

A HOME AWAY FROM HOME @ DUTCH DESIGN WEEK



EEN SAMENWERKING TUSSEN
A HOME AWAY FROM HOME
(HET COA I.S.M. DE RIJSBOUWMEESTER)
EN PLATFORM OPNIEUW THUIS

STADHUIS EINDHOVEN
STADHUISPLEIN 10, 5611 EM EINDHOVEN
WWW.AHOMEAWAYFROMHOME.NL
WWW.OPNIEUWTHUIS.NL

VERSLAG

Van prototype naar praktijk:
over de huisvesting van statushouders
26 oktober 2016, 13:30 - 18:00
Stadhuis Eindhoven

A HOME AWAY FROM HOME

Bijeenkomst 26 oktober 2016, Stadhuis Eindhoven

Van prototype naar praktijk: over de huisvesting van statushouders

Verslag bijeenkomst 26 oktober 2016, Stadhuis Eindhoven

"Voor onze Nederlandse oplossingen bestaat ook veel belangstelling vanuit het buitenland. Ik ben gevraagd een toelichting op deze prijsvraag te doen voor de VN, want ook in andere landen wordt met vluchtelingencrises gekampt -vaak nog veel intenser dan hier- en daar is dringend behoefte aan goede oplossingen."

- Floris Alkemade, Rijksbouwmeester

"De grootste vraagstukken zijn technisch van aard, financieel is een goede tweede. Daarom hebben we een grote behoefte aan innovatie: in de flexibele buitenbouw en ook in de vrije ruimte."

- Carolien Schippers, COA

Pressure-cooker: op zoek naar nieuwe oplossingen

Woensdagmiddag 26 oktober kwamen ruim honderd betrokkenen, bestaande uit onder andere bestuurders en vertegenwoordigers van woningcorporaties, gemeenten, universiteiten en betrokken ministeries, ontwerpers en (ex-) vluchtelingen bijeen. Ze discussieerden over de centrale vraag: hoe versnellen en verbeteren we de huisvesting van statushouders? Gemeenten en corporaties hebben de opgave statushouders te huisvesten en heb op weg te helpen in de samenleving. Op dit moment verblijven nog ruim 13.000 statushouders in de opvang van het COA.

Aan de hand van concrete casussen die vooraf door betrokken partijen werden ingediend, werd via de zogenoemde pressure-cooker methode door multidisciplinaire werkgroepen gezocht naar nieuwe denkrichtingen. Op de toch al krappe woningmarkt voor goedkope huurwoningen zoeken ook tal van andere groepen; starters, studenten, ouderen en mensen die tijdelijk behoefte hebben aan woonruimte. Zijn er ook oplossingen denkbaar waar enkele van deze groepen samenwonen? was een van de vragen.

Transformatie van bestaand vastgoed

Eén van de belangrijkste thema's binnen de pressure-cooker was de transformatie van bestaand vastgoed. De grootste 'hobbel' daarbij bleek niet de financiering te zijn, maar vooral het bevorderen van de leefbaarheid van het pand en de integratie van statushouders. Hoe zorg je bijvoorbeeld voor een prettige woonomgeving waar men naar elkaar omkijkt? Hoe zorg je voor draagvlak in de buurt, en hoe kunnen nieuwkomers zo snel mogelijk integreren? Deelnemers concludeerden gezamenlijk dat het van groot belang is om maatschappelijke partners te betrekken bij de transformatie en bovendien te kijken naar andere ontwikkelingen in de omgeving van het pand. "Benut gemeenschappelijke en semi-open ruimtes om interactie en ontmoeting met anderen mensen mogelijk te maken. Onbekend maakt onbemind, creëer een place to be!"

