

Gemeenteraad van Nijkerk
Postbus 1000
3860 BA NIJKERK

Telefoon 033 - 247 22 22

www.nijkerk.eu

Uw brief van		Ons kenmerk	1887086
Uw kenmerk		Bijlage	
Datum	27 maart 2025	Behandeld door	P. van Straalen
Onderwerp	Stand van zaken flexwoningen Spoorkamp en Wonen bij Jaap	Team	Vakspecialisten

Geachte heer, mevrouw,

Inleiding

Sinds 2018 hebben Woningstichting Nijkerk (WSN) en de gemeente Nijkerk 77 flexwoningen gerealiseerd voor diverse doelgroepen. Flexwoningen zijn woningen die relatief snel kunnen worden geproduceerd en geplaatst. Kenmerkend is het tijdelijke karakter van de woning; ze zijn gemakkelijk aanpasbaar, verplaatsbaar of demontabel. Na vijf jaar was het tijd om de balans op te maken. Daarvoor hebben wij gezamenlijk een evaluatie laten uitvoeren. De evaluatie diende ervoor om meer inzicht te krijgen in de mate van succes van het Opstapwoningenproject, of het aan de verwachtingen voldoet en of het nuttig is om ermee door te gaan en in welke vorm dat dan zal zijn. In onderstaande wordt eerst ingegaan op de resultaten van de evaluatie en vervolgens wordt ingegaan op de getrokken consequenties uit de evaluatie en de gevolgen die het heeft voor het toekomstige huurbeleid. Hierbij heeft ook de Wet vaste huurcontracten, die op 1 juli 2024 is ingegaan, een rol gespeeld.

Op dit moment is de derde locatie van flexwoningen in ontwikkeling, te weten Spoorkamp II-B, beter bekend als het project Wonen bij Jaap. Hier worden 252 flexwoningen gerealiseerd. In de volgende paragraaf wordt het huur- en woonbeleid voor deze woningen in Wonen bij Jaap beschreven. In dit huur- en woonbeleid zijn de lessen verwerkt die geleerd zijn van de evaluatie van de Opstapwoningen in Spoorkamp I en II.

Evaluatie Spoorkamp I en II

Vanaf 2018 zijn door WSN en de gemeente Nijkerk 77 flexwoningen gerealiseerd voor jongeren, spoedzoekers, statushouders en kwetsbare mensen met een woon- en zorgvraag. De woningen waren bedoeld om huurders een tijdelijke woonplek te verschaffen. Vervolgens konden huurders zelf op zoek naar een vaste woonoplossing. Vandaar dat deze flexwoningen Opstapwoningen werden genoemd, ze vormden een opstap naar een andere woonruimte, idealiter een reguliere woning. Dit

betekende ook dat alle huurcontracten tijdelijk waren. De maximale duur van deze contracten hing af van de doelgroep. Spoedzoekers en kwetsbare mensen met een woon - en zorgvraag konden een contract krijgen voor maximaal 2 jaar. Jongeren en statushouders tot en met 27 jaar konden een contract krijgen voor maximaal 5 jaar. Bij het aangaan van het huurcontract was duidelijk dat het om een tijdelijk huurcontract ging en dat huurders op eigen kracht voor andere woonruimte moesten zorgen voordat het huurcontract afliep.

Bij de Opstapwoningen gaat het om eenpersoonswoningen gelegen aan de rand van de gemeente Nijkerk op twee terreinen: Spoorkamp I (Ds. Kuypersstraat) en Spoorkamp II (V.d. Krolstraat). De Opstapwoningen op de twee locaties waren als volgt gelabeld; 28 voor spoedzoekers, 21 voor jongeren, 20 voor statushouders en 8 voor kwetsbare mensen met een woon - en zorgvraag die gehuurd werden door Altijd Iemand In De Buurt (AIIDB). Spoorkamp I bevat alleen Tiny houses, Spoorkamp II bevat een combinatie van Tiny Houses en gestapelde studio's.

De evaluatie is uitgevoerd door bureau Jonge Honden. Het ging hierbij om een kwantitatieve data-analyse en een aantal gesprekken met huurders van de Opstapwoningen. Bij de kwantitatieve data-analyse ging het om 151 huurders, bij de gesprekken ging het om 8 huurders.

