



Tijdelijke huisvesting voor spoedzoekers in Haarle

*‘Onze dynamische
Analysemodellen
dragen bij aan de
gewenste meerjarige
visie op de woning-
en woonzorgmarkt.
Accuraat, actueel
en bestendig.
Tevens goed
onderbouwd en
richtinggevend.
Daar staat
Tellers & Benoemers
voor’*





Tijdelijke huisvesting voor spoedzoekers in Haarle

Opdrachtgever:	Provincie Overijssel
Rapportnummer:	T&B 1909
Datum:	29-5-2019
Naam Auteur:	Ir. E.H.A. Hol en Bc. L.A. Schmid
Bedrijfsgegevens:	Tellers & Benoemers Hazenweg 2-1b 7556 BM Hengelo
Contactgegevens:	06 42960668 info@tellersenbenoemers.nl

Tellers en Benoemers is een samenwerkingsverband tussen
XpertiseWonen en Invisor KvRA

1	Inleiding.....	1
1.1	Aanleiding en doel van het onderzoek.....	1
1.2	De projectlocatie	2
1.3	Aanpak	3
2	Data-analyse en literatuur raadpleging.....	5
2.1	De vier typen spoedzoekers	5
2.3	Jongeren	8
2.4	Senioren (met laag inkomen)	9
2.5	Huwelijksontbinding door echtscheiding en door overlijden.....	11
2.6	Overzicht spoedzoekers gemeente Hellendoorn en Raalte	12
3	Huidige huisvestingsopties voor spoedzoekers	13
3.1	Reeds uitgevoerd onderzoek	13
3.2	Situatie recreatieobjecten, bungalowparken, vakantieparken in Hellendoorn en Raalte	14
3.3	Opzet en uitvoering van kwalitatief veldonderzoek (fase 3)	16
3.3.1	Uitvoeringsaspecten.....	16
3.3.2	Resultaten uit de enquêtes.....	16
4	Conclusie	18
4.1	Data-analyse versus enquêtes.....	18
4.2	Concluderend.....	19
4.3	Aanbeveling.....	20
5	Mogelijkheden tijdelijke verhuur	21
	Bijlage 1: mogelijkheden tijdelijke huurovereenkomst	22
	Bijlage 2. Tabel input vakantieparken.....	33
	Bijlage 3. Tabel input woningcorporaties	35

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel van het onderzoek

Het dorp Haarle, in de gemeente Hellendoorn, is een plattelandsdorp met ca. 1090 inwoners. Het omliggende platteland van Haarle heeft net als veel landelijke gebieden in Nederland te maken met leegstaande of leegkomende boerenbedrijven. Daarnaast lijkt de vraag naar betaalbare tijdelijke woonruimte door spoedzoekers toe te nemen. Spoedzoekers op de woningmarkt zijn mensen die snel een woning nodig hebben maar geen urgentie krijgen omdat hun situatie daarvoor niet 'schrijnend' genoeg is. Op deze manier valt deze steeds groter wordende groep tussen wal en schip. Spoedzoekers moeten nu het dorp of gemeente verlaten of vestigen zich (illegaal) op locaties die daarvoor niet bedoeld en minder geschikt zijn, zoals vakantieparken.¹

In Haarle (gemeente Hellendoorn) is het particuliere initiatief 'Doorstroom-Erf' bij de gemeente Hellendoorn en de provincie Overijssel onder de aandacht gebracht. Het Doorstroom-Erf betreft de herontwikkeling van een voormalig boerenerv (varkensstallen) naar woonunits waar mensen tijdelijk kunnen wonen (huur).

Het doel van het Doorstroom-Erf is:

1. Mensen woonruimte bieden die met spoed op zoek zijn naar tijdelijke huisvesting en die op de reguliere woningmarkt niet terecht kunnen en/of wegens een gebrek aan geschikte woonruimte de huidige woonplaats/woonomgeving moeten verlaten. Oorzaken daarvoor zijn de krapte op de huidige woningmarkt, het niet kunnen verkrijgen van urgentie en de onder druk staande betaalbaarheid van woningen.
2. Het vitaal en aantrekkelijk houden van het platteland (sociaal, ruimtelijk en functioneel) door nieuwe invulling te geven aan leegstaande of leegkomende boerenerven.

In het kader van de prijsvraag "Brood en Spelen" heeft één inschrijver (Samenleven doet Overleven) een voorstel geschreven voor het transformeren van agrarisch vastgoed aan de Haarlerveldweg 6 te Haarle naar tijdelijk wonen voor 'spoedzoekers'.

De aanleiding voor het onderzoek is de beoogde ombouw van deze boerderij in Haarle tot locatie voor spoedzoekers, een zogenaamd Doorstroom-erv.

Daarbij is ons de vraag gesteld te onderzoeken of de doelgroep voor dit initiatief, spoedzoekers voor tijdelijke woonruimte, zich in de omgeving van de kern Haarle bevindt en zo ja hoe deze doelgroep zich de komende jaren kwantitatief ontwikkelt.

Daarnaast is ons gevraagd om een beter beeld te schetsen van de kwalitatieve woningbehoefte van de doelgroep door met de doelgroep of kenners van deze doelgroep in gesprek te gaan. Ons onderzoek behelst de gemeenten Hellendoorn en Raalte met een specifieke focus op de kern Haarle.

Daarmee is het doel van dit onderzoek om de aard, de omvang en de kwalitatieve woonbehoefte van de potentiële doelgroep 'spoedzoekers' in beeld te brengen om daarmee de haalbaarheid van het initiatief/de transformatie te toetsen.

¹ Lupi et al (2018) Wonen in de Luwte. Een verkennend onderzoek naar bewoning van vakantieparken op de Veluwe. Platform 31

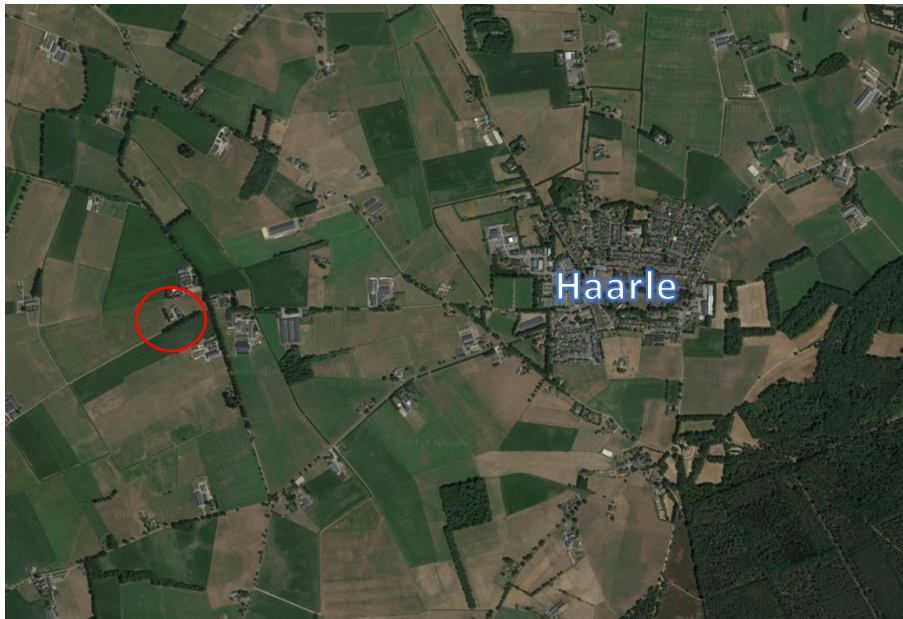
1.2 De projectlocatie

De locatie aan de Haarlerveldweg 6 te Haarle betreft een perceel van circa 1 hectare groot met daarop opstallen, te weten varkensstallen en een wagenloods. Haarle is een dorp gelegen aan de voet van de Sallandse Heuvelrug op de grens van Twente en Salland. De betreffende locatie wordt niet meer gebruikt en staat leeg.

Toelichting figuur 1 en 2

Figuur 1 geeft de regionale situering van de locatie weer. Figuur 2 geeft de situatie ter plekke weer.

Figuur 1: ligging van de locatie in de regio



Figuur 2:

Projectlocatie:
Haarlerveldweg 6 te Haarle
Kadastrale nummers 710, 711, 712, 549 sectie S
Gemeente Hellendoorn



1.3 Aanpak

Het onderzoek is opgesplitst in een kwantitatief en kwalitatief onderdeel, welke zijn opgebouwd uit verschillende stappen. Hieronder staan de onderdelen en stappen verder beschreven:

1. Kwantitatief onderzoek

A. Data-analyse

Vaststellen van de ontwikkeling van spoedzoekers in de omgeving van Haarle (de gemeente Raalte en Hellendoorn). Bij deze inventarisatie maken we onderscheid tussen vier groepen spoedzoekers:

1. Arbeidsmigranten
2. Jongeren
3. Senioren
4. Eenpersoonshuishoudens

Voor elk type spoedzoeker volgt een analyse van de beschikbare data aangevuld met de beoordeling hoe groot de doelgroepen op dit moment zijn en in hoeverre deze groepen de komende jaren zullen groeien of krimpen. We maken met behulp van ons 'berekeningsmodel woonruimte voor spoedzoekers' een schatting van de ontwikkeling van deze verschillende groepen spoedzoekers over tijd. Zo kan er onderscheid worden gemaakt tussen de actuele en potentiële doelgroep spoedzoekers. Deze stap wordt uitgewerkt in hoofdstuk 2.

B. Inventarisatie huidige huisvestingsopties spoedzoekers:

De tweede stap is een inventarisatie op welke manier de groep spoedzoekers zich nu kan huisvesten. Uit het onderzoek van Lupi et al (2018) blijkt namelijk dat dit vooral op vakantieparken is. Deze tweede stap beoogt daarmee in beeld te brengen welke vakantieparken er in de regio zijn en hoeveel capaciteit er ter plaatse is voor deze vier typen spoedzoekers. Deze stap wordt uitgewerkt in hoofdstuk 3.

C. Mogelijkheden tijdelijke verhuur:

Daarnaast onderzoeken we in dit eerste onderdeel de wettelijke mogelijkheden en voorwaarden om tijdelijk te mogen en kunnen verhuren. Dit is van belang om te kunnen bepalen of de beoogde woonruimte van het Doorstroom-Erf in Haarle, daadwerkelijk tijdelijk kan worden ingezet voor de doelgroep spoedzoekers. Deze stap wordt uitgewerkt in hoofdstuk 4, alsmede bijlage 1.

2. Kwalitatief onderzoek

A. Huisvestingsopties vakantieparken

Uit het onderzoek van Lupi et al (2018) blijkt dat het lastig is om de aard en de omvang van de actuele doelgroep in beeld te brengen. Een belangrijk deel van deze doelgroep woont al (tijdelijk) in een vakantiepark. De inventarisatie zal dan ook voor een belangrijk deel moeten worden uitgevoerd op die locaties binnen de gemeente Hellendoorn en Raalte waar de “speedzoekers” nu (vaak illegaal) gehuisvest zijn.

In totaal zijn er 159 vakantieparken in Overijssel, waarvan 87 in Twente.

In de eerste plaats inventariseren we het aantal vakantieparken binnen de gemeente Hellendoorn en Raalte. Daarbij worden de locaties die bruikbaar zijn voor tijdelijke huisvesting (van speedzoekers) geïnterviewd en wordt de capaciteit bepaald.

B. Veldonderzoek vakantieparken

Op basis van een voorselectie wordt een aantal parken geselecteerd (ca. 10) waarvan we de beheerder en/of eigenaar benaderen in de vorm van een steekproef. Via de beheerder/eigenaar kunnen we achterhalen wie er op de parken wonen, welke woonvraag ze veelal krijgen, hoe vaak en van welke doelgroep ze deze vraag krijgen en op welke manier deze bewoners staan ingeschreven.

Aan de hand van deze steekproef kan een schatting worden gemaakt van het totaal aantal “tijdelijke”, niet-recreatieve bewoners binnen deze parken alsmede van de kwalitatieve woonwensen van deze doelgroep.

