belangrijkste deel van de woningzoekenden in de gemeente in Alphen–stad zal landen. In de kernen ligt de nadruk op de behoefte aan eengezinswoningen. Voorts kijken we of de vraag naar onzelfstandig wonen in eengezinswoningen kan worden opgelost.

In de periode 2019–2023 zijn er in Alphen aan den Rijn *jaarlijks* 120 zelfstandige woningen en 35 onzelfstandige woningen nodig om de bijzondere groepen te huisvesten. Dit betekent een jaarlijkse behoeftegroei van 50 zelfstandige woningen en het toevoegen van een fors aantal onzelfstandige woningen. De grootste behoeftegroei komt vooral voor rekening van de groep voor wie nu niets geregeld is: de wal–en–schipgroep. Hierbij moet opgemerkt worden dat de woningen benodigd voor urgentie géén extra opgave betekenen.

Tabel 3 Ontwikkeling huisvestingsbehoefte bijzondere groepen

Groep	Opgave 2018	Jaarlijkse opgave 2019–2023
BW, MO, jeugdzorg en LVB (contingentregeling)	37 zelfstandig	39 zelfstandig 8 onzelfstandig
Urgentie*	32 zelfstandig	35 zelfstandig
Wal–en–schip–groep	–	50 zelfstandig 25 onzelfstandig
Totaal (afgerond)	72 zelfstandig	120 zelfstandig 35 onzelfstandig

* Urgentie exclusief statushouders (zij krijgen bijzondere urgentie)

Wanneer we kijken naar de groepen en huisvestingsbehoefte, blijkt ook dat de huidige regelingen om in huisvesting te voorzien tekort schieten.

Tabel 4 Structurele jaarlijkse huisvestingsbehoefte Gemeente Alphen aan den Rijn, 2019–2023

Groep	Regeling t.b.v. woningtoewijzing	Opgave zelfstandig wonen	Opgave onzelfstandig wonen
Inwoners met ernstige psychische problemen	Contingentenregeling, onvoldoende contingenten voor hele groep	12	8
Dak– en thuislozen	Contingentenregeling, onvoldoende contingenten voor hele groep	15–20	
Inwoners met een (lichte) verstandelijke beperking	Deel contingent, deel geen regeling	12	
Jongeren die uitstromen uit intramurale jeugdhulp	Beperkt deel contingent, rest geen regeling	13	10
Ex–gedetineerden	Beperkt deel contingent, rest geen regeling	25	
(Jong)volwassenen die niet meer bij hun ouders kunnen wonen	Geen regeling	10	15
Urgenten *	Urgentieregeling	35	

* Zie tabel 2 voor deze doelgroep

Behoefte versus aanbod

Uit een analyse van Woonforte blijkt dat er – alleen al in hun bezit – jaarlijks voldoende woningen vrijkomen om in de structurele behoefte van de bijzondere groepen in de héle gemeente te voorzien. Alleen het aanbod eengezinswoningen is ontoereikend.

Bij deze analyse is rekening gehouden met de beheersing van de leefbaarheid in de betreffende complexen. Woonforte heeft bij de selectie van de woningen die geschikt zijn voor de bijzondere doelgroepen steeds maximaal 30% van het totaal aantal woningen in het complex aangehouden voor de toewijzing aan de doelgroep maatschappelijke zorg. Per doelgroep heeft zij gekeken naar de woonvorm die benodigd is.

Tabel 5 Jaarlijkse huisvestingsbehoefte geconfronteerd met het beschikbare aanbod van Woonforte

Woonvorm	Oppervlakte	Structurele jaarlijkse opgave	Beschikbaar
Beschutte woonvorm	35 – 55 m2	–	–
2-kamer woning/studio	35 – 55 m2	154	185
3-kamer appartement	70 m2	15	167
4-kamer eengezinswoning	70 m2	11	5
5-kamer appartement	90 m2	3	3
Spacebox		–	–

Bron: opgave Woonforte

Naast deze opgave is er nog een aanzienlijke opgave om een deel van de doelgroep onzelfstandig te huisvesten. De corporaties geven aan dat zij geen onzelfstandige eenheden creëren, omdat het leegstandsrisico te hoog is en de toekomstwaarde van het vastgoed te klein.