Resultaten van de kwantitatieve data-analyse:

- Leeftijd: 87 van de 151 huurders zaten in de leeftijdscategorie 18 – 30 jaar. Dit was niet verwonderlijk omdat meer dan de helft van de woningen naar jongeren en (jonge) statushouders ging;
- Geslacht: bij 55% van de huurders ging het om mannen, bij 45% om vrouwen;
- Doelgroepen: De doelgroepen met de hoogste mate van aanwezigheid waren spoedzoekers (66) en jongeren (56). Mensen met een woon- en zorgvraag waren aanzienlijk in de minderheid met 8 bewoners. Deze verschillen zijn goed te verklaren. Voor spoedzoekers en jongeren waren meer woningen beschikbaar dan voor mensen met een woon- en zorgvraag. Daarnaast waren “slechts” 17 huurders statushouders. Dit had er mee te maken dat statushouders een 5 jaarcontract hadden en gemiddeld aanzienlijk langer in de woning zaten.
- Contractduur: jongeren verbleven gemiddeld 16 maanden in de woning, anders gezegd, jongeren vonden binnen 16 maanden weer andere woonruimte. Voor spoedzoekers en de huurders van AIIDB was dit gemiddeld 17 maanden, voor statushouders gemiddeld 30 maanden.
- Uit de contractduur werd duidelijk dat met name de jongeren niet de maximale huurtijd nodig hadden om een nieuwe woning te vinden. Zij hadden gemiddeld een kwart van de maximale toegestane huurtijd nodig om te verhuizen. Voor statushouders was dit de helft van de maximale tijd. Spoedzoekers en mensen met een woon- en zorgvraag kwamen gemiddeld wel dichter in de buurt bij hun maximale contractduur; zij hadden ook maar maximaal 2 jaar. De gemiddeld kortere contractduren zag je ook terug in de mutatiegraad van 1,97. Dit betekende dat er ongeveer elke twee jaar een nieuwe huurder in een Opstapwoning kwam.

Resultaten van de individuele gesprekken:

- De Opstapwoning zelf werden algemeen als goed ervaren, maar in de winter was het wel koud en zomers erg warm;
- De omgang met de buurt werd als goed ervaren, zeker in het begin. Die band is wel minder geworden in de loop der tijd;
- Een aantal respondenten gaf aan de samenstelling van de bewonersgroep wel soms als lastig te ervaren;

- Contact met WSN en gemeente was sporadisch maar wel goed. Technische problemen in de woning werden door WSN goed opgepakt;
- Onderhoud openbare ruimte kon beter, onduidelijkheid wie daar over ging;
- Mensen die problemen hadden met aflopende contracten hadden de ervaring dat ze niet goed geholpen werden door WSN en gemeente (de afspraak was wel dat je bij het aflopen van het huurcontract zelf een woning moest regelen, of een andere oplossing. Er was geen recht op urgentie);
- Starters zagen de opstapwoning als fijn, maar toch niet echt noodzakelijk (anders hadden ze gewoon nog even bij hun ouders gewoond of een andere oplossing gevonden). Het was wel een mogelijkheid om eerder op eigen benen te staan;
- Spoedzoekers waren juist erg blij en geholpen met de opstapwoning, maar kwamen al snel weer in een stressvolle situatie omdat het huurcontract maar tijdelijk was. Dit gold ook voor een deel van de huurders van AIIDB en voor een aantal statushouders.

Geleerde lessen van de evaluatie en consequenties voor het woon- en huurbeleid

Lessen vanuit de evaluatie

Welke lessen worden nu getrokken en welke consequenties heeft dat voor het woon- en huurbeleid van de Opstapwoningen op Spoorcamp I en II. We zien dat jongeren het snelst weer uit de Opstapwoning vertrekken doordat ze kunnen doorstromen naar andere woonruimte, zij het een reguliere woning of anderszins. Spoedzoekers, statushouders en de huurders van AIIDB verblijven gemiddeld langer in de Opstapwoningen, maar ook zij vinden over het algemeen weer andere woonruimte voordat het huurcontract ophoudt. In die zin voldoet het concept van de Opstapwoning; huurders zijn hier tijdelijk om vervolgens weer door te verhuizen.

Een deel van de groepen van statushouders, spoedzoekers en huurders van AIIDB lukt het echter niet om voor het einde van de contractduur andere woonruimte te vinden. In sommige gevallen is dan toch maatwerk geleverd, wat eigenlijk niet de bedoeling was, in sommige gevallen zijn huurders weer teruggevallen op minder geschikte woonvormen, zoals tijdelijk inwonen bij familie of vrienden. Er is ook een keer sprake geweest van een gedwongen ontruiming (NB: hierop is ingegaan bij de beantwoording d.d. 21 december 2023 van schriftelijke vragen van dhr. Van Hussen over ontruiming van een tiny house). Voor al deze huurders, die niet tijdig andere woonruimte vinden, levert deze situatie veel stress en spanning op. Dit wil je niet hebben, maar dit is wel de consequentie van het door WSN en gemeente gezamenlijk opgezette huurbeleid, te weten tijdelijk huren en geen recht op urgentie of voorrang bij aflopen van het huurcontract. De les die hier getrokken kan worden is dat aan deze doelgroepen in principe geen kortlopende huurcontracten meer moeten worden aangeboden.