Magic mix van bewoners

Een leegstaande bedrijfshal is een ideale plek om een "magic mix" van bewoners te creëren die internationaal georiënteerd zijn, aldus de werkgroepen die zich bogen over het vraagstuk van het combineren van verschillende doelgroepen. Door het lokale bedrijfsleven in de omgeving van de bedrijfshal in een vroeg stadium te betrekken bij de transformatie, kunnen slimme cross-overs gemaakt worden. Daardoor kan het getransformeerde pand veranderen in een plek waar wonen, werken



A HOME AWAY FROM HOME

Bijeenkomst 26 oktober 2016, Stadhuis Eindhoven

Van prototype naar praktijk: over de huisvesting van statushouders

en netwerken plaats kan vinden. Bovendien zal er gekeken moeten worden wat vanuit zelforganisatie mogelijk is: bijvoorbeeld het beheer van gemeenschappelijke ruimtes of faciliteiten. "Probeer niet aan de voorkant alles al te organiseren, maar maak gebruik van de kracht en diversiteit van de bewoners en ondernemers."

Dutch Design Week

De bijeenkomst vond niet zonder reden plaats in Eindhoven. Een paar maanden eerder waren het COA en de Rijksbouwmeester als initiatiefnemers van de prijsvraag A Home away from Home door de gemeente Eindhoven uitgenodigd deel te nemen aan de Dutch Design Week. Wethouder Toronoglu van Wonen, Wijken en Burgerparticipatie heette de gasten aan het begin van de bijeenkomst welkom. Als besluit van de bijeenkomst kregen de deelnemers een speedtour langs de prototypes van A Home away from Home in het Klokgebouw en op het Stadhuisplein. Tijdens de afsluitende borrel in het Stadhuis werden de eerste vervolgstappen voor de prototypes gezet. Verschillende gemeentevertegenwoordigers en corporatiebestuurders waren geïnspireerd door de getoonde prototypen en de oplossingen waaraan overal in het land momenteel aan wordt gewerkt.

Lees [hier](#) de samenvatting van de middag door Aedes.

Bekijk [hier](#) het filmpje van de sfeerimpressie, gemaakt door Yama Saraj (Techfugees).



A HOME AWAY FROM HOME

Bijeenkomst 26 oktober 2016, Stadhuis Eindhoven

Van prototype naar praktijk: over de huisvesting van statushouders

Impressie werksessies

Magic mix van bewoners

Aan de basis van deze sessie lag het plan ComfortCity. Een concept dat op een snelle en persoonlijke manier lege (fabrieks)hallen omdoopt tot een mini-stad. Die stad wordt bevolkt door een magische mix van bewoners, waaronder ook asielzoekers en statushouders. Maar wat zijn de andere ingrediënten in de mix? Welke andere bewoners wonen in de wereld van ComfortCity en welke activiteiten ontplooiën ze daar? Een vraag die gaat over verbinding en integratie, cultureel, sociaal en economisch. Want de vraag hoe je technisch gezien voor huizen zorgt is secundair aan wat voor doelgroep je kunt onderhouden in een buurt, qua woonwensen, maar ook op het gebied van werkgelegenheid.

ComfortCity kan heel snel worden verplaatst. Er is een installatiekern en daar rondom is alles flexibel. ComfortCity kent verschillende types openbaarheid- die gradueel in elkaar overlopen, dus van privé, binnen/buiten, naar semiopenbaar en openbaar. Het concept gaat nu uit van een huismeester/ beheerder van buiten. In een later stadium kunnen één of enkele bewoners die huismeesterstaken op zich nemen. De suggestie wordt gedaan te werken met huurkorting voor mensen die klussen en verantwoordelijkheden op zich nemen. Hiermee zijn in Eindhoven en ook in Amsterdam goede ervaringen. Het is wel zo dat zoiets alleen werkt als er een kern van bewoners is die langduriger blijft. Zo ontstaat ook kruisbestuiving tussen de bewoners en kunnen mooie initiatieven vorm krijgen. Door onderlinge dienstverlening in de vorm van (taal)cursussen, maar ook door met elkaar te eten. Intern in de hal is solide integratie belangrijk, maar hoe zit het met verankering van de hal in de wijk? Het moet toch niet een soort eiland worden? Voor een afgesloten veilige haven voor asielzoekers is ergens ook wel wat te zeggen, maar een snelle integratie is daarmee niet geholpen. Het is interessant om te kijken naar bedrijven die zich willen vestigen in de hal, zoals een coffeeshop. Dan is het makkelijker mensen van 'buiten' naar binnen te halen. Maak gebruik van de interne flexibiliteit van het concept. Op de begane grond komen bedrijfjes, voor een belangrijk deel gerund door de buitenlandse bewoners. Daarboven is het comfortabel wonen. ComfortCity heeft de potentie een hotspot te worden, een plek waar mensen en initiatieven samenkomen, waar het geborgen wonen is, maar waar ook veel te beleven valt. De mix van culturele gebruiken, die elkaar soms zullen bijten, is spannend. Toch is het zo dat de magie ook juist in de culturele verrijking zit.