Vraagstukken

Op basis van de bovenstaande analyse kan worden geconcludeerd, dat de lokale opgave in theorie voor een zeer groot deel kan worden ingevuld met het beschikbare aanbod van Woonforte. Er zijn nog wel een aantal vraagstukken op te lossen.

1. Momenteel kan nog niet de hele doelgroep naar een woning bemiddeld worden. De regionale huisvestingsverordening geeft ruimte aan de groepen die onder de contingent- en urgentieregeling vallen, terwijl andere groepen buiten alle regelingen – dus tussen wal en schip – vallen.

De grootste opgave ligt bij de zogenaamde wal-en-schip-groep. Voor hen is er nu geen regeling om aan een woning te komen. Zij zitten immers niet in een instelling die besluit of de cliënt in aanmerking kan komen voor een woning.

Een belangrijk deel van de doelgroep beschermd wonen, maatschappelijke opvang en jeugdzorg, wordt via de bestaande contingentregeling bediend.

Er is een beperkt aantal extra contingenten nodig om de groei van de huisvestingsbehoefte op te vangen.³ Een ander deel van de groep kan een beroep doen op de urgentieregeling. Hier zijn ingangseisen leidend, niet het aantal beschikbare woningen, de urgenten kunnen derhalve gehuisvest worden.

2. Het vaststellen van de opgave (tabel 5) is in overleg met Gemeenten Nieuwkoop en Kaag & Braassem tot stand gekomen. De Gemeenten Nieuwkoop en Kaag & Braassem maken met hun lokale corporaties afspraken over de 'wal-en-schip-groep'. De vraag naar specifieke voorzieningen lijkt vooral te spelen in de Gemeente Alphen aan den Rijn. Het aantal indicaties beschermd wonen in Kaag en Braassem en Nieuwkoop is beperkt. Tegelijkertijd zien we dat ook door inwoners uit deze gemeenten een beroep gedaan wordt op de daklozenopvang. Het ligt voor de hand dat de drie gemeenten deze voorzieningen gezamenlijk realiseren.
3. De vraag naar onzelfstandige woningen is niet in de berekening van het beschikbare aanbod opgenomen. Dit komt doordat corporaties deze woningen momenteel niet realiseren wegens onder andere verhuurbaarheidsrisico's en de hoge organisatiekosten die hierbij komen kijken. Het is wenselijk om eengezinswoningen voor deze behoefte te benutten. Ook hier ligt het voor de hand dit in de kleinere kernen aan te bieden. Echter, de vraag naar onzelfstandige woningen komt vooral van jongeren. Zij richten zich primair op Alphen-stad. Een deel van deze behoefte aan onzelfstandige woningen kan landen in zelfstandige 2-kamerwoningen of studio's in Alphen-stad. Dit past binnen het beschikbare aanbod van 185 tweekamerwoningen / studio's.
4. Indien wij ervoor kiezen om de gehele bijzondere groep voorrang te verlenen, ontstaat er verdringing van opzichte van andere groepen. Hierbij spelen de volgende dilemma's:
 - De huisvestingsbehoefte van bijzondere groepen legt een aanzienlijk beslag op de beschikbare sociale huurvoorraad. In 2018 werden er in Alphen aan den Rijn 670 zelfstandige woningen aangeboden. Dit betekent dat bijna 20% van de woningen nodig is voor de huisvesting van de bijzondere groepen. Het aantal vrijkomende huurwoningen daalt momenteel echter aanzienlijk. Bovendien verwachten we in 2019 ook nog eens 120 statushouders te huisvesten (een belangrijk deel betreft gezinshereniging, we verwachten circa 30 woningen nodig te hebben). Dit betekent dat een kwart van de voorraad direct bemiddeld wordt en niet beschikbaar is voor regulier woningzoekenden.
 - Als we hier dieper op ingaan, zien we dat een groot aandeel van de vrijkomende goedkope en betaalbare sociale huurwoningen direct wordt toegewezen aan bijzondere groepen. In Alphen-stad kan dit oplopen tot 30% van het aanbod aan