Wet vaste huurcontracten

Naast de evaluatie zorgt de Wet vaste huurcontracten ook voor nieuwe input die consequenties heeft voor het toekomstige huurbeleid. De wet stelt dat vaste huurcontracten weer de norm zijn. Vanaf 1 juli 2024 mogen alleen vaste huurcontracten worden afgesloten. Alle nieuwe huurcontracten die verhuurders vanaf dat moment aangaan, zijn dan voor onbepaalde tijd. De lopende tijdelijke huurcontracten van bepaalde duur – die vóór 1 juli 2024 zijn afgesloten – veranderen niet en eindigen automatisch na de afgesproken periode. Wordt het contract verlengd? Dan is dit voor onbepaalde tijd. Er zijn enkele uitzonderingen op de Wet vaste huurcontracten. Een aantal specifieke groepen huurders, zoals studenten of urgent woningzoekenden, kunnen toch een huurcontract voor bepaalde tijd krijgen. Dit geldt ook voor mensen die gaan scheiden en aantoonbaar niet meer samenwonen met de partner en tijdelijk een woning huren om dicht bij de kind(eren) te wonen of statushouder die direct uit een COA-opvanglocatie komen en wachten op definitieve huisvesting.

Hoe nu verder met de Opstapwoningen op Spoorkamp I en II

De flexwoningen op Spoorkamp I en Spoorkamp II volgen een verschillend traject. Gezien de ligging zullen de flexwoningen op Spoorkamp II samengetrokken worden met het project Wonen bij Jaap. Dit houdt in dat nieuwe verhuringen van flexwoningen op Spoorkamp II onder hetzelfde beleid gaan vallen als de flexwoningen bij Wonen bij Jaap (zie beneden). Twee van de belangrijkste verschillen met het huidige beleid is dat er geen kortlopende huurcontracten meer worden afgegeven en dat de flexwoningen bij de community-building van Wonen bij Jaap betrokken gaan worden zodat (weer) een betere band met de buurt wordt opgebouwd. Alle zittende huurders zullen een nieuw contract worden aangeboden zoals dat geldt voor de flexwoningen bij Wonen bij Jaap. De zittende huurders van de 8 woningen die door Altijd Iemand In De Buurt verhuurd worden volgen een apart traject.

De locatie van Spoorkamp I heeft een definitieve woonbestemming gekregen. Op termijn wil WSN dit gebied gaan herontwikkelen en zullen de flexwoningen hier verdwijnen. Voor de huidige huurcontracten heeft dit geen consequenties.

De flexwoningen van het project Wonen bij Jaap

Bij Wonen bij Jaap worden 252 flexwoningen gerealiseerd. De eerste woningen zijn inmiddels al opgeleverd en in de loop van 2025 zal het hele project afgerond worden. De flexwoningen zijn een tijdelijke oplossing om de druk van de woningmarkt te halen. De flexwoningen zijn kleiner dan de gemiddelde sociale huurwoning en ook iets duurder en ze hebben geen privé buitenruimte. Daardoor wordt de doorstroming gestimuleerd zodat deze woningen weer vrijkomen voor andere woningzoekenden die dringend woonruimte nodig hebben. Met het huren van een flexwoning wordt de mogelijkheid geboden om inschrijftijd op te bouwen zodat een huurder op termijn kan verhuizen naar een permanente woning.

Doelgroepen voor de flexwoningen en woningtypes

WSN en de gemeente hebben gezamenlijk een programmering uitgewerkt naar woningtypes en doelgroepen. Er worden 252 eenheden ontwikkeld voor actief woningzoekenden in Nijkerk. De helft van dat aantal, 126 eenheden gaat naar de grootste groep actief woningzoekenden en dat zijn jongeren tot en met 34 jaar. Zij hebben op dit moment de minste slaagkansen op de woningmarkt. Afgesproken is dat deze starters in aanmerking komen voor een studio of een 2-kamerappartement. De andere 126 eenheden vormen een flexibele schil. Zij zijn bestemd voor de volgende doelgroepen: starters/spoedzoekers van alle leeftijden, urgenten, statushouders en regulier woningzoekenden. Voor de doelgroep statushouders is het aantal op 18 procent gezet, d.w.z. dat 45 woningen voor deze doelgroep bestemd zijn. Dit kunnen studio's zijn voor alleenstaande statushouders, maar ook grotere eenheden voor statushouders die uit 2 of meer personen bestaan (stellen of gezinnen).