Kamergewijze verhuur

Gemeente Stichtse Vecht kent een krappe woningmarkt, met weinig mutaties. Ook is er gematigd draagvlak voor huisvesting van statushouders. Om aan de huisvestingstaakstelling te voldoen en concurrentie op de krappe woningmarkt tegen te gaan, wil de gemeente zich nu voor wat betreft de huisvesting van statushouders richten op kamergewijze verhuur, waarbij vier personen in een woning gehuisvest worden. Het belangrijkste advies vanuit de groep: gewoon doen! Onverwachtheden lossen we onderweg wel op!

De belangrijkste lessen voor gemeente Stichtse Vecht zijn:

- Laat een organisatie als het Leger des Heils de woning huren van een woningcorporatie, die daarmee veel "zorgen" van de woningcorporatie kan wegnemen door de bewoners stevig en intensief te begeleiden.



A HOME AWAY FROM HOME

Bijeenkomst 26 oktober 2016, Stadhuis Eindhoven

Van prototype naar praktijk: over de huisvesting van statushouders

- Zorg voor een transparante houding richting de statushouders die samen gaan wonen.
- Selecteer vrijwilligers en geef goede voorlichting aan beide kanten.
- Zorg en organiseer draagvlak binnen de politieke organisatie (taak wethouder).
- Zorg voor draagvlak in de buurt (huisbezoeken en flyers).
- Creëer een netwerk van organisaties die kunnen bijdragen aan integratievraagstukken.

Transformatie van bestaand vastgoed: beheer en leefbaarheid

Gemeente Nieuwegein staat samen met corporatie Portaal voor de opgave om het leegstaande pand De Meander te transformeren naar woningbouw. De belangrijkste uitdaging voor de gemeente en woningcorporatie is niet zozeer de financiering, maar het creëren van een aangenaam woon- en leefklimaat op een (nog) niet ideale locatie (bedrijventerrein).

De Meander is een kantoorpand op een bedrijventerrein. Woningcorporatie Portaal wil hier 250 woningen in realiseren: een behoorlijk aantal. Daarbinnen wordt ruimte gemaakt voor ongeveer 30 eenheden voor statushouders. Daarnaast heeft de gemeente de ambitie om andere kantoren in hetzelfde gebied rondom De Meander te transformeren naar een aantrekkelijke woonlocatie. De groep heeft de casuseigenaar de volgende aandachtspunten meegegeven:

1. Denk na over het gebied rondom het pand

- Ontwikkel samen met de gemeente en andere belanghebbenden een gebiedsvisie, waarbij nagedacht wordt over wat de identiteit van het gebied zou moeten zijn.
- Hoe is het gesteld met de bereikbaarheid (de afstand naar centrum Utrecht is klein, benut dat gegeven)?
- Zorg voor een bijzondere mix van functies rondom het gebouw.

2. Functies en faciliteiten in en rondom het pand

- Zorg voor ontmoetingsruimten en bedrijfsruimten.
- Probeer maatschappelijke organisaties aan je te binden door hen in het gebouw te laten vestigen.
- Denk na hoe het pand als katalysator voor ontwikkeling van het gehele gebied kan fungeren.