Indien mogelijk gaan we ook met een aantal bewoners in gesprek om hun beweegredenen en de kwalitatieve woonwens te achterhalen. Naast het type speedzoeker worden ook gegevens verzameld omtrent gezinssituatie, leeftijd, arbeidssituatie etc.

Daarnaast wordt getracht een beeld te krijgen van de tijdsduur van tijdelijke bewoning. Aan de hand hiervan kan de behoefte worden uitgedrukt in “huishoudensjaren”, waarmee een beeld ontstaat van het benodigd aantal woningen om deze doelgroep te kunnen huisvesten.

C. Kwantificering en kwalificering

De uitkomsten van bovenstaande steekproef combineren we met de uitkomsten van de data-analyse uit fase 1 (het berekeningsmodel woonruimte speedzoekers). Hierdoor ontstaat een goed beeld van omvang van de potentiële doelgroep speedzoekers en van de kwalitatieve woonbehoefte van deze doelgroep.

Er zal tevens een schatting worden gemaakt van het aantal “huishoudensjaren” door de gemiddelde verblijfsduur te vermenigvuldigen met het aantal huishoudens binnen de doelgroep speedzoekers. Hiermee ontstaat een beeld van het benodigd aantal woningen om deze doelgroep te kunnen huisvesten.

Met behulp van bovenstaande onderdelen kan de haalbaarheid van het initiatief Doorstroom-Erf worden getoetst en input worden gegeven aan de meest wenselijke invulling.

2 Data-analyse en literatuur raadpleging

2.1. De vier typen spoedzoekers

Onder de spoedzoekers zijn zowel inwoners uit de regio als arbeidsmigranten. Inwoners uit de regio kunnen door een gebeurtenis op zoek zijn naar een tijdelijk onderkomen. De oorzaak van deze behoefte kan veelal gevonden worden in de financiële, sociale of medische hoek. Voorbeelden van dergelijke situaties zijn echtscheidingen, overbruggingsperiode als gevolg van verhuizing en verlies van baan. Maar ook valt de denken aan jongeren die willen instromen in de woningmarkt maar geen geschikt of betaalbaar huis kunnen vinden, of meestal alleenstaande ouderen met beperkt inkomen.

Arbeidsmigranten zijn vooral in de sectoren transport, bouw en landbouw aanwezig. Deze sectoren zijn ruim vertegenwoordigd in de regio. Door onder andere seizoensinvloeden en projecten ontstaat er een terugkerende tijdelijke vraag naar de productiefactor arbeid, die de lokale beroepsbevolking niet kan beantwoorden. Om het capaciteitsprobleem het hoofd te bieden, zoeken regionale ondernemers hun heil in arbeidsmigranten. Dit zijn arbeiders uit voornamelijk Oost-Europa.

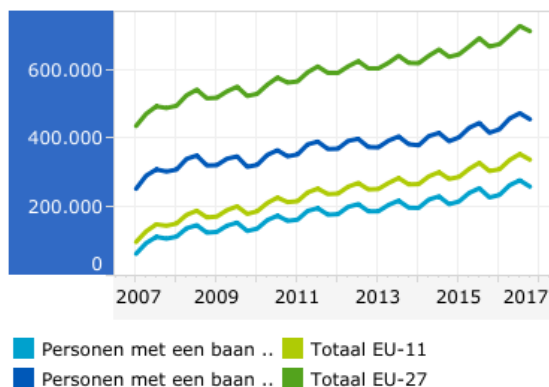
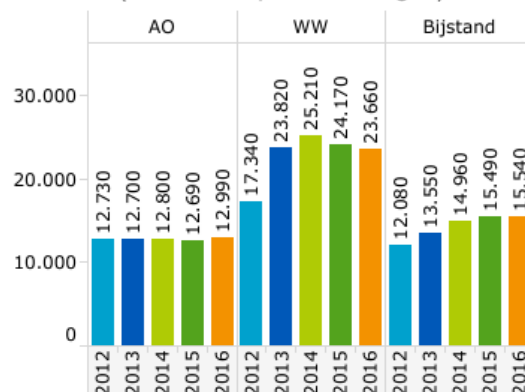
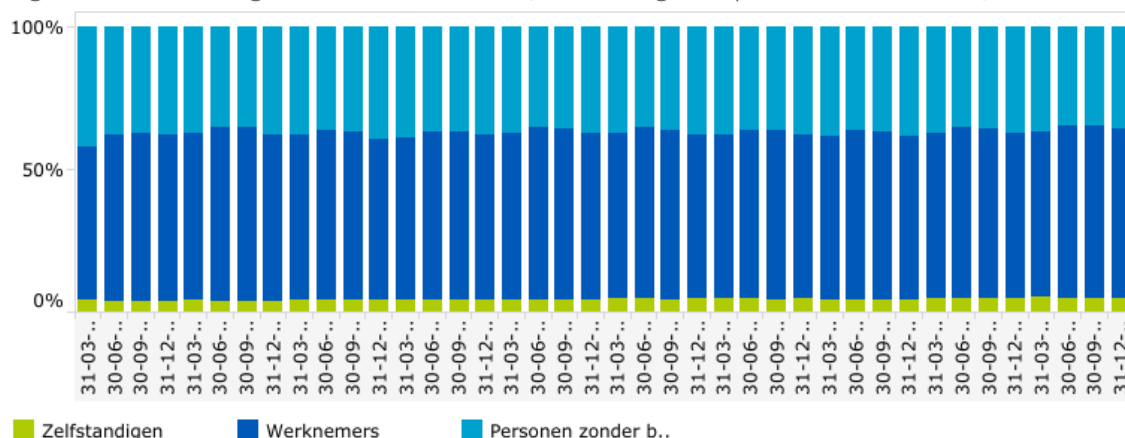
De groep spoedzoekers kan onderverdeeld worden in de volgende 4 typen spoedzoekers:

1. Arbeidsmigranten
2. Jongeren
3. Senioren
4. Eenpersoonshuishoudens

De consequentie van de aanwezigheid van spoedzoekers is de vraag naar tijdelijke huisvesting. De groeiende economie heeft een versterkend effect op deze vraag. In de paragrafen 2.2. t/m 2.5. volgt voor elk type spoedzoeker een onderbouwde analyse. Paragraaf 2.6. brengt het huidige aantal spoedgebruikers in beeld in de gemeenten Hellendoorn en Raalte. Daarnaast wordt de geschatte aanwas voor de huisvestingsbehoefte per jaar weergegeven.

2.2. Arbeidsmigranten

Er is momenteel veel speculatie over de behoefte aan buitenlandse arbeidskrachten uit de regio. De schattingen over aantallen lopen sterk uiteen. Gegevens uit de Migrantenmonitor 2007-2016 laten zien dat het aantal arbeidsmigranten uit EU-landen jaarlijks toeneemt met ca. 35.000 tot 40.000 personen per jaar. (Figuur 1 uit figuur 3, bron CBS 2017).

Figuur 3: Migrantengegevens uit de migrantenmonitor van het CBS**Figuur 1. Ontwikkeling in aantal personen uit EU-lidstaten (exclusief Nederland)****Figuur 2. Aantal personen met een AO-, WW- of bijstandsuitkering 2012-2016 afkomstig uit de EU-27 (exclusief exportuitkeringen)****Figuur 3. Ontwikkeling in aandeel werknemers, zelfstandigen en personen zonder baan, EU-27**

Toename aantal migranten in Nederland

De migratiegegevens voor Nederland in de periode 2000 t/m 2017 laten zien dat het aantal migranten uit het buitenland flink toeneemt. In de periode tussen 2010 en 2013 bedroeg de toename van het aantal migranten nog gemiddeld 24.000 per jaar. In de periode 2014 t/m 2018 bedroeg de toename al 62.500 per jaar. De toename is sinds de voorgaande periode dus meer dan verdubbeld.

Migratiegegevens Overijssel

Voor de provincie Overijssel lijkt het niet zo'n vaart te lopen. Er is weliswaar bijna sprake van een verdubbeling van het aantal migranten maar de absolute aantallen zijn te overzien. In de periode tussen 2010 en 2013 bedroeg de toename van het aantal migranten gemiddeld 800 per jaar. In de periode 2014 t/m 2018 bedroeg de toename rond 1500 gemiddeld per jaar.

Interpretatie van de gegevens

Als we dit doortrekken naar de gemeenten Raalte en Hellendoorn blijkt dat het totaal aantal geregistreerde Oost Europeaanse arbeidsmigranten voor deze gemeenten samen 223 personen bedroeg, waarvan 81 migranten in Hellendoorn en 132 in Raalte 132.

De toename van het aantal migranten in deze gemeenten blijkt minimaal te zijn. In de periode tussen 2010 en 2013 bedroeg de toename van het aantal migranten in Hellendoorn gemiddeld 16 per jaar. In de periode 2014 t/m 2018 bedroeg de toename in Hellendoorn rond 13 personen gemiddeld per jaar.

In Raalte was de toename van het aantal migranten zelfs negatief in de periode 2010-2014. Er vertrokken in die periode netto gemiddeld 4 migranten per jaar. In de periode 2014 t/m 2018 bedroeg de gemiddelde toename rond 7 personen gemiddeld per jaar. Het gaat dus – zeker in Raalte- om relatief kleine aantallen migranten die er per jaar bij komen.

Deze groep kan (aanzienlijk) groter zijn vanwege het aandeel niet geregistreerde arbeidsmigranten. Uit het onderzoek van Lupi et al (2018) blijkt dat in de Veluwe sprake is van ca. 50% niet geregistreerde arbeidsmigranten die woonachtig zijn op de parken. Het is niet bekend of dit aandeel voor Twente ook geldt. Daarnaast is niet bekend of en zo ja, hoeveel illegale migranten het betreft.

Illegale arbeidsmigranten vallen uiteraard niet onder de doelgroep spoedzoekers die we wensen te huisvesten. Op deze vragen proberen we met behulp van veldonderzoek meer duidelijkheid te krijgen.

Resumerend

Resumerend gaat het om een toename van rond de 20 arbeidsmigranten per jaar in beide gemeenten samen.

- Dit biedt perspectief voor de ontwikkeling van een Doorstroom-Erf. De benodigde capaciteit hangt af van de verblijftijd in de tijdelijke woning. Indien de verblijftijd gemiddeld één jaar zou zijn, dan vraagt de tijdelijke opvang van arbeidsmigranten in die regio om ca. 20 eenheden.
- De hier gekozen tijdsduur van één jaar is gebaseerd op onderzoek uitgevoerd door Lupi et al (2018) op vakantieparken op de Veluwe die daar een functie hebben voor de opvang van spoedzoekers. Op deze parken woont een groep van lang zittende oudere bewoners waarvan het de vraag is of deze groep als spoedzoeker moet worden aangemerkt. Daarnaast is er ook een duidelijke categorie gezinnen met kinderen en gescheiden mensen van middelbare leeftijd die enige tijd, variërend van een paar maanden tot een aantal jaar, op het park woont. Deze horen bij de spoedzoekers. Een andere substantiële groep bewoners bestaat uit jongere arbeidsmigranten uit Oost-Europa die vaak niet langer dan een jaar of twee op het adres verblijven. Dit zijn ook spoedzoekers. De in het onderzoek beschouwde vakantieparken herbergen over het algemeen bewoners met een lagere sociaaleconomische status, maar gelet op inkomens en werksituatie betreft het weinig kansarmen. Een klein deel van de bewoners is zelfs tamelijk bemiddeld.

2.3 Jongeren

Toelichting tabel 1a en 1 b

In tabellen 1a en 1b is de verdeling van de leeftijdsgroep 15-20 jaar naar zelfstandige uitwonende huishoudensvormen weergegeven voor de gemeenten Hellendoorn en Raalte. Deze categorie is met opzet gekozen omdat vertrek uit een huishouden en gaan leven als alleenstaande of gaan samenwonen in deze leeftijdsgroep meestal geen vrijwillige keuze is en daarmee vaak gepaard gaat met spoed. En al zou het wel een vrijwillige keuze zijn, dan nog is de beperkte inschrijvingsduur van de jongere voor een sociale huurwoning vaak een belemmering om daadwerkelijk een woning toegewezen te krijgen. Binnen deze leeftijdscategorie is het niet waarschijnlijk dat jongeren voldoende inkomen of middelen hebben om een woning te kopen. Men is dus aangewezen op andere woonvormen. In veel situaties is daarbij dus sprake van spoed.