³ De contingentenregeling staat toe, dat 0,31% van het gereguleerd bezit van de corporaties kan worden toegewezen aan deze doelgroepen. Dit betreft jaarlijks 38 woningen van Woonforte en Habeko, waarvan ook een aantal voor andere doelgroepen dan BW en MO benut wordt. De behoefte bedraagt 33 zelfstandige woningen per jaar, voor 40 cliënten (de behoeftegroei is vertaald in benodigde woningen/plekken, de behoefte bedraagt 40 personen in 33 woningen. De extra uitstroom uit BW en MO bedraagt bijna 10 personen). Het Dagelijks bestuur van Holland-Rijnland stelt jaarlijks vast welk aandeel van de woningen beschikbaar is voor de contingentenregeling.

studio's en 2-kamerappartementen. Om in de vraag naar vijfkamerappartementen en eengezinswoningen te voorzien is zelfs net wat meer dan 30% van het aanbod nodig⁴. Dit conflicteert met de belangen van starters en jonge huishoudens. Dit is de grootste groep die op de sociale huurmarkt terecht wil komen en is ook gericht op met name appartementen en gezinswoningen.

- Indien we de behoefte doen landen in de kernen loopt hier de druk op goedkope en betaalbare appartementen nog verder op.

In de kernen is het lastig om in de behoefte aan kleine appartementen te voorzien. Deze zijn beperkt voorradig en komen als gevolg hiervan nauwelijks vrij. Door deze toe te wijzen aan bijzondere groepen ontstaat een concentratie en trekken regulier woningzoekenden aan het kortste eind.

- In Alphen-stad is er een tekort aan vierkamer-eengezinswoningen. Relatiebrekers en (dreigende) dakloosheid met kinderen zijn aangewezen op dit woningtype. Het bezit van Habeko zou hierin kunnen voorzien (in 2017 kwamen 85 woningen van Habeko vrij, voor een belangrijk deel eengezinswoningen). Echter, de vraag naar deze woningen manifesteert zich niet alleen in de kernen, maar ook – of zelfs in een grotere mate – in de stad Alphen.

Eenmalige behoefte

Naast de opvang van de structurele groei, is het nodig om locaties voor eenmalige opgaven te realiseren. Voor de volgende groepen zoeken we naar locaties:

Tabel 6 Eenmalige huisvestingsbehoefte bijzondere groepen

	Eenmalige behoefte
Lichte verstandelijke beperking (waar een problematische woonsituatie ontstaat)	6 onzelfstandige trainingswoningen
Overlast huurders / laatste kans	6* woningen / Space boxen
Ouderinitiatiefgroep jongeren met Autisme Spectrum Stooris	10-12 woningen geclusterd
Respijthuis (momenteel in ontwikkeling)	5 plaatsen voor kort verblijf met een 'herstel-werkplaats' (eventueel in een eengezinswoning)
Permanente locatie Alphen 24; maatschappelijke opvang en beschermd wonen	26 studio's, zelfstandig geclusterd met 24-uurs zorg **
Dak-/thuislozen die niet in de maatschappelijke opvang in Leiden terecht kunnen	30 plaatsen, onzelfstandig
Wintervoorziening voor buitenslapers	Nog te bepalen

* er zijn momenteel drie spaceboxen gerealiseerd

** Dit betreft een verschuiving van de vraag die niet meer in de Jozef gefaciliteerd kan worden.

Voor een locatie voor maatschappelijke opvang, is een minimale omvang van minstens 20 tot 25 plaatsen nodig. Het ligt voor de hand dit in Alphen-stad te realiseren, omdat het grootste deel van de instroom in de huidige locatie voor maatschappelijke opvang te Leiden,

⁴ In de benadering van Woonforte wordt 30% van de vrijkomende woningen (per type) gereserveerd voor de doelgroep maatschappelijke zorg.

ook uit Alphen–stad komt. Bij de trainingswoningen, geclusterde woningen en maatschappelijke opvang is een gemeenschappelijke ruimte noodzakelijk.