3. Doelgroep

- Voor welke doelgroepen is het pand geschikt?
- Richt je ook op jonge, hoogopgeleide starters.
- Zou het mogelijk zijn om kleine gezinnen te huisvesten?
- Kortom, zoek naar een 'magic mix' van doelgroepen die goed samen gaan.

4. Eigenaar/financiering

- Portaal richt zich in dit geval alleen op sociale huur. Denk ook na of een deel van de woningen in de vrije sector verhuurd kunnen worden. Dit is interessant voor starters, die net een te hoog inkomen hebben om nog in aanmerking te komen voor sociale huur.



A HOME AWAY FROM HOME

Bijeenkomst 26 oktober 2016, Stadhuis Eindhoven

Van prototype naar praktijk: over de huisvesting van statushouders

Succesvol samenleven

Woningcorporatie Zayaz uit Den Bosch transformeert momenteel haar voormalige kantoorpand met als doel er ruim 50 kleine, zelfstandige wooneenheden te creëren. De helft van de woningen bedoeld is voor vergunninghouders. De buurt is sceptisch, omwonenden zijn bevreesd dat de voorheen rustige kantoorlocatie verandert in een rumoerig woongebouw. Voor de corporatie is het de eerste keer dat zij een pand verhuren aan een mix van statushouders en andere groepen huurders. Zayaz vraagt zich daarom af in welke mate begeleiding van de bewoners nodig is? Of is het juist beter dat bewoners vooral veel zelf doen?

Misschien wel het belangrijkste advies dat Zayaz kreeg was het denken in kansen in plaats van belemmeringen. Frame het positief, werd geadviseerd, maak het fun zodat het voor de bewoners en omwonenden leuk is om aan te haken. Stap ook niet in de valkuil om als corporatie te veel willen servicen, steek energie in het empoweren van de bewoners. Inventariseer hun talenten en bevestig wie van hen het leuk vindt om activiteiten te organiseren. Misschien kunnen de bewoners ook corporatietaken overnemen? Bijvoorbeeld de huismeesterstaak.

Ook het pand zelf moet mogelijkheden bieden voor ontmoetingen tussen bewoners en tussen bewoners en omwonenden. Ook zouden er activiteiten georganiseerd kunnen worden die voor de bewoners geld opleveren en die toegankelijk zijn voor omwonenden, denk bijvoorbeeld aan filmavonden en garage sales.

Bewoners zouden ook faciliteiten kunnen delen, zoals een wasmachine en een ontspanningsruimte. Formuleer hiervoor geen regels, maar denk in gezamenlijke waarden, daar wil iedereen aan bijdragen. Onderzoek ook of het mogelijk is om bewoners te koppelen aan omwonenden. Tenslotte moet het pand zelf ook een positieve, aantrekkelijke uitstraling hebben. Dat kan met kleur en met een fijne buitenruimte.

Exploitatietermijn

Hoe vast is tijdelijk, en hoe onroerend is flexibel? Hoe creëren we een positieve businesscase voor tijdelijke huisvesting op basis van een flexibel exploitatiemodel dat werkt met scenario's. Deze casus van de gemeente Sint Oedenrode en de plaatselijke woningcorporatie Wovesto is gebaseerd op de wens om 15 Solar Cabins in te zetten, een van de winnende huisvestingsconcepten van A Home away from Home. In de casus stond het exploitatiescenario van 15 jaar centraal. In de casus wordt er bovendien van uitgegaan dat de Solar Cabins gedurende de exploitatie 1 of 2 keer verplaatst worden. Wat betekent dit voor het kostenplaatje?

De Solar Cabin is een in het oog springende woning: het gehele dak is belegd met zonnepanelen. Het huis voorziet dus in zijn eigen energie en misschien nog wel meer! Door zijn energieprestaties is de Solar Cabin geschikt voor groenfinanciering. Deelnemers die over deze casus spraken waren het erover eens dat 1 of 2 tussentijdse verhuizingen opgenomen zouden moeten worden in de exploitatiebegroting. Zodat je rekent met een inzet van 3 x 10 jaar bijvoorbeeld. De Solar Cabin is voor verschillende doelgroepen geschikt en de suggestie werd gedaan om te onderzoeken of een exploitatie mogelijk is voor een huurprijs van 400 euro, zodat huurders er kunnen wonen zonder afhankelijk te zijn van huurtoeslag. Tenslotte is het denkbaar dat deze woning geëxploiteerd zou kunnen worden door een energiecorporatie, omdat de woningen ongeacht of ze bewoond worden, energie en dus geld opleveren.