Tabel 1a: Jongeren 15-20 jaar in zelfstandige huishoudensvormen in Hellendoorn

Leeftijdsgroep 15-20 jaar, Hellendoorn	2014	2015	2016	2017	2018	Gemiddeld	Doorstroom per jaar
Totaal aantal personen	2063	2085	2191	2234	2281	2171	
Alleenstaand	10	12	11	14	25	14,4	2,9
Samenwonend	5	10	7	5	6	6,6	1,3
Totaal	15	22	18	19	31	21	4,2

Tabel 1b: Jongeren 15-20 jaar in zelfstandige huishoudensvormen in Raalte

Leeftijdsgroep 15-20 jaar, Raalte	2014	2015	2016	2017	2018	Gemiddeld	Doorstroom per jaar
Totaal aantal personen	2287	2264	2318	2333	2386	2317,6	
Alleenstaand	21	16	19	15	22	18,6	3,7
Samenwonend	11	8	6	8	4	7,4	1,5
Totaal	32	24	25	23	26	26	5,2

Hellendoorn en Raalte Totaal	47	46	43	42	57	47	9,4
------------------------------	----	----	----	----	----	----	-----

De rijen *alleenstaand* en *Totaal samenwonende personen* in tabel 1a en 1b laten zien hoeveel personen in dergelijke huishoudensvormen wonen. Dit is slechts een bescheiden fractie van het totaal aantal personen binnen deze leeftijdscategorie, rond 1%. In de kolom "doorstroom per jaar" is weergegeven hoeveel van dit soort zelfstandige huishoudensvormen er per doorstromen (instroom -/- uitstroom).

Het aantal jongeren in de leeftijdscategorie 15-20 die zelfstandig zijn gaan wonen fluctueert jaarlijks behoorlijk. In Hellendoorn ligt dit aantal tussen 15 en 31 in over de afgelopen 5 jaar en in Raalte tussen de 23 en 32.

Daarbij valt op dat het aantal jongeren dat zelfstandig gaat wonen in Raalte langzaam iets afneemt en in Hellendoorn juist iets toeneemt en dan met namen het aantal alleenstaanden in 2018. Dit aantal betreft bijna een verdubbeling ten opzichte van 2017. In hoeverre het hier gaat om een uitzondering kan uit deze gegevens niet worden afgeleid maar we gaan ervan uit dat deze toename niet-structureel is.

Dit leert ons echter wel dat de behoefte in een bepaald jaar zich niet op voorhand laat voorspellen. Om te anticiperen op deze onzekerheid zou men kunnen overwegen om enkele eenheden op voorraad te houden om met dit soort onvoorziene omstandigheden om te gaan.

Helaas hebben we geen beeld van de ‘verborgen’ vraag onder deze doelgroep. Alleen de jongeren die daadwerkelijk een zelfstandige woning hebben gevonden worden geregistreerd. Het aantal jongeren dat wel zou willen verhuizen maar dat niet kan omdat er bijvoorbeeld te weinig aanbod is hebben we niet in beeld. De beschikbare voorraad woningen zou belemmerend kunnen zijn voor het op eigen benen gaan staan van jongeren tussen 15-20 jaar. Over deze vraag hopen we met het veldonderzoek meer duidelijkheid te krijgen.

Tot dat moment gaan we ervan uit dat de ‘verborgen’ vraag klein is en dat dat de doelgroep jongeren 15-20 jaar die in Raalte of Hellendoorn woonruimte zoeken (met spoed), dit over het algemeen ook weten te vinden. Daarvan uitgaande, en uitgaande van een verblijftijd van één jaar, is de doorstroming op jaarbasis gemiddeld ca. 9 tot 11 wooneenheden (4 á 5 in Hellendoorn en 5 á 6 in Raalte). Bij een gemiddelde verblijftijd van twee jaar is dit uiteraard het dubbele en zijn in totaal 18 tot 22 roulerende eenheden nodig. Ook over de verblijftijd van deze doelgroep jongeren 15-20 jaar hopen we met veldonderzoek meer duidelijkheid te verkrijgen.

Interpretatie van de tabelgegevens

Totaal waren er in 2018 voor deze doelgroep in de twee gemeenten samen 57 woningen voor deze doelgroep nodig (31 in Hellendoorn en 26 in Raalte). Als de groeiende behoefte onder de doelgroep 15-20 jaar de twee gemeenten doorzet (42 in 2017 en 57 in 2018) of als er sprake is van een ‘verborgen vraag’ is er behoefte aan extra wooneenheden voor deze doelgroep. Ook indien de gemiddelde verblijftijd niet één maar twee jaar zou zijn is het aantal benodigd aantal woningen voor deze doelgroep groter.

In eerste instantie zijn we uitgegaan van de veronderstelling dat dat de vraag overeenkomt met het aanbod. Het benodigd aantal wooneenheden voor deze doelgroep wordt daarmee binnen de twee gemeenten ook aangeboden, al zullen ze wellicht niet altijd op de gewenste plaats staan. Daarvan uitgaande en rekening houdend met een verblijftijd van ca. één jaar, zouden er in ca. 9 tot 11 wooneenheden per jaar in de regio vrij/beschikbaar moeten komen om de groep jongeren blijvend op te vangen. De uitkomsten van het veldonderzoek kunnen mogelijk meer inzicht in geven of deze uitgangspunten juist zijn.

- Een Doorstroom-erf kan een oplossing zijn voor eventueel (acuut) tekort aan capaciteit voor de doelgroep jongeren tot 20 jaar. Nader veldonderzoek geeft mogelijk een beeld van het benodigd aantal eenheden.

2.4 Senioren (met laag inkomen)

Tabel 2 laat zien wat de ontwikkelingen zijn van het aantal 65+ers en alleenstaande 65+ers voor de twee gemeenten.

Tabel 2: Aantal 65+ers en alleenstaande 65+ers

Leeftijdsgroep > 65 jaar	2014	2015	2016	2017	2018	Gemiddelde toename/jaar	R-kwadraat
Hellendoorn							
Totaal aantal personen	6848	7036	7210	7388	7604	186	0,998
Alleenstaand	1748	1797	1856	1860	1899	36,5	0,943
Raalte							
Totaal aantal personen	6881	7116	7396	7604	7840	241	0,998
Alleenstaand	1803	1851	1892	1903	1957	36,0	0,970

Data: CBS

De leeftijdsgroep > 65 jaar is sterk gegroeid in beide gemeenten in de periode 2014-2018. In Hellendoorn kwamen er in deze leeftijdscategorie totaal bijna 800 personen bij, in Raalte zelfs bijna 1000 personen. De jaarlijkse groei bedraagt 186 personen voor Hellendoorn en 241 personen voor Raalte. Ook de groep alleenstaande ouderen groeide in die periode behoorlijk, zowel in Hellendoorn als in Raalte komen er per jaar gemiddeld ca. 36 alleenstaanden van 65 jaar en ouder bij. De groei is lineair wat betekent dat deze groepen de komende jaren ongeveer met dezelfde aantallen zal groeien. De R-kwadraat ligt voor zowel ouderen als alleenstaanden dicht bij 1,0, hetgeen betekent dat de trend lineair is en dat met een grote van zekerheid gesteld kan worden dat deze trend zich de komende jaren zal voortzetten.

Tabel 3 laat zien wat het aandeel ouderen in relatieve armoede is in Hellendoorn en Raalte. Enerzijds laat de tabel zien dat met name de allerarmste ouderen ook vooral alleenstaand zijn. Het aantal huishoudens en het aantal personen is bij deze groepen lage inkomens namelijk bijna gelijk. Uit deze tabel blijkt tevens dat het aantal huishoudens met een inkomen tot 110% van het sociaal minimum in Nijverdal ca. 4,1% bedraagt van het aantal 65+ers en in Nijverdal ca. 5,4%. Combineren we deze percentages met de aantallen uit tabel 2, dan betekent dit voor Nijverdal een jaarlijkse toename van $4,1\% \cdot 186$ van 8 arme 65+ers per jaar en voor Raalte een jaarlijkse toename van $5,4\% \cdot 241 = 13$ 65+ers per jaar, met een inkomen tot 110% van het sociaal minimum. Jaarlijks komen er in Raalte en Hellendoorn samen dus ca. 21 personen bij in deze categorie. De trend is sterk lineair dus deze zal zich de komende jaren naar verwachting zo doorzetten.

Tabel 3: huishoudens met kostwinner > 65 jaar met lage inkomens in Nijverdal en Raalte in 2014 en 2016

Huishoudens met kostwinner > 65 jaar met vier jaar of langer een laag inkomen	Hellendoorn 2014		Hellendoorn 2016		Raalte 2014		Raalte 2016	
	Huis Houdens	personen	Huis houdens	personen	Huis houdens	personen	Huis houdens	personen
Totaal	4200	6900	4400	7200	4200	6800	4500	7400
Inkomen tot lage-inkomensgrens	0	0	0	0	0	0	0	0
Inkomen tot 101% sociaal minimum	100	100	100	100	100	100	100	100
Inkomen tot 105% sociaal minimum	100	100	100	200	200	200	200	200
Inkomen tot 110% sociaal minimum	200	300	200	300	300	300	300	400

Data: CBS

Interpretatie tabelgegevens

Niet alle ouderen met een laag inkomen zijn speedzoeker.

Met behulp van het veldonderzoek hopen we meer helderheid te krijgen in het aantal speedzoekers binnen deze doelgroep. Tot die tijd doen we de aanname dat 10% van deze groep als speedzoeker kan worden aangemerkt. In dat geval groeit het aantal alleenstaande ouderen met een laag inkomen met ca. 2 personen (= 2 eenpersoonshuishoudens) per jaar (10% van 21).

Ook voor deze doelgroep geldt dat de 'verborgen' vraag niet in beeld is en gaan we ervan uit dat de vraag naar en het aanbod van woningen voor deze doelgroep in balans is. De groei die wij voorzien komt hoofdzakelijk door de groei van de doelgroep senioren in z'n geheel en daarmee van het aantal 'kwetsbare senioren' en speedzoekers. Of dat correct is hopen we met het veldonderzoek te kunnen onderbouwen.

- Het Doorstroom-Erf zou de groei van het aantal speedzoekers onder de senioren gedurende een aantal jaren kunnen opvangen. In het geval dat alleenstaande/kwetsbare ouderen een belangrijk aandeel vormen van het aanbod van speedzoekers, zal tevens rekening gehouden moeten worden met (zorg)voorzieningen voor ouderen in de nabijheid van het project.

2.5 Huwelijksontbinding door echtscheiding en door overlijden

Huwelijksontbinding kan enerzijds een gevolg zijn van echtscheiding en anderzijds een gevolg van overlijden van één van de partners. In beide gevallen bestaat de mogelijkheid dat een van de partners (bij overlijden de overlevende partner) als spoedzoeker wordt aangemerkt. In het geval van scheiding zal dat vaker de situatie zijn; er is dan namelijk maar één woonruimte beschikbaar voor twee partners die nu elk woonruimte nodig hebben. Daarbij kan het ook nog zijn dat de woonruimte die ze bewoonden voor beiden te duur is waardoor ze beiden naar een goedkopere woonruimte op zoek moeten. In het geval van overlijden van één van de partners kan de financiële situatie van de overblijvende partner dusdanig veranderen dat een andere, kleinere of beter betaalbare woonruimte nodig is.

Huwelijksontbinding door echtscheiding

Voor heel Nederland geldt dat 2 promille van de bevolking (ca. 1% van de echtparen) elk jaar gaat scheiden. Dat percentage neemt over de tijd in geringe mate toe. Een huwelijk dat op een echtscheiding uitloopt houdt gemiddeld 15 jaar stand. Ook de gemiddelde leeftijd waarop een huwelijk wordt ontbonden neemt toe en bedraagt momenteel 47 jaar voor mannen en bijna 44 jaar voor vrouwen. Spoedzoekers van deze categorie zijn dus meestal van middelbare leeftijd.