5.2 De kwalitatieve opgave

Het huisvestingsvraagstuk concentreert zich op sociale huurwoningen. Vaak gaat het om een – al dan niet geclusterde – zelfstandige sociale huurwoning. Deze kunnen klein zijn, een tweekamerappartement of studio van 35 tot 55 m² volstaat. Voor relatiebrekers met kinderen is een woning met meerdere slaapkamers nodig, evenals voor het respijthuis. De woningen voor huurders die blijvend overlast veroorzaken betreffen de zogenoemde Spaceboxen. In de bijlage is per doelgroep de gewenste woonvorm te vinden.

In alle gevallen dient de prijs laag te zijn, aangezien de bewoners nagenoeg altijd van een uitkering of laag inkomen rondkomen. De zelfstandige woningen dienen betaalbaar te zijn (tot de aftoppingsgrens van € 607) zodat de huurtoeslag een belangrijk deel van de huur dekt. Voor jongeren is een lage huurprijs tot de kwaliteitskortingsgrens van € 424 van belang in verband met het ontbreken van recht op huurtoeslag. Jongeren kunnen in de regel ook onzelfstandig gehuisvest worden. Ook hier geldt dat de prijs laag zal moeten zijn.

Begeleiding vaak een vereiste

Voor inwoners die zich in een sociaal kwetsbare situatie bevinden is zelfstandig wonen is niet altijd makkelijk, omdat ze tijdelijk of langdurig onvoldoende in staat zijn om zelfstandig te voorzien in hun behoeften en bestaansvoorwaarden zoals onderdak, voedsel, inkomen, sociale contacten en zelfzorg. Daarom is (professionele) begeleiding voor nagenoeg alle groepen nodig. Niet alleen voor de inwoner zelf, ook voor de omwonenden en de verhuurder is dit van belang.

6. Uitgangspunten bij de huisvesting van bijzondere groepen

Hieronder volgen de uitgangspunten die gemeente en corporaties samen onderschrijven om tot huisvesting van bijzondere groepen te komen.

1. Gemeente en corporaties onderkennen de noodzaak om inwoners in een kwetsbare sociale situatie die in de regel niet in staat zijn in hun eigen huisvestingsbehoefte te voorzien of te deze te behouden zonder ondersteuning te huisvesten. We spreken hierbij over de huisvesting van bijzondere groepen.
2. De huisvesting van bijzondere groepen kan niet zonder extra ruimte voor de huisvesting van regulier woningzoekenden. Dit betekent dat de beschikbaarheid van sociale huurwoningen moet groeien, onder andere via nieuwbouw.
3. De gemeente wil haar aandeel in de huisvesting van bijzondere groepen leveren, maar om te voorkomen dat een 'oneindige' stroom op gang komt gaan we uit van ongeveer 20% van de jaarlijks vrijkomende sociale huurwoningen toegewezen aan bijzondere groepen via de contingent- en urgentieregeling of anderszins. Deze grens is bedoeld om verdringing van regulier woningzoekenden te voorkomen en de opgave regionaal te verspreiden. Dit uitgangspunt is al in april 2016 door de Raad vastgelegd in het Actieplan Spoedzoekers.
4. Ook voor bijzondere groepen geldt dat woonruimte passend wordt toegewezen. De woningvoorraad van Alphen stad bevat veel appartementen, die van de kernen veel eengezinswoningen. Dit betekent dat de kans groot is dat alleenstaanden een woning in de kern Alphen krijgen toegewezen.
5. Woningtoewijzing via de contingent- of urgentieregeling vindt zo veel mogelijk plaats in de bestaande woningvoorraad met een regulier contract.
6. De groep die nu tussen wal en schip valt, wordt met een tijdelijk contract gehuisvest. Hiermee zorgen we dat we ons op cliënten met een echt hoge woningnood richten, beperken we verdringing en zorgen we voor doorstroming.
7. De huisvestingsbehoefte van bijzondere groepen wordt deels opgevangen in onzelfstandige huisvesting (woning delen) mits er één hoofdhuurder is zijnde een zorgorganisatie. Waar mogelijk zijn deze woningen voor alle bijzondere groepen toegankelijk, zodat ze als flexibele schil kunnen dienen.