A HOME AWAY FROM HOME

Bijeenkomst 26 oktober 2016, Stadhuis Eindhoven

Van prototype naar praktijk: over de huisvesting van statushouders

Grondabbonement

In Nederland is, met de crisis en herstelwet, een tijdelijke omgevingsvergunning mogelijk gemaakt tot maximaal 10/15 jaar. Hiervoor wordt nu vaak inferieure tijdelijke bouw aangewend die - om de business case rond te krijgen - in de eerste exploitatie periode wordt afgeschreven. Het grondabbonement is een innovatieve manier van grondhuur, zonder te morrelen aan de uitgangspunten van een tijdelijke omgevingsvergunning. Bij het afsluiten van een grondabbonement zou een exploitant een afspraak maken met een groot grondbezitter - bijvoorbeeld het rijk, een gemeente, een corporatie, Staatsbosbeheer of ProRail, of een combinatie van al deze partijen - om een bepaalde termijn, bijvoorbeeld 20 jaar, te kunnen exploiteren op beschikbare grond van deze partij(en). Binnen de afgesproken termijn kan het gebouw een aantal keer verplaatst worden.*

** exploitant kan zijn corporatie en/of marktpartijen.*

Het concept van een grondabbonement werd ervaren als een interessante oplossing voor meer kwaliteit in tijdelijke bouw. Er leek op het eerste gezicht ook niet veel in de weg te staan om het grondabbonement toe te passen, maar eenvoudig is het niet. Welke randvoorwaarden spreek je bijvoorbeeld af over een vervolglocatie (infrastructuur, voorzieningen werden daarbij als belangrijkste gezien)? Belangrijk daarnaast is de verhouding tussen de projectgrootte en de grootte van de grondeigenaar. Een samenwerking tussen verschillende grondeigenaren (corporaties, gemeenten, regio en provincie) kan gezien worden als een van de oplossingen. Op die manier kunnen de risico's verdeeld worden. Belangrijk werd ook gevonden of het concept van een grondabbonement leidt tot betere betaalbaarheid van woningen.

In de werksessie kwamen drie belangrijke adviezen naar voren:

- Lef: laten we het gewoon doen en ontdekken wat een grondabbonement kan opleveren. Over tien jaar is de wereld toch weer anders dan we ons nu kunnen voorstellen.
- Het instrument grondabbonement zou ook gebruikt kunnen worden voor andere toepassingen, zoals het tijdelijk gebruiken van bepaalde gebieden buiten de rode contouren in een bestemmingsplan.
- Een interessante mogelijkheid zou een woonabbonement zijn, waarin je de huur van de woning én de huur van de grond kunt afsluiten. De voor- en nadelen van een dergelijke vorm dienen nog nader verkend te worden.

Er is tussen de verschillende deelnemers (regio, gemeente, corporatie en leverancier) afgesproken het onderwerp verder uit te diepen. Daarnaast zijn de eerste gemeenten aan de slag gegaan met het onderwerp.



A HOME AWAY FROM HOME

Bijeenkomst 26 oktober 2016, Stadhuis Eindhoven

Van prototype naar praktijk: over de huisvesting van statushouders

Beeldimpressie (foto's gemaakt door Valerie Kuypers)