Het aantal personen dat gescheiden is bedraagt 1907 personen in Hellendoorn en 1841 in Raalte. Ten opzichte van het Nederlands gemiddelde zijn beide gemeenten bezig met een inhaalslag. In Overijssel nam het aantal gescheiden personen in de periode 2015-2018 met 12,8% toe ten opzichte van de periode 2010-2014. In Hellendoorn en Raalte waren die percentages over dezelfde periode respectievelijk 14,8% en 17,7%. Het jaarlijks aantal echtscheidingen bedraagt ca. 2 promille (2 per 1000) van de bevolking.

Dat betekent een toename in beiden gemeenten met ongeveer 60 echtscheidingen per jaar, oftewel 120 personen per jaar. Hiervan behoort dus ca. de helft tot de categorie spoedzoekers. Daarbij houden we er rekening mee dat niet alle scheidingsgevallen spoedzoekers opleveren. Dit laten we echter wegvallen tegen de scheidingsgevallen die twee spoedzoekers opleveren omdat voor beiden de huidige woonlasten te hoog zijn.

Als de tijdsduur tot een permanente woning ca. 2 jaar bedraagt zijn hiervoor dus minimaal 120 (tijdelijke) wooneenheden noodzakelijk in de gemeente Raalte en Hellendoorn samen.

Het aantal woningen dat voor deze doelgroep daadwerkelijk beschikbaar is en of woningaanbod en -vraag voor deze doelgroep daarmee in balans zijn is niet bekend. Met behulp van het veldonderzoek hopen we hier meer duidelijkheid over te krijgen.

Huwelijksontbinding door overlijden

Het aantal verweduwde personen in de gemeenten Hellendoorn en Raalte bedraagt 2175 respectievelijk 2091 personen. Bij een verweduwingspercentage van 1,72 per 100 echtparen (CBS) komen er in deze gemeenten per jaar 194 verweduwde personen bij (Hellendoorn 96 en Raalte 98). De gemiddelde leeftijd van deze personen is hoog. Bijna 73 jaar voor achterblijvende vrouwen en rond 74,5 jaar voor achterblijvende mannen. Het aandeel spoedzoekers van deze groep zal niet heel erg groot zijn, er is immers een woonruimte voor de achterblijvende persoon.

Anderzijds kunnen er sociale en financiële redenen denkbaar zijn waarbij (snel) verhuizen noodzakelijk is. Met behulp van het veldonderzoek proberen we te onderbouwen welk aandeel hiervan spoedzoeker is. Een voorlopige schatting is 2%; veelal wat jongere verweduwde personen. In dat geval gaat het dan totaal om ca. 4 eenheden per jaar.

2.6 Overzicht spoedzoekers gemeente Hellendoorn en Raalte

Toelichting tabel 4

Tabel 3 geeft de uitkomst van het 'berekeningsmodel woonruimte spoedzoekers' weer en laat het aantal spoedzoekers zien onderverdeeld naar categorie. De eerste categorie "aantal" laat het totale aantal personen in de betreffende categorie zien, gevolgd door een schatting van het aantal personen dat momenteel gebruik maakt van een 'tijdelijke' woonoplossing binnen de twee gemeenten. In de kolom "groei" wordt het aantal personen weergegeven waarmee de betreffende doelgroep (al dan niet) jaarlijks groeit. Omdat niet iedereen uit de betreffende doelgroep als spoedzoeker kan worden aangemerkt hebben we de actuele behoefte in de volgende kolom weergegeven. In de laatste kolom wordt het totaalaantal woningen weergegeven dat nodig is binnen de twee gemeenten samen om deze doelgroepen te kunnen huisvesten. Hierbij is zowel het huidige aantal woningen als de toekomstige groei inbegrepen.

Tabel 4: Totaal aantal spoedzoekers in de gemeenten Raalte en Hellendoorn in 2019

Type spoedzoeker	Aantal (2018)	In tijdelijke woonvorm	Groei	Waarvan actueel	Woningen nodig (2019)
Arbeidsmigranten	223	223	20	20	243
Jonge instromers	57	11	0	0	57
Ouderen > 65 jaar met laag inkomen	750	75	21	3	78
Gescheiden personen	3748	120	0	0	120
Verweduwdde personen	4266	86	194	4	90
TOTAAL		455		27	568

Resumerend

Uit het 'berekeningsmodel woonruimte spoedzoekers' (tabel 4) blijkt dat het huidig aantal spoedgebruikers geschat wordt op 455 personen in de gemeenten Hellendoorn en Raalte. Daarnaast wordt de aanwas van de behoefte geschat op ca. 27 eenheden per jaar. De groei wordt vooral veroorzaakt door de aanwas van arbeidsmigranten.

3 Huidige huisvestingsopties voor speedzoekers

3.1 Reeds uitgevoerd onderzoek

Door Platform 31 is in 2018 een onderzoek naar speedzoekers uitgevoerd op de Veluwe (Lupi et al, 2018, Wonen in de Luwte). In het onderzochte gebied op de Veluwe bevinden zich in totaal bijna vijfhonderd terreinen met tezamen bijna 29.000 verblijfsobjecten. Hieronder vallen zowel bedrijfsmatig geëxploiteerde recreatiewoningen, als stacaravans en huisjes in privaat bezit. Met name deze laatste categorie biedt een gelegenheidsstructuur voor permanente bewoning. Ook liggen de parken verspreid over een grote oppervlakte in het buitengebied van elf, soms relatief kleine gemeenten.

Hoewel velen van hen al sinds eind jaren tachtig beleid hebben tegen bewoning op vakantieparken, blijkt de aanpak complex en de beschikbare capaciteit te boven te gaan. Handhaving op specifieke bewoners of ondernemers is geregeld 'dweilen met de kraan open' omdat de onderliggende dynamieken in stand blijven. Daarnaast hanteren de gemeenten diverse gedoogconstructies voor mensen die vanwege nood of een schrijnende situatie (tijdelijk of voor wat langere termijn) niet in een reguliere woning kunnen verblijven.

Bewonersdoelgroepen

In het onderzoek is getracht vast te stellen hoeveel mensen thans op een vakantiepark in een van de elf gemeenten op de Veluwe wonen. Vanwege het verborgen en diffuse karakter bleek dit slechts bij benadering mogelijk. Concentraties van kansarme bewoners zoals op Fort Oranje zijn aangetroffen, lijkt de Veluwe niet of nauwelijks te kennen.

Wel wonen groepen ouderen en arbeidsmigranten vaak geclusterd op specifieke parken. Deze laatste twee categorieën vormen samen de meerderheid van de bewoners. Een toenemende categorie zijn kwetsbare mensen voor wie het vakantiepark een toevluchtsoord is en in iets mindere mate speedzoekers vanwege echtscheiding, verandering van baan of overbrugging naar een andere woning.

Aantal woonachtigen op vakantiepark

Op basis van formele inschrijvingen in de Basisregistratie Personen (BRP), inventarisaties door gemeenten en schattingen van betrokken ambtenaren, wijkagenten en welzijnswerkers is met enige zekerheid te zeggen dat het totaal tussen de 6.000 en 9.000 personen ligt. Ongeveer de helft van deze mensen staat geregistreerd op het park, op de rest is geen structureel zicht. Tzamen bezetten ze tussen de 3.000 en 5.000 recreatie-objecten op en groot aantal parken.

De meeste bewoners komen van buiten de regio, overwegend de stedelijke gebieden rondom de Veluwe en het buitenland. Van de autochtone groepen heeft echter een groot deel enige lokale binding vanwege sociaal netwerk, werk of woongeschiedenis. Veel bewoners zijn alleenstaand en de gemiddelde leeftijd is relatief hoog. Vakantieparken op de Veluwe herbergen echter ook een groep gezinnen, gescheiden mensen van middelbare leeftijd en jongvolwassenen met flexibel werk. Over het algemeen hebben de bewoners een lagere sociaaleconomische status, maar gelet op inkomens en werksituatie is een klein deel tamelijk bemiddeld.

Verblijfsduur bewoners

De verblijfsduur van bewoners op een vakantiepark verschilt. Met name ouderen wonen er soms al sinds jaar en dag, hebben hun huisje in bezit en zijn hebben geen plannen om te vertrekken. Mensen met een urgente woonvraag zoals de spoedzoekers en arbeidsmigranten zijn in beginsel vaak kortdurend op het park, van een paar maanden tot hooguit twee jaar en huren hun woning. Voor mensen met een meer complexe woonvraag en persoonlijke situatie is het verblijf variabel, maar doorgaans meerdere jaren. Ze huren vaak van familie of bekenden, of hebben voor een klein bedrag een stacaravan gekocht.

Als de schatting van het aantal spoedzoekers (en andere “permanente”) bewoners op recreatieparken voor de 11 Veluwe gemeenten vergeleken wordt met de schatting voor Hellendoorn en Raalte, dan zou de schatting van 776 “spoedzoekers” nog aan de lage kant kunnen zijn. Uitgaande van vergelijkbare gemiddelde grootte van de gemeenten zou het aantal dan tussen 1.000 en 1.500 moeten liggen, al dient ook te worden opgemerkt dat in het geval van de Veluwe de vele recreatiewoningen aldaar ook de mogelijkheid bieden om grote aantallen spoedzoekers te huisvesten. Daarnaast is de Veluwe wat centraler gelegen ten opzichte van de grotere steden (Randstad en Brabant) waar een groot deel van de spoedzoekers vandaan schijnen te komen.

3.2 Situatie recreatieobjecten, bungalowparken, vakantieparken in Hellendoorn en Raalte

Een op de drie vakantieparken in Nederland zit in de problemen, zo blijkt uit een artikel dat verscheen in het Algemeen Dagblad². Vooral parken van familiebedrijven moeten de eindjes aan elkaar knopen. De verouderde huisjes ‘verkrotten’ en trekken geen vakantievierders meer maar wel gescheiden mannen en mensen afkomstig uit Polen. Veel Poolse arbeidsmigranten wonen in vakantiehuisjes in bungalowparken, want andere huisvesting is er niet. In hun thuisland worden zij ‘verleid’ naar Nederland te gaan met een all-inclusive contract: werk, vervoer, huisvesting³.

‘De grote ketens doen het nog redelijk tot goed’, benadrukt Martijn Rol van de Rabobank. De kleine familieparken op slechte locaties waar het speel- en zwemparadijs in werkelijkheid zeer sober zijn blijken niet (meer) in trek, behalve bij werknemers uit ‘het Oostblok’. De Rabobank, die veel ondernemingen in de sector financiert, noemt de situatie ‘zorgelijk’. “Vooral kleine familiebedrijven zitten vaak moeilijk. Deze bedrijven gaan niet direct failliet, echter deze ondernemers bezuinigen op het onderhoud van parken en investeren niet meer. Dit resulteert in een neerwaartse spiraal waarin ondernemers van dergelijke familiebedrijven terechtkomen”.

Volgens inzichten van adviesbureau ZKA zit tot 50 procent van deze ondernemingen in de knel. Er zijn te veel bedden (240.000) en te veel parken (850). De toerist laat de minst comfortabele parken links liggen of kiest voor een unieke B&B voor hetzelfde geld.

Het Expertisecentrum ‘Flexwonen’ deed in 2017 onderzoek bij verschillende gemeenten naar de woningbehoefte van arbeidsmigranten. Op basis van die informatie, komen zij tot de schatting dat er zeker 100.000 woningen te weinig zijn. Het is moeilijk om vast te stellen hoeveel woningzoekende arbeidsmigranten er exact zijn, omdat een groot deel van de arbeidsmigranten niet ingeschreven staat bij gemeenten.