7. Activiteiten

Op basis van de analyse uit de vorige hoofdstukken en met inachtneming van de uitgangspunten komen de gemeente en corporaties samen tot een aantal activiteiten om de bijzondere groepen passend te huisvesten. De gemeente verplicht zich tot het uitvoeren van de gemeentelijke activiteiten. Wat betreft de activiteiten voor corporaties worden zij uitgenodigd met een bod te komen voor de prestatieafspraken.

Gezamenlijke activiteiten

1. Ten behoeve van de realisatie van complexen voor de eenmalige behoefte, werken gemeente en corporaties nauw samen in de zoektocht naar potentiële locaties. Bij ieder woningbouwinitiatief wordt gekeken of de realisatie van dergelijke complexen haalbaar is. Transformatie van bestaand vastgoed en de mogelijke onorthodoxe woningbouwlocaties liggen het meeste voor de hand.
2. Er wordt verkend of het oprichten van een woningstichting of andere vastgoedorganisatie voor de verhuur van onzelfstandige wooneenheden haalbaar is. Een vergelijkbaar onderzoek loopt in Leiden met woningcorporatie Ons Doel, wellicht kan hiervan gebruik gemaakt worden dan wel bij aangesloten worden. Op deze wijze kan in alle situaties scheiden van wonen en zorg gerealiseerd worden zodat bijvoorbeeld zorgverleners geen belang hebben bij het verhuren van eigen vastgoed.
3. Voor de huisvesting van bijzondere groepen zijn de huidige contingentregeling en urgentieregeling ontoereikend. Wij gaan in overleg met de regionaal samenwerkende corporaties om ervoor te zorgen dat alle groepen voldoende bediend kunnen worden via deze regeling. Wij willen dit graag regionaal regelen zodat iedere gemeente en corporatie haar verantwoordelijkheid neemt. Indien het niet lukt om een regionale regeling te treffen, stellen wij binnen de gemeente een aanvullende regeling op zodat bijzondere groepen direct naar een woning bemiddeld kunnen worden. Dit heeft niet onze voorkeur.
4. Mocht het nodig zijn om een aanvullende gemeentelijke regeling op te stellen, dan benutten we de 10% experimenteerruimte uit de huisvestingsverordening 2019 voor een gemeentelijke regeling.
5. Voor de aanvullende gemeentelijke regeling gelden dezelfde voorwaarden wat betreft begeleiding als bij de contingentregeling, er is dus altijd sprake van een driepartijenovereenkomst waardoor begeleiding gewaarborgd is.
6. We voeren een pilot uit voor de woningtoewijzing van de groep die nu tussen wal-en-schip valt. Om te bepalen of een cliënt echt in aanmerking komt voor een huisvesting, gebruiken we 'triage'. Hierbij beoordeelt een commissie met vertegenwoordigers van Tom in de buurt en de gemeente over de noodzaak van huisvesting en begeleiding van een cliënt. Deze cliënten moeten in staat zijn om met begeleiding zelfstandig te wonen. De huisvesting van de cliënt verloopt vervolgens onder de voorwaarden van de contingentregeling: de cliënten krijgen een tijdelijk contract, begeleiding is verplicht, er moet uitzicht zijn op zelfstandig wonen. Jaarlijks stellen we 15 woningen voor deze pilot

beschikbaar. In drie jaar wordt groeien wij toe naar dit aantal. Het eerste jaar is een derde van de woningen beschikbaar en in het tweede jaar twee derde. Halfjaarlijks wordt met de corporaties geëvalueerd en worden werkafspraken gemaakt.

7. We brengen driejaarlijks in kaart hoe groot de huisvestingsbehoefte van bijzondere groepen is, in welke mate zij gehuisvest kunnen worden en welke maatregelen nodig zijn om in voldoende huisvesting te voorzien.