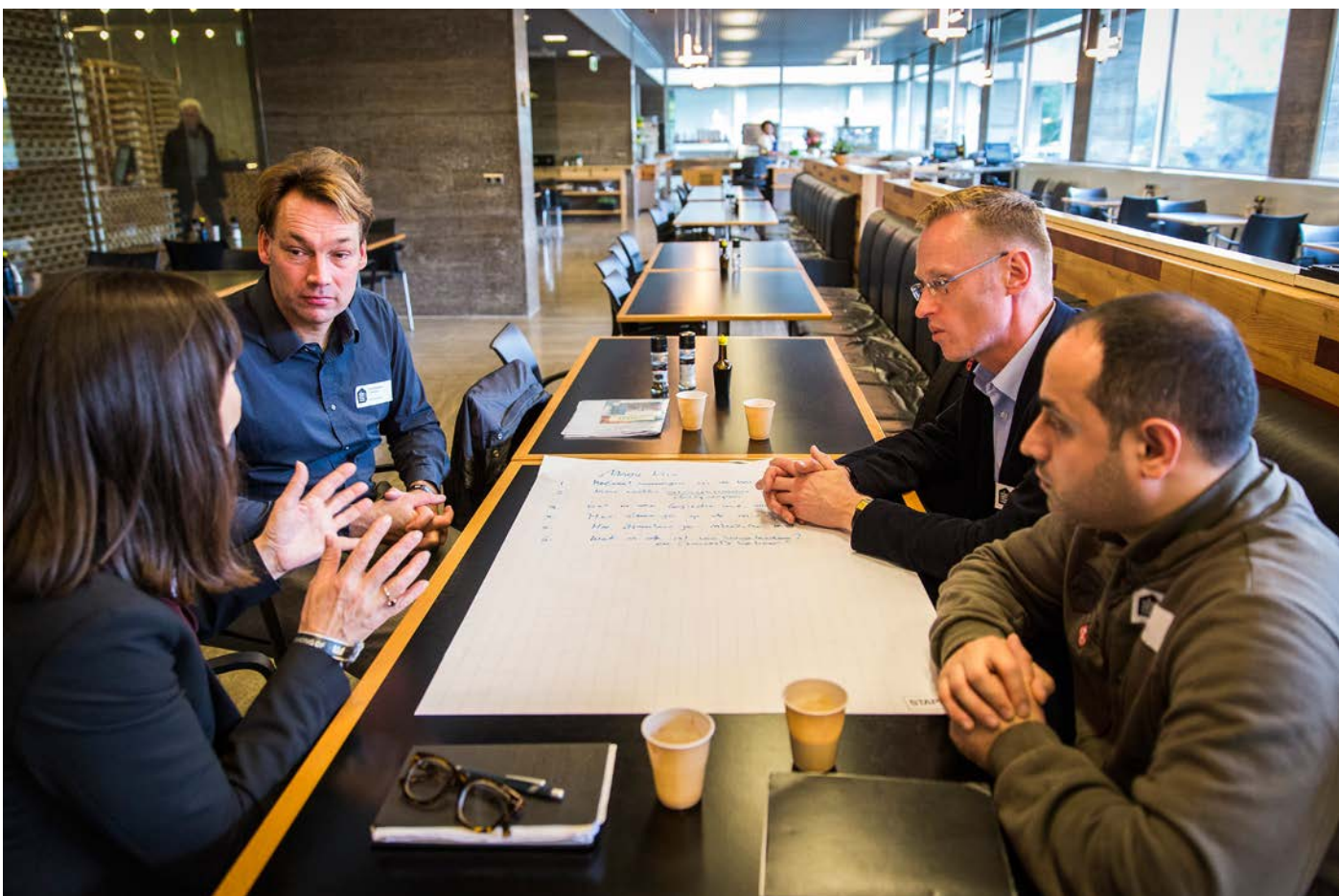


A HOME AWAY FROM HOME

Bijeenkomst 26 oktober 2016, Stadhuis Eindhoven

Van prototype naar praktijk: over de huisvesting van statushouders

Beeldimpressie (foto's gemaakt door Valerie Kuypers)



A HOME AWAY FROM HOME

Bijeenkomst 26 oktober 2016, Stadhuis Eindhoven

Van prototype naar praktijk: over de huisvesting van statushouders

Beeldimpressie (foto's gemaakt door Valerie Kuypers)