² Ellen den Hollander en Ton Voermans, Algemeen Dagblad 13 maart 2015

³ Jeroen van Raalte, Volkskrant 30 mei 2018

Voor de gemeenten Hellendoorn en Raalte zijn de daar aanwezige 14 vakantieparken en campings met huisjes geïnventariseerd op basis van recensies via Zoover en Tripadvisor. Deze zijn opgenomen in tabel 5.

Tabel 5: Vakantieparken en campings in de gemeenten Raalte en Hellendoorn

Locatie	Plaats	Aantal woningen	Beoordeling	Kans op Speedzoekers	Omschrijving (bron: Zoover en Tripadvisor)
Hof van Salland	Hellendoorn	140	9,6	Klein	Luxe camping
Sallandshoeve	Nieuw Heeten	150	8,3	Reëel	Achterstallig onderhoud, niet duur maar ook geen voorzieningen
Camping Noetselerberg	Nijverdal	25	9,0	Klein	Natuurcamping met streng regime
De Hellendoornseberg	Haarle	195	8,0	Zeer reëel	Verouderd, outdated, voorzieningen zijn minder
Krieghuisbelten	Raalte	10	9,0	Mogelijk	Goedkope gezinscamping
Koe in de Kost	Heeten	7	9,7	Zeer klein	Kleinschalige themalocatie gericht op boerenleven
Roompot Hellendoorn	Hellendoorn	90	8,2	Reëel	Redelijk, enigszins outdated, goedkoop
Camping Heino	Heino	37	8,4	Reëel	Camping in problemen qua bezetting, gebrekkige hygiëne
Camping de Flierefluiter	Raalte	0	8,2	Klein	Kleinschalige camping met dagrecreatie en huurtenten
Camping de Portlander	Nieuw Heeten	0	9,1	Klein	Kampeerterein met 40 plaatsen
Camping Eelerberg	Hellendoorn	3	8,8	Klein	Natuurkampeerterein
Landgoed Old Heino	Heino	120	8,4	Zeker	Men klaagt hier over aanwezigheid van Polen
Camping bij de Schaapskooi	Nijverdal	10	9,8	Klein	Kleinschalige camping met 10 jaarplaatsen voor chalets
't Linderhof	Raalte	0	9,1	Klein	Kleinschalige camping
TOTAAL		787			

Interpretatie van gegevens tabel 4 en aanwezige recensies

De totale capaciteit in de veertien vakantieparken in de gemeente Raalte en Hellendoorn bedraagt 787 woningen en chalets. Woningen bieden capaciteit aan 2 tot 14 personen, dus de werkelijke capaciteit ligt tussen 3000 en 5000 personen. Daarnaast zijn er in de beide gemeenten nog verschillende recreatiewoningen die meestal door particulieren worden aangeboden.

Aan de hand van de waarderingsscore en de recensies (bron: Zoover en Tripadvisor) is een inschatting gemaakt van de kans dat een park zich leent voor de bewoning door arbeidsmigranten en andere speedzoekers. De belangrijkste signalen hiervoor zijn een relatief lage beoordeling ($< 8,5$), klachten van bezoekers over slechte hygiëne, achterstallig onderhoud, slecht schoonmaken, ondermaatse voorziening en een relatief lage prijs. In een van de parken werd daadwerkelijk ook geklaagd over de aanwezigheid van Poolse jongeren.

Voor een aantal van deze parken werd op grond van deze criteria de kans voor bewoning door de doelgroep arbeidsmigranten als “reëel” of “zeer reëel” beoordeeld. Het gaat dan om in totaal vier van de veertien parken met in totaal bijna 500 woningen. In theorie zou deze voorraad een belangrijk deel van de geraamde behoefte kunnen vullen. Uit het onderzoek van Lupi et al (2008) blijkt echter dat op de Veluwe 10 tot 17% van het aantal eenheden verhuurd is aan min of meer permanente bewoners. Als deze percentages geprojecteerd worden naar de vakantieparken in Raalte en Hellendoorn, dan komt dat neer op ca. 80 tot 130 eenheden. Een deel hiervan betreft dan de speedzoekers.

Uiteraard zijn er naast vakantieparken nog andere mogelijkheden voor huisvesting van speedzoekers die buiten de sociale huurmarkt bestaan. Om een idee te krijgen of de schatting van de behoefte in lijn is met de werkelijke behoefte is het belangrijk om het gebruik door speedzoekers daadwerkelijk te verifiëren. Met het tweede deel van dit onderzoek (fase 3) wordt hier invulling aangegeven (zie paragraaf 3.3). Zowel het kwantitatieve (data) onderzoek (deel 1) als het uitgevoerde kwalitatieve (veld)onderzoek geven tezamen een goed antwoord op de onderzoeksvragen (doel van dit onderzoek).

3.3 Opzet en uitvoering van kwalitatief veldonderzoek (fase 3)

3.3.1 Uitvoeringsaspecten

Om de uitkomsten uit het model en de gedane aannames met betrekking tot het aantal spoedzoekers te toetsen is een veldstudie uitgevoerd onder de verschillende vakantieparken die zijn opgenomen in tabel 5. Deze lijst is nog verder aangevuld met twee vakantieparken die buiten de beoordelingssites zijn gevallen (De Tolplas en Camping de Luttenberg). Daarnaast zijn twee vakantieparken uit de tabel niet in het veldonderzoek meegenomen (de Flierefluiter en de Portlander) omdat op die parken geen vakantiehuizen/woningen aanwezig zijn.

Naast deze 14 vakantieparken hebben we de twee woningbouwcorporaties, met woningaanbod in deze twee gemeenten, benaderd met een enquête om nog verder zicht te krijgen op de aard van de problematiek. De antwoorden op de enquêtes zijn weergegeven in bijlage 2 (vakantieparken) en bijlage 3 (woningbouwcorporaties).

Tien van de veertien aangeschreven vakantieparken en beide woningbouwcorporaties hebben gereageerd op de enquête. Daarnaast heeft één park (Old Heino) laten weten door een recente overname niet over de gevraagde informatie te beschikken. Daarmee komt het aantal ingevulde enquêtes op negen.

3.3.2 Resultaten uit de enquêtes

Hieronder volgen de belangrijkste conclusies uit de enquête onder de vakantieparken:

- Zes van de negen vakantieparken geven aan benaderd te worden door spoedzoekers.
- Twee van de negen vakantieparken merkt echter een toename van het aantal spoedzoekers.
- Totaal gaat het bij deze zes parken om ca. 210 aanvragen per jaar.
In de meeste gevallen gaat het om eenpersoonshuishoudens (36%) en overbrugging bij verkoop van de huidige woning (33%) gevolgd door arbeidsmigranten (19%) en jongeren (12%).
- De parken geven aan dat er momenteel ca. 50 personen op deze negen vakantieparken als spoedzoeker wonen. In al deze gevallen gaat het om personen die uit de directe omgeving afkomstig zijn.
- Vier van de negen vakantieparken houden rekening met de groep spoedzoekers en 'reserveren' daar binnen hun park ruimte voor, met name buiten het zomerseizoen om. Op deze vier vakantieparken samen zijn 45 eenheden 'gereserveerd' waarin totaal ca. 238 spoedzoekers kunnen wonen (gemiddeld ca. 5 personen per eenheid). Een groot deel van de spoedzoekers betreft echter eenpersoonshuishoudens werd aangegeven waardoor de daadwerkelijke capaciteit veel lager ligt.
- De redenen die spoedzoekers opgeven waarom ze op een vakantiepark wonen is dat woonruimte elders te duur is en dat men niet snel genoeg voor een huurwoning in aanmerking kan komen omdat ze geen 'urgentie' krijgen.
- Permanente bewoning is op geen van de negen vakantieparken toegestaan.
- In hoeverre spoedzoekers ook bij de gemeente en/of bij woningbouwcorporaties staan ingeschreven is bij 8 van de 9 vakantieparken niet bekend. Een van de parken laat weten dat dat meestal wel het geval is.
- Daarnaast hanteert één van de negen parken een wachtlijst voor spoedzoekers gedurende de zomer omdat ze in de zomer alleen toeristen huisvesten.

- De gewenste woonduur van spoedzoekers op de parken is overwegend kort. Deze bedraagt tussen 2 maanden en 1 jaar.
- De daadwerkelijke woonduur wijkt hier niet veel van af. Deze bedraagt enkele weken tot maximaal 8 maanden.
- Zes van de negen vakantieparken geven aan dat wooninitiatieven voor spoedzoekers in de regio noodzakelijk zijn. Slechts één park geeft aan dat hier geen behoefte aan zou zijn.
- Over de doelgroep waarop dit soort parken zich zouden moeten richten zijn de parken het eens, te weten; eenpersoonshuishoudens.
Deze worden door bijna alle parken aangewezen als doelgroep met noodzaak voor wooninitiatieven. Ook jongeren worden door meerdere parken genoemd. Daarnaast worden arbeidsmigranten, huishoudens met problemen en senioren genoemd als doelgroepen.

Hieronder volgen de kernpunten die uit de enquêtes bij de woningcorporaties naar voren kwamen:

- Beide woningbouwcorporaties zijn ten dele vertrouwd met de problematiek rondom spoedzoekers en bieden concrete en praktische oplossingen voor sommige vraagstukken die zich voordoen.
- Er wordt meegedacht om via de reguliere kanalen en door samenwerking (met bijvoorbeeld zorg- en welzijnsinstanties) het spoedzoekersvraagstuk op te lossen. Maar dit heeft vooral betrekking op huishoudens die zich willen/kunnen inschrijven.
- Oplossingen zoals een Parents house voor gescheiden ouders, kortere wachtprocedures, flexibeler huurbeleid voor het beter kunnen bieden van passende woonruimte en toewijzing door loting zijn praktische en ook werkbare oplossingen voor huishoudens die zich aangemeld en geregistreerd hebben.
- Doelgroepen die zich NIET melden of inschrijven zijn volgens de corporaties over het algemeen jongeren rond 18 jaar of jonger en arbeidsmigranten. Met name de jongeren van 18 jaar en jonger hebben de aandacht van de woningbouwcorporaties omdat er wel vraag lijkt te zijn naar passende woonruimte vanuit deze doelgroep (bijvoorbeeld vanwege uitstroom uit een zorginstelling) maar deze doelgroep zich nochtans niet bij de corporatie meldt. De jonge leeftijd en het ontbreken van passende (voor deze doelgroep comfortabele) en betaalbare woonruimte worden genoemd als mogelijke oorzaken die ertoe leiden dat deze doelgroep zich niet bij hen inschrijft. Daarbij is 18 jaar vaak ook de minimum leeftijd voor de inschrijving bij een woningcorporatie waardoor deze doelgroep buiten beeld blijft bij de corporaties.
- Daarnaast is de situatie van sommige senioren mogelijk gecompliceerd. Senioren staan vaak lang ingeschreven maar hebben in veel gevallen geen urgentie waardoor ze niet of nauwelijks in aanmerking komen voor een woning waar dit gelet op hun woon- en/of leefomstandigheden wel gewenst is.
- Daar waar corporaties spoedzoekers geen woonruimte kunnen bieden, zit het knelpunt dus vooral bij de groepen die zich niet in willen/kunnen schrijven of de weg daarin niet weten en bij mensen die geen urgentie kunnen krijgen.
- Bij een van de woningcorporaties wordt 15% van de voorraad via loting verhuurd. Iedereen kan reageren op een 'lotingwoning' dus ook mensen met een korte inschrijfduur en die met spoed op zoek zijn naar een woning (de spoedzoeker). Deze woningzoekenden hoeven zich niet bij de corporatie in te schrijven en reageren zelf op het woningaanbod.