Het is belangrijk dat er een gezonde mix van vragers (mensen die iets meer zorg en/of begeleiding nodig hebben) en dragers komt. Dit om de leefbaarheid positief te beïnvloeden. Daarom zullen de 3 en 4 kamerwoningen geadverteerd worden met een huurprijs op de aftoppingsgrenzen van de huurtoeslag en met een huurprijs die daarboven ligt, zodat respectievelijk de primaire doelgroep (inkomens tot huurtoeslaggrenzen) en de secundaire doelgroep (inkomens daarboven tot en met sociale huurinkomensgrens) van sociale huurwoningen aan bod kunnen komen.

In tabelvorm levert dat het volgende beeld op:

Doelgroep	Aantal woningen	Woningtype
Starters t/m 34 jaar	126	Studio's 2-kamerappartement
Statushouders	45	Studio's, 2-,3-, 4-kamer appartement
Starters/spoedzoekers van alle leeftijden, Urgenten, Regulier woningzoekenden	81	2-,3-,4- kamer appartementen

Huurcontracten

De locatie krijgt een tijdelijke woonbestemming voor de duur van 15 jaar. Aan deze termijn wordt ook het huurcontract verbonden. D.w.z. dat wanneer deze tijdelijke omgevingsvergunning eindigt dat dan ook het huurcontract eindigt. Dit is ondanks de Wet vaste huurcontracten nog steeds mogelijk, om de ontwikkeling van flexwoningen te bevorderen. In jaar 1 krijgt iemand een contract voor 15 jaar, vervolgens neemt de duur van het huurcontract per jaar dat het ingaat, af. Door de tijdelijkheid van het omgevingsrecht dat wordt verleend en de huurcontracten die voor maximaal 15 jaar zijn, vervalt de inschrijving van de huurder niet. Dit houdt in dat bij het aangaan van een tijdelijk huurcontract voor de flexwoning de opgebouwde inschrijftijd behouden blijft c.q. mag worden meegenomen. Dit gegeven helpt aanzienlijk bij het vinden van een volgende woning.

Toewijzing woningen

De Huisvestingsverordening Nijkerk 2024 – 2028 is niet van toepassing op deze tijdelijke woningen. Flexwoningen waarvan het huurcontract tijdelijk is kunnen namelijk uitgezonderd worden van de in artikel 8 van de Huisvestingswet genoemde vergunningplicht. De woningen in het project Wonen bij Jaap zullen met voorrang toegewezen worden aan inwoners van Nijkerk of aan mensen met een lokale binding.

De doelgroepen urgenten en statushouders zullen door WSN worden bemiddeld. De andere doelgroepen zullen zelf moeten reageren. Een deel van de toewijzing zal plaatsvinden via loting zodat ook woningzoekenden met weinig inschrijvingstijd een kans maken.

SFT-subsidie

De gemeente heeft op verzoek van WSN een subsidie in het kader van de Stimuleringsregeling Flex- en Transformatiewoningen (hierna: SFT-subsidie) aangevraagd bij de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) voor het project Wonen bij Jaap. Op 28 juni 2024 is deze aanvraag toegekend. Het gaat om een bedrag van € 1.965.600. In de Samenwerkingsovereenkomst Flexwoonproject Spoorkamp II-B tussen gemeente en WSN is vastgelegd dat de uitkering die de gemeente op grond van de SFT-subsidie zal ontvangen, tussen partijen (lees gemeente en WSN) zal worden verdeeld naar rato van de door partijen ten behoeve van het project gemaakte/te maken investeringen. WSN neemt 94,97 procent van de investeringen voor haar rekening. Derhalve zal 94,97 procent van het totale subsidiebedrag van €1.965.600 naar WSN worden doorgezet, te weten €1.866.749. Dit bedrag zal op korte termijn (voorjaar 2025) naar WSN worden overgemaakt.

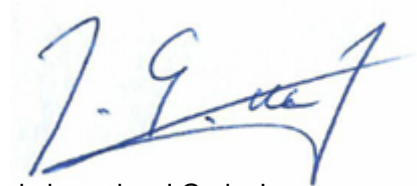
Afsluitend

Met de ontwikkeling van de flexwoningen, zowel op Spoorkamp I en II als bij Wonen bij Jaap, draagt de gemeente samen met WSN bij aan een snelle en substantiële toevoeging van woonruimte en daarmee aan het bestrijden van de woningnood. En de bewoners van de flexwoningen zijn, met de kanttekeningen die geplaatst kunnen worden, over het algemeen erg positief over de beschikbare woonruimte.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Nijkerk,

de secretaris,



de heer drs. J.G. de Jager

de burgemeester,



mevrouw T.T.E. de Jonge-Ruitenbeek