Gemeentelijke activiteiten

1. Om de sociale woningvoorraad te vergroten, zet de gemeente haar publieks- en privaatrechtelijke instrumentarium in voor de realisatie van sociale huurwoningen. De gemeente eist bij bestemmingsplanwijziging in principe dat 25% sociale huur wordt gerealiseerd. Binnen dit aandeel kan privaatrechtelijk overeengekomen worden dat er eenheden voor bijzondere groepen gerealiseerd worden.
2. De gemeente benut ook haar eigen locaties voor bijzondere groepen.
3. De gemeente haalt alles uit de kast om op korte termijn meer ruimte te creëren voor sociale huisvesting en schuwt onorthodoxe maatregelen niet, zoals het benutten van locaties voor tijdelijke woningbouw. Deze dient als overbrugging naar een permanente uitbreiding van de sociale huurvoorraad op langere termijn.
4. De gemeente contracteert en regelt passende zorg en ondersteuning zodat begeleiding en zo nodig bemoeizorg inzetbaar is, ook bij het sluiten van een driepartijenovereenkomst.
5. De gemeente onderzoekt met zorginstellingen in welke mate instellingen cliënten kunnen laten uitstromen naar woningen in de kleine kernen. Daarnaast onderzoekt de gemeente met de zorginstellingen welke onorthodoxe woningbouwlocaties ingezet kunnen worden voor het huisvesten van bijzondere groepen.
6. In overleg met de regio onderzoeken waar in de Rijnstreek een locatie beschikbaar is voor de realisatie van een complex voor zeer specifieke doelgroepen waarvoor nu geen goed aanbod voorhanden is en die geen indicatie krijgen voor de Wlz.

Activiteiten voor de corporaties

1. Om bijzondere groepen waar mogelijk onzelfstandig te kunnen huisvesten worden in principe geen eengezinswoningen in de sociale huur benut. Wel kunnen corporatiewoningen in de vrije sector (niet-DAEB-woningen) ingezet worden.
2. We onderzoeken met zorgorganisaties of het aanbieden van crisisopvang in eengezinswoningen in de kleine kernen wenselijk is.
3. Om de huisvestingsbehoefte van de bijzondere groepen op te vangen groeit de sociale huurvoorraad. De geschetste behoefte vormt het uitgangspunt voor de groei van de voorraad, maar we gaan er wel vanuit dat ongeveer een kwart van de wal-en-schip-groep zelf woonruimte vindt. Om in de behoefte te voorzien, brengen de corporaties de volgende focus aan in hun woningbouwplanning:

Alphen aan den Rijn

In de behoeftebepaling voor sociale huur ('De sociale opgave') die dit jaar met de corporaties wordt vastgesteld, is de extra behoefte aan zelfstandige woningen voor bijzondere groepen verrekend. Deze totale extra behoefte in de gemeente Alphen aan den Rijn wordt geraamd op circa 1.200 woningen tot 2026; 150 woningen per jaar. In de bepaling is ook gekeken naar de gewenste woningtypes. Woonforte legt accenten op het volgende programma:

- Kleine, goedkope studio's in te transformeren vastgoed en op tijdelijke locaties. Deze studio's worden verhuurd met tijdelijke contracten.
- Betaalbare eengezinswoningen sociale huur. Probleem is dat hier nauwelijks locaties voor beschikbaar zijn. Daarom wordt ook ingezet op doorstroming door:
 - De realisatie van ruimere huurappartementen die gewild zijn bij senioren (sociale en middenhuur) gecombineerd met voorrangsregels voor senioren die een eengezinswoning achterlaten. Zo creëren we doorstroming uit eengezinswoningen. De eengezinswoningen worden ook met voorrang verhuurd aan eigen huurders; zo spelen we kleinere woningen vrij.
 - Onderzoeken van de mogelijkheden om reguliere huurders in goedkope, kleine woningen versneld door te laten stromen.

Kernen

- Betaalbare eengezinswoningen sociale huur.
- Ruimere huurappartementen (of grondgebonden levensloopgeschikte woningen) die gewild zijn bij senioren (sociale en middenhuur) gecombineerd met voorrangsregels voor senioren die een eengezinswoning achterlaten. Vrijkomende eengezinswoningen met voorrang verhuren aan eigen huurders t.b.v. doorstroming.
- Op beperkte schaal kleinschalige complexen met goedkope en betaalbare appartementen toevoegen, deels direct voor de doelgroep, deels ten behoeve van doorstroming uit de goedkope voorraad.
- Woningen labelen voor jongeren en verhuren met jongerencontracten, zodat deze voorraad beschikbaar blijft komen voor jongeren tot en met 27 jaar.