4 Conclusie

4.1 Data-analyse versus enquêtes

Als we de antwoorden van de vakantieparken naast de theoretische berekening leggen zoals uitgevoerd met ons berekeningsmodel 'woonruimte voor spoedzoekers' (zie hoofdstuk 2.6 tabel 4), kan daaruit het volgende worden opgemaakt:

- Het vraagstuk rondom spoedzoekers leeft – net als op de noord-Veluwe- ook op de vakantieparken in de gemeenten Raalte en Hellendoorn.
- De uitkomsten van het 'berekeningsmodel woonruimte spoedzoekers' (hoofdstuk 2.6 tabel 4) blijken zeer reëel nadat we deze hebben getoetst aan de inschatting van de vakantieparken. In het model wordt de jaarlijkse groei van het aantal spoedzoekers geraamd op 235 huishoudens (zie kolom 4 "groei" van tabel 4). Bij de negen vakantieparken melden zich in totaal ca. 210 spoedzoekers per jaar.
Daarbij moet rekening worden gehouden met:
 - dubbelingen; spoedzoekers die bij meerdere vakantieparken naar woonruimte informeren,
 - mensen die op een vakantiepark 'overbruggen' omdat ze hun woning hebben verkocht maar hun 'nieuwe' woning nog niet kunnen betrekken zijn in dit onderzoek niet meegenomen als doelgroep spoedzoekers.
 - niet alle vakantieparken zijn betrokken en/of hebben gereageerd
 - niet alle spoedzoekers melden zich bij een vakantiepark
- Zowel de vakantieparken als de woningcorporaties geven aan dat het hoofdzakelijk eenpersoonshuishoudens zijn die zich bij hen als spoedzoeker melden.
- De werkelijke woontijd van een spoedzoeker is in de vakantieparken echter veel korter dan waar in het 'berekeningsmodel woonruimte spoedzoekers' mee is gerekend. De periode dat een spoedzoeker in een vakantiepark woont bedraagt in praktijk circa drie tot zes maanden terwijl in het model is uitgegaan van een gemiddelde woonbehoefte van een spoedzoeker van 2 jaar.
De verklaring hiervoor kan zijn dat er in een vakantiepark niet permanent gewoond mag worden en dat er de zomerperiode met name toeristen in de parken worden gehuisvest. Hierdoor kan het zijn dat een spoedzoeker vroegtijdig het vakantiepark moet verlaten om elders weer 'als spoedzoeker' naar woonruimte op zoek te gaan.
Daarnaast zijn de mensen die op een vakantiepark 'overbruggen' omdat ze hun woning hebben verkocht en hun 'nieuwe' woning nog niet kunnen betrekken een groot deel van de spoedzoekers die zich op de vakantieparken huisvesten. Deze doelgroep heeft vaak een relatief korte periode te overbruggen wat de gemiddelde woontijd kan beïnvloeden. Indien de gemiddelde huisvestingsbehoefte van een spoedzoeker daadwerkelijk maar 3 tot 6 maanden bedraagt heeft dat een behoorlijke invloed op de doorstroming en daarmee op het benodigd aantal woningen voor deze doelgroep.
Vervolgonderzoek zou hierin opheldering kunnen geven.
- De werkelijke bezettingsgraad van spoedzoekers op de vakantieparken in Raalte en Hellendoorn ligt lager dan naar voren kwam in het onderzoek van Lupi et al (2018). Aan de hand van de percentages die Lupi hanteert zouden er op de vakantieparken ca. 80 tot 130 eenheden verhuurd moeten zijn aan tijdelijke bewoners. Binnen de negen vakantieparken blijken er slechts 45 eenheden voor spoedzoekers gereserveerd te zijn. Deze eenheden hebben een gemiddelde capaciteit van 5 personen per eenheid maar een groot deel van de spoedzoekers betreft echter eenpersoonshuishoudens zo lieten de parken weten.

- De groep ‘verhuizers’ die tijdelijk een woning nodig hebben ter overbrugging kan wel als spoedzoekers worden gekenmerkt maar zijn in ons onderzoek niet meegenomen omdat deze doelgroep de keuze veelal vrijwillig maakt en meer financiële draagkracht heeft. Dit vergoot de huisvestingsmogelijkheden van deze doelgroep waardoor er minder sprake is van urgentie.

4.2 Concluderend

Dit onderzoek toont aan dat er in de gemeenten Hellendoorn en Raalte behoefte is aan de realisatie van een locatie voor spoedzoekers, zoals bijvoorbeeld het project Doorstroom-Erf te Haarle. Een groot deel van de betrokken vakantieparken en woningcorporaties onderschrijft deze behoefte en wordt benaderd door spoedzoekers met een huisvestingsvraag.

De actuele behoefte aan woonruimte voor spoedzoekers neemt voor de beide gemeenten samen per jaar met 27 woningen toe (volgens berekeningsmodel ‘woonruimte voor spoedzoekers’) wat onderschrijft dat het Doorstroom-Erf kansrijk en nuttig is.

Deze aanwas bestaat volgens het model hoofdzakelijk arbeidsmigranten en in wat mindere mate uit ouderen en mensen die in scheiding liggen. Zowel de vakantieparken als de woningcorporaties geven aan dat het hoofdzakelijk eenpersoonshuishoudens zijn die zich bij hen als spoedzoeker melden.

Uit de resultaten van de enquête blijkt dat een belangrijk deel van de spoedzoekers momenteel verblijft in vakantieparken. Vier van de negen parken die de enquête hebben ingevuld bieden echter maar woonruimte aan deze doelgroep terwijl zes parken aangeven door spoedzoekers te worden benaderd.

De woningcorporaties laten weten dat het huisvestingsprobleem van spoedzoekers wordt versterkt door spoedzoekers die zich niet bij hen willen of kunnen laten registreren. Dat geldt bijvoorbeeld voor arbeidsmigranten en jongeren van 18 jaar en jonger die zelfstandig moeten wonen. Dit betreft spoedzoekers die zich vaak niet kunnen inschrijven (bijvoorbeeld door minimumleeftijd van 18 jaar), niet willen inschrijven of niet bekend zijn met het systeem.

Bij een van de betrokken corporaties wordt 15% van de voorraad via loting verhuurd. Iedereen kan reageren op een ‘lotingwoning’ dus ook mensen met een korte inschrijfduur en die met spoed op zoek zijn naar een woning (de spoedzoeker). Deze woningzoekenden hoeven zich niet bij de corporatie in te schrijven, en reageren zelf op het woningaanbod.

Voor hen die zich wel registreren bij een woningbouwcorporatie is in principe binnen afzienbare termijn een oplossing voorhanden, mits urgentie wordt verkregen. Door inzet van allerlei mogelijke middelen wordt de (snelle) toewijzing van een woning aan spoedzoekers met urgentie gefaciliteerd. Maar zowel de vakantieparken als de woningcorporaties geven aan dat voor sommige een deel van de spoedzoekers aanvullende oplossingen nodig zijn. Veel spoedzoekers komen immers niet in aanmerking voor urgentie. Een initiatief zoals het Doorstroom-Erf in Haarle kan derhalve een bruikbare aanvulling zijn voor deze doelgroepen.

4.3 Aanbeveling

Bij de concrete uitvoering van het initiatief Doorstroom-Erf in Haarle adviseren wij om te onderzoeken welke doelgroepen zich daadwerkelijk melden (zowel aantal als het soort spoedzoeker). Daarmee kan de praktijkervaring worden afgezet tegen de conclusies uit deze rapportage en de bevindingen van de vakantieparken en woningcorporaties. Samen met het initiatief Doorstroom-Erf zouden we de vragen van de spoedzoekers die zich melden zowel kwantitatief als kwalitatief kunnen monitoren. Hiermee ontstaat een goed beeld van de (veranderende) behoefte van deze doelgroep en het nut en de noodzaak van een initiatief zoals het Doorstroom-Erf.

5 Mogelijkheden tijdelijke verhuur

Het Doorstroom-erf wil de beoogde woonruimte tijdelijk verhuren aan de doelgroep spoedzoekers om daarmee deze doelgroep te kunnen blijven bedienen.

In Nederland is het tijdelijk verhuren van woonruimte echter aan strikte regelgeving gebonden. Het huurrecht is geregeld in Burgerlijk Wetboek 7 (artikel 201 tot en met 282). Deze wetsartikelen over huur(prijs)bescherming zijn grotendeels van 'dwingend recht'. Dit houdt in dat er niet van afgeweken mag worden, ook niet in een huurcontract. Afwijkende bepalingen zijn dan niet geldig. De huurder met een reguliere huurovereenkomst voor onbepaalde tijd heeft volledige huurbescherming. Voor tijdelijke huurders geldt (een deel van) de huurbescherming echter niet.

Daarom is het van belang te weten onder welke voorwaarden een tijdelijke huurovereenkomst rechtsgeldig is. De wet kent namelijk een aantal uitzonderingen op het huurrecht die de huur(prijs)bescherming van het huurcontract voor onbepaalde tijd deels uitschakelen. Hierdoor zijn verschillende vormen van tijdelijke verhuur met beperkte huurbescherming mogelijk. In de praktijk komen voor:

1. Tijdelijk contract onder de Leegstandwet
2. Huurcontract voor bepaalde tijd (tussenhuur)
3. Huurcontract 'naar aard van korte duur'
4. Campuscontract (voor studenten en promovendi)
5. Contract voor kamer(s) bij de verhuurder in huis
6. 'Short stay' overeenkomst
7. Bruikleen of antikraak (*dit is geen huurovereenkomst*)
8. Tijdelijk contract zelfstandige woning (sinds 1 juli 2016)
9. Tijdelijk contract kamers (sinds 1 juli 2016)
10. Tijdelijk contract grote gezinnen van 8 of meer personen (sinds 1 juli 2016)
11. Jongerencontract, tot 28 jaar (sinds 1 juli 2016)

De short stay overeenkomst (ad. 6), het tijdelijk contract zelfstandige woning (ad. 8) en het jongerencontract bieden mogelijkheden om aan de doelgroep spoedzoekers tijdelijk te verhuren.

De voor dit onderzoek relevante tijdelijke huurvormen als mede de andere hierboven genoemde vormen worden in bijlage 1 uitgebreid toegelicht.

Bijlage 1: mogelijkheden tijdelijke huurovereenkomst

De wet kent een aantal uitzonderingen op het huurrecht die de huur(prijs)bescherming van het huurcontract voor onbepaalde tijd deels uitschakelen. Hierdoor zijn verschillende vormen van tijdelijke verhuur met beperkte huurbescherming mogelijk. In de praktijk komen voor:

1. Tijdelijk contract onder de Leegstandwet
2. Huurcontract voor bepaalde tijd (tussenhuur)
3. Huurcontract 'naar aard van korte duur'
4. Campuscontract
5. Contract voor kamer(s) bij de verhuurder in huis
6. 'Short stay' overeenkomst
7. Bruikleen of antikraak (*dit is geen huurovereenkomst*)
8. Tijdelijk contract zelfstandige woning (sinds 1 juli 2016)
9. Tijdelijk contract kamers (sinds 1 juli 2016)
10. Tijdelijk contract grote gezinnen van 8 of meer personen (sinds 1 juli 2016)
11. Jongerencontract, tot 28 jaar (sinds 1 juli 2016)

Hieronder lichten we bovenstaande mogelijkheden toe.

Ad. 1. Leegstandswet

Onder de Leegstandwet worden woningen verhuurd die op de nominatie staan voor sloop, renovatie of verkoop. Voor deze tijdelijke verhuur moet de verhuurder een vergunning aanvragen bij de gemeente.

De volgende woonruimte kan worden verhuurd onder de Leegstandwet:

- te koop staande woning van een particuliere eigenaar (een eigenaar mag maximaal 2 koopwoningen tegelijk verhuren)
- te koop staande huurwoning
- huurwoning (bijv. van een woningcorporatie) die op termijn gesloopt of ingrijpend gerenoveerd wordt
- woonruimte in een gebouw (bijvoorbeeld kantoor of school) dat in afwachting is van een andere bestemming, verkoop of verbouwing.

Duur huurovereenkomst

- De huurovereenkomst duurt minimaal zes maanden.
- Alleen voor te koop staande huurwoningen geldt een minimale termijn van drie maanden. Daarna kunnen huurder of verhuurder het contract opzeggen. Huurders hebben één maand opzegtermijn en verhuurders drie maanden. De opzegtermijn van tijdelijke huur in te koop staande huurwoningen is voor verhuurders slechts twee maanden.
- De maximale termijn van de huurovereenkomst is gelijk aan de geldigheidsduur van de Leegstandwetvergunning.

Geldigheid vergunning

- Een gemeente kan een vergunning geven voor vijf jaar ineens (alleen bij te koop staande woningen van particulieren) zonder mogelijkheid tot verlenging daarvan.
- Of voor maximaal 10 jaar ineens zonder mogelijkheid tot verlenging bij gebouwen met een omgevingsvergunning waarvoor tijdelijke afwijking van het bestemmingsplan is aangevraagd. De duur van de Leegstandwetvergunning is dan even lang als die van de Omgevingsvergunning.
- In andere gevallen wordt een vergunning voor hoogstens twee jaar afgegeven. Voor de vergunningen die twee jaar geldig zijn kan jaarlijks verlenging worden aangevraagd door de verhuurder. Daardoor kan de vergunning van twee jaar worden verlengd tot maximaal:
 - 5 jaar - te koop staande woningen van particulieren
 - 7 jaar - huurwoningen die gesloopt of gerenoveerd worden
 - 10 jaar - gebouwen waarvoor een tijdelijke afwijking van het bestemmingsplan is aangevraagd
- Verhuurders mogen meerdere keren een vergunning aanvragen voor dezelfde woning. Geldende voorwaarde daarbij is dat er tussen beide aanvragen minstens vijf jaar zonder een dergelijke vergunning moet zitten. Deze voorwaarde moet voorkomen dat de Leegstandwet misbruikt wordt om woningen langdurig te verhuren met tijdelijke contracten.

Inhoud huurovereenkomst

Huurovereenkomsten op grond van de Leegstandwet moeten altijd op schrift staan. In het contract moet vermeld worden:

- dat het gaat om een huurovereenkomst op grond van de Leegstandwet
- voor welk tijdvak de Leegstandwetvergunning is verleend
- als het niet om een koopwoning gaat, moet ook vermeld worden wat de maximale huurprijs is op grond van het puntenstelsel.

Staan deze verplichte onderdelen niet in het contract, dan geldt (toch) de reguliere huurbescherming.

Einde huurovereenkomst

- De tijdelijke huurovereenkomst eindigt automatisch als de Leegstandwetvergunning is verlopen.
- Opzeggen is niet vereist.
- Verhuurder of huurder moeten wel opzeggen als zij de huurovereenkomst eerder willen beëindigen.

Van tijdelijke naar reguliere huurovereenkomst

- Blijft de huurder na afloop van de tijdelijke huurovereenkomst met instemming van de verhuurder in de woning wonen, dan ontstaat er een reguliere huurovereenkomst met huur(prijs)bescherming.
- Indien de leegstandwetvergunning is verlopen, de verhuurder dat niet tijdig opmerkt, de huurder maandelijks de huur blijft betalen en de verhuurder deze betalingen accepteert, dan is het tijdelijk huurcontract op grond van de Leegstandwet overgegaan in een regulier huurcontract met huurbescherming.

Ad. 2. Huurcontract voor bepaalde tijd (tussenhuur)

- Van zogenoemde 'tussenhuur' is sprake als de woning tijdelijk wordt verhuurd omdat de eigenaar of de oorspronkelijke huurder na afloop van het contract de woning zelf weer wil gaan bewonen. (Ook wel aangeduid met 'diplomatenclausule'.)
- De tussenhuurder dient de woning (uiterlijk) op de einddatum van de overeengekomen huurperiode te verlaten.
- De woning kan aan meerdere opeenvolgende tussenhuurders op deze manier worden verhuurd.

Wanneer toegestaan

- Tussenhuur is alleen toegestaan als in het contract duidelijk is afgesproken dat de huur eindigt op de einddatum van de overeengekomen huurperiode
- en als de reden voor tijdelijke verhuur is dat de eigenaar of oorspronkelijke huurder er zelf (weer) gaat wonen.
- Hieronder valt bijvoorbeeld ook de zogeheten 'huisbewaring', wat inhoudt; het tijdelijk in gebruik geven en nemen van woonruimte, bij afwezigheid van de eigenaar/huurder.
<https://www.verhuurcommissie.nl/wetten-en-regels/tijdelijke-verhuur/wat-wordt-er-bedoeld-met-huisbewaring>

Duur huurovereenkomst

- In de huurovereenkomst moet staan voor welke huurperiode de overeenkomst met de tussenhuurder wordt aangegaan. Dat kan een jaar zijn, maar ook langer.
- Verhuurder en tussenhuurder mogen afspreken dat ze de overeengekomen termijn verlengen.
- Er moet dan schriftelijk een nieuwe huurperiode met einddatum worden afgesproken.

Inhoud huurovereenkomst

- In de huurovereenkomst moet de reden voor de tussenhuur worden vermeld en de specifieke huurperiode met de einddatum.
- De verhuurder moet de huurovereenkomst volgens de wettelijke regels opzeggen.
- De tussenhuurder kan niet eerder dan de einddatum van de afgesproken periode opzeggen, tenzij dit schriftelijk wordt afgesproken.
- Na afloop van het contract heeft de huurder geen recht op vervangende huisvesting. Wel is de huurprijsbescherming (het puntenstelsel) en de maximale huurverhoging van toepassing.

Ad. 3. Naar aard van korte duur

- Met dit type contract heeft de huurder geen huurbescherming.
- Slechts in enkele situaties is deze vorm van tijdelijke verhuur toegestaan, bijvoorbeeld voor vakantiehuisjes of wisselwoningen.

Wanneer toegestaan

- De bepaling 'naar zijn aard van korte duur' is nadrukkelijk bedoeld als uitzonderingsbepaling. Wat er onder wordt verstaan, is grotendeels bepaald door jurisprudentie.
- In grote lijnen is de bepaling bedoeld voor wisselwoningen die huurders bijvoorbeeld voor korte tijd huren als hun eigen woning gesloopt of gerenoveerd wordt
- Eveneens bedoeld voor recreatiewoningen, die verhuurd worden aan mensen die op vakantie zijn.

Dit zijn situaties waarbij het voor zowel verhuurder als huurder duidelijk is dat de huur 'van korte duur is'.

NB. In de praktijk wordt de huurovereenkomst die naar zijn aard van korte duur zou zijn door verhuurders soms oneigenlijk gebruikt voor andere tijdelijke verhuursituaties, zoals bij sloopwoningen en te koop staande woningen.

Inhoud huurovereenkomst

- Welke woonruimte wordt gehuurd
- Wat de huurprijs daarvoor is

NB. Het is verder niet wettelijk voorgeschreven wat er in een huurovereenkomst die naar zijn aard van korte duur is zou moeten staan. In de praktijk blijkt dat verhuurders doorgaans in dergelijke contracten de strekking van de tijdelijke verhuur opnemen, de beweegredenen ervoor en, vooral, dat de huurder er nadrukkelijk mee instemt en afziet van huurbescherming. Uiteindelijk is het zo nodig aan de rechter om te beoordelen in hoeverre sprake is van een huurovereenkomst naar zijn aard van korte duur. Daarin spelen vier elementen een belangrijke rol, die in onderlinge samenhang worden beoordeeld. Het gaat dan om de aard van de woning (bijvoorbeeld sloopwoning of niet), de aard van de bewoning (permanent karakter of niet), de (inmiddels verstreken) duur van de huurperiode en de (oorspronkelijke) bedoeling(en) van partijen.

Een huurovereenkomst die naar zijn aard van korte duur is, biedt geen huur(prijs)bescherming. Gezien de bovenstaande oorspronkelijke bedoeling (vakantie- en wisselwoningen) is dat ook logisch.

Ad. 4. Campuscontract

Campuscontracten zijn tijdelijke huurcontracten voor studenten en promovendi in studentenkamers en -woningen.

Wanneer toegestaan

- Bij campuscontracten kan de verhuurder de huur opzeggen als de woonruimte dringend nodig is 'om te verstrekken aan een student'.
- De woonruimte moet expliciet bedoeld zijn voor studenten en na het einde van de huur opnieuw aan een student ter beschikking worden gesteld. Ook als een huurder niet binnen drie maanden een bewijs van inschrijving aan een onderwijsinstelling heeft overlegd, mag de verhuurder de huurovereenkomst opzeggen.

NB. Vanaf 1 juli 2016 zijn campuscontracten ook mogelijk voor promovendi. De verhuurder kan de huur opzeggen als de huurder niet meer op grond van een promotieplaats verbonden is aan een instelling voor hoger onderwijs. Ook hier geldt de regel dat de promovendus op verzoek van de verhuurder binnen drie maanden een verklaring van de onderwijsinstelling moet laten zien dat hij bezig is met de voorbereiding op promotie. Als de huurder die verklaring niet kan overleggen, mag de verhuurder het contract opzeggen.

Duur huurovereenkomst

- Een campuscontract kan zo lang duren als de student staat ingeschreven aan een onderwijsinstelling zoals een universiteit of hogeschool.
- Voor een promovendus geldt het contract zolang de promotieplek beschikbaar is.
- De huurder moet de woning binnen een half jaar na afronding van de studie of promotie verlaten.
- De huurder heeft reguliere huur(prijs)bescherming, met uitzondering van het recht op vervangende huisvesting als het contract wordt beëindigd.

Inhoud huurovereenkomst

- In de huurovereenkomst moet worden vermeld dat het om woonruimte gaat die bestemd is voor studenten en dat de woonruimte na beëindiging opnieuw zal worden verhuurd aan een student.
- De huurder heeft huurbescherming maar bij opzegging hoeft de verhuurder niet aan te tonen dat de huurder andere passende woonruimte kan krijgen.

Einde huurovereenkomst

- De huurovereenkomst eindigt niet automatisch.
- De verhuurder moet de overeenkomst opzeggen en zich daarbij houden aan de wettelijke opzegtermijn.

Ad.5. Contract voor kamers bij de verhuurder in huis (hospitahuur)

Bij hospitahuur woont de huurder samen met de verhuurder in dezelfde woning en huurt de huurder daar een of meer kamers. De eerste negen maanden zijn een proeftijd. De huurder kan zich dan niet beroepen op huurbescherming.

Wanneer toegestaan

- Hospitahuur mag als het gaat om onzelfstandige woonruimte in een woning waarin de verhuurder zelf ook woont.
- Er is sprake van deze hospitasituatie als huurder en verhuurder één of meer van de essentiële voorzieningen (keuken, douche, toilet) delen.

Inhoud huurovereenkomst

- De huurprijs
- Duidelijke vermelding welk deel (kamer of kamers) van de woning door de hospitahuurder wordt gehuurd en van welke (gemeenschappelijke) voorzieningen in het huis de hospitahuurder het gebruiksrecht heeft.

Einde huurovereenkomst

- De verhuurder kan de huur zonder opgave van reden in de eerste negen maanden van de huurovereenkomst schriftelijk opzeggen. Deze periode geldt als het ware als een proeftijd waarbinnen de verhuurder zich nog kan bedenken.
- Als de opzegging niet binnen de eerste negen maanden plaatsvindt, is opzeggen zonder reden voor de verhuurder niet meer mogelijk en heeft de hospitahuurder volledige huurbescherming.
- De huurovereenkomst eindigt niet automatisch. De verhuurder moet de overeenkomst opzeggen en zich daarbij houden aan de wettelijke opzegtermijn. Voor de verhuurder geldt, een opzegtermijn van minstens drie maanden; ook gedurende de proeftijd van negen maanden.

Ad. 6. Shortstay overeenkomst

In veel steden worden woningen voor korte periodes verhuurd aan buitenlandse werknemers (expats) en studenten of anderen die met spoed woonruimte nodig hebben. Vaak gebeurt dit onder de naam 'short stay'. In zulke huurcontracten wordt huurbescherming meestal uitgesloten, wat niet wil zeggen dat de huurder geen huurrechten heeft. Vaak gelden bij short stay all-in-prijzen, waarbij er geen onderscheid tussen de huurprijs en het voorschot servicekosten wordt gemaakt. Als er wel onderscheid is gemaakt, zijn de servicekosten vaak hoog, omdat service als internet, meubilering, maar ook inboedel van bedlakens tot bestek, vaak tot de 'service' worden gerekend.

Wanneer toegestaan

- Het gaat in de kern om situaties waarbij het niet redelijk is dat de huurder zich in een dergelijke situatie op huur(prijs)bescherming zou beroepen. Meestal wordt er (juridisch) een huurcontract dat 'naar zijn aard van korte duur is' aan ten grondslag gelegd. Er is dus geen sprake van huur(prijs)bescherming.

Duur huurovereenkomst

- Short stay wordt bijvoorbeeld toegepast om aan (buitenlandse) studenten een modern en compleet ingerichte woonruimte te verhuren voor een periode van gemiddeld een half jaar tot een jaar.
- Dat kan in verband met een kortdurend studie- of onderzoeksprogramma, een uitwisseling van studenten en dergelijke, waarbij deze studenten in diezelfde woonruimte meestal direct door een volgende lichting worden opgevolgd.

Jurisprudentie

Ook bij short stay komen verhuurders niet altijd weg met het (gewenste) ontbreken van huur(prijs)bescherming. Bekend zijn gerechtelijke uitspraken waarin rechters de huurder die bescherming toch toekennen, afhankelijk van de specifieke omstandigheden. De rechter wijst er dan bijvoorbeeld op dat de verhuurder een campuscontract had kunnen aangaan om de huur (ook) op de gewenste tijd en manier te kunnen beëindigen en dat de verhuurder zijn hand heeft overspeeld door, in strijd met de feiten van het concrete geval, te stellen dat het zou gaan om een huurovereenkomst die naar zijn aard van korte duur is.

Ad. 7. Bruikleen of anti- kraak (dit is geen huurovereenkomst)

Een bruikleenovereenkomst is geen huurovereenkomst, maar een overeenkomst waarbij een object 'om niet' (gratis) in gebruik wordt gegeven. Bewoners hebben dan dus géén huurbescherming.

Wanneer toegestaan

- Bruikleen gaat in principe over spullen (zoals een fiets of een cirkelzaag) die tijdelijk worden uitgeleend. Dat kan ook (het gebruik van) woonruimte zijn. Er zijn veel antikraakbureaus die bruikleenovereenkomsten voor woonruimte aanbieden. Andere namen voor de bruikleenovereenkomst zijn:

- Gebruiksovereenkomst of gebruikersovereenkomst
- Antikraakovereenkomst of antikraakcontact
- Om-nietcontract

Andere namen voor antikraakbureau kunnen zijn:

- Leegstandsbeheerder
- Bruikleengever

Duur overeenkomst

- Een bruikleenovereenkomst is tijdelijk en duurt zolang het de bruikleengever uitkomt. Dat kan variëren van een paar weken tot een paar jaar.
- De bruikleenovereenkomst kan zonder opgaaf van reden en met een korte opzegtermijn (doorgaans 2 weken of 28 dagen) worden opgezegd. Daarbij heeft de bewoner geen recht op vervangende woonruimte.

Inhoud overeenkomst

- Voor bruikleenovereenkomsten geldt dat de bruikleengever géén vergoeding mag vragen voor het gebruik, alleen een tegemoetkoming in service- of administratiekosten. Dat gaat doorgaans om kleine bedragen.
- Veel bepalingen in bruikleenovereenkomsten zijn gunstig voor de eigenaar en de bruikleengever, maar ongunstig voor de bewoner. Bijvoorbeeld bepalingen die de privacy van de bewoner(s) behoorlijk kunnen schaden, zoals onverwachte inspecties, verplichtingen voor de bewoners (onderhoud, toezicht) en verboden (op feestjes, inwoning e.d.).

NB. Wanneer bruikleen toch huur is

- Indien de bewoner maandelijks een vergoeding voor de woonruimte betaalt en zelf ook nog voor gas, water en licht moet betalen, is er feitelijk toch sprake van huurbetaling en dus van een huurovereenkomst. De bewoner kan dan een beroep doen op de wettelijke huurbescherming.
- Soms kunnen de werkzaamheden die van antikraakbewoners worden verwacht (bijvoorbeeld dat zij het pand bewaken, het omliggende terrein of een tuin onderhouden, of klussen doen in het pand) beschouwd worden als huurbetaling 'in natura'. Op grond daarvan kan (ook) sprake zijn van een huurovereenkomst in plaats van een bruikleen- of antikraakovereenkomst.
- Voor meer informatie <https://keurmerkleegstandbeheer.nl/> en <https://bondprecairewoonvormen.nl/>

Ad.8. Tijdelijk contract zelfstandige woning (sinds 1 juli 2016)

Vanaf 1 juli 2016 is een nieuwe huurovereenkomst voor korte tijd mogelijk. Verhuurder en huurder maken een concrete afspraak in het contract over de duur van de huurperiode. De maximale duur is twee jaar. Commerciële verhuurders (alle verhuurders behalve woningcorporaties) zijn geheel vrij om woningen op basis van deze contracten te verhuren. Woningcorporaties mogen dit tijdelijk contract alleen aan specifieke groepen aanbieden.

Wanneer toegestaan

- Voor commerciële verhuurders gelden geen beperkingen om deze tijdelijke contracten te gebruiken. Zij kunnen het bij alle verhuringen van zelfstandige woonruimte aanbieden.
 - Een regeling van het ministerie stelt wel beperkingen aan het gebruik van tijdelijke contracten door woningcorporaties. Corporaties mogen het tijdelijk contract bij sociale huurwoningen alleen aanbieden in de volgende situaties:
- de huurder werkt of studeert tijdelijk in een andere plaats, of in Nederland;
 - de huurder moet zijn woning verlaten vanwege renovatie of sloop en heeft tijdelijk andere woonruimte nodig;
 - de huurder krijgt noodopvang;
 - de huurder heeft een tweede- of laatste- kans huurovereenkomst;
 - de huurder heeft een tijdelijke huurovereenkomst in combinatie met woonbegeleiding.

Duur huurovereenkomst

- In het huurcontract moet staan voor welke periode de overeenkomst wordt aangegaan.
- Dit kan een paar maanden zijn, maar ook één of twee jaar. Het maximum is twee jaar.
- De huurder behoudt bij het aangaan van het tijdelijk contract zijn inschrijfduur als woningzoekende. Dit moet voorkomen dat mensen die een tijdelijk contract accepteren hun opgebouwde inschrijfduur verliezen.

Inhoud huurovereenkomst

- In de overeenkomst moet de periode van verhuur staan en de einddatum van het contract.

Einde huurovereenkomst

- Het tijdelijk contract eindigt van rechtswege wanneer de afgesproken verhuurtermijn is verstreken.
- De huurder kan het tijdelijk contract tussentijds opzeggen, de verhuurder niet.
- De minimale opzegtermijn voor de huurder is een maand.
- Voor het verstrijken van de afgesproken periode moet de verhuurder de huurder schriftelijk informeren over het tijdstip van het einde van het contract.
- De verhuurder moet dit niet eerder dan drie maanden, maar uiterlijk een maand van tevoren doen.
- Indien de verhuurder dit niet doet, ontstaat een contract voor onbepaalde tijd.

Van tijdelijke naar reguliere overeenkomst

- Na afloop van de verhuurperiode kan de verhuurder een nieuw contract aanbieden. Dat mag niet opnieuw een tijdelijk contract zijn, maar wel een contract voor onbepaalde tijd.
- Ook kan het contract met goedvinden van de verhuurder worden voortgezet, dus zonder dat er een nieuw contract wordt opgesteld. Ook dan is er een contract voor onbepaalde tijd ontstaan. De huurder krijgt daarmee volledige huurbescherming.
- Als de verhuurperiode is verlopen zonder dat de verhuurder dat in de gaten heeft, gaat het tijdelijk contract ongemerkt over in een contract voor onbepaalde tijd, mits de huurder de huur blijft betalen en de verhuurder deze betalingen accepteert.

Ad. 9. Tijdelijk contract kamers (sinds 1 juli 2016)

Vanaf 1 juli 2016 is voor onzelfstandige woningen (kamers) een tijdelijke huurovereenkomst mogelijk. Verhuurder en huurder maken afspraken over de duur van het contract. De maximale duur is vijf jaar.

Wanneer toegestaan

- Een onzelfstandige woonruimte is een woonruimte waarin voorzieningen worden gedeeld met één of meerdere huurders van andere kamers, namelijk de keuken, badkamer en/of toilet. Verhuurders mogen voor alle soorten onzelfstandige woonruimten een tijdelijk contract aanbieden.

Duur huurovereenkomst

- In het huurcontract moet staan voor welke periode de overeenkomst wordt aangegaan. Dit kan een jaar zijn, maar ook drie of vijf jaar. Het maximum is vijf jaar.
- De huurder behoudt bij het aangaan van het tijdelijk contract zijn inschrijfduur als woningzoekende. Hiermee wordt voorkomen dat diegene die een dergelijk contract accepteert zijn opgebouwde inschrijfduur verliest.

Inhoud huurovereenkomst

- Periode van verhuur
- Einddatum van het contract.

Einde huurovereenkomst

- Het tijdelijk contract eindigt van rechtswege wanneer de afgesproken verhuurtermijn is verstreken.
- De huurder kan het tijdelijk contract tussentijds opzeggen, de verhuurder niet.
- De minimale opzegtermijn voor de huurder is een maand
- Voor het verstrijken van de afgesproken periode moet de verhuurder de huurder schriftelijk informeren over het tijdstip van het einde van het contract.
- De verhuurder moet dit niet eerder dan drie maanden, maar uiterlijk een maand van tevoren doen. Indien de verhuurder dit niet doet, ontstaat een contract voor onbepaalde tijd.

Van tijdelijke naar reguliere huurovereenkomst

- Na afloop van de verhuurperiode kan de verhuurder u een nieuw contract aanbieden. Dat mag niet opnieuw een tijdelijk contract zijn, maar wel een contract voor onbepaalde tijd.
- Ook kan het contract met goedvinden van de verhuurder worden voortgezet. Ook dan is er een contract voor onbepaalde tijd ontstaan. De huurder krijgt daarmee volledige huurbescherming.
- Als de verhuurperiode is verlopen zonder dat de verhuurder dat in de gaten heeft, gaat het tijdelijk contract ongemerkt over in een contract voor onbepaalde tijd, mits de huurder de huur blijft betalen en de verhuurder deze betalingen accepteert.

Ad. 10. Tijdelijk contract grote gezinnen (sinds 1 juli 2016)

In veel steden is een beperkt aantal huurwoningen beschikbaar voor grote gezinnen. Daarom kunnen verhuurders tijdelijke huurcontracten aanbieden aan deze groep.

Wanneer toegestaan

- Een tijdelijk huurcontract voor grote gezinnen is mogelijk voor een huishouden dat uit ten minste acht personen bestaat.

Duur huurovereenkomst

- Het huurcontract kan door de verhuurder opgezegd worden op het moment dat het gezin uit minder dan vijf personen bestaat.
- De verhuurder kan jaarlijks vragen om een afschrift van gegevens van de gemeentelijke basisregistratie personen. De huurder moet dit afschrift op verzoek binnen drie maanden leveren. Zolang uit de gegevens blijkt dat er ten minste vijf personen op het adres geregistreerd staan, mag de verhuurder niet opzeggen.

Inhoud huurovereenkomst

- In de huurovereenkomst moet vermeld staan dat de woning bestemd is voor grote gezinnen

Einde huurovereenkomst

- De verhuurder kan het huurcontract opzeggen als er minder dan vijf personen op het adres geregistreerd staan.
- Opzegging kan ook als de huurder, na een verzoek van de verhuurder, niet binnen drie maanden bewijs overlegt waaruit blijkt dat er ten minste vijf personen op het adres wonen.
- De opzegtermijn is tenminste drie en ten hoogste zes maanden, afhankelijk van de duur van de bewoning. De woonruimte moet daarna wel weer naar een ander groot gezin gaan.
- Opzeggen mag alleen als blijkt dat de huurder andere, passende woonruimte kan verkrijgen. De verhuurder hoeft de huurder echter geen concreet aanbod te doen.

Ad. 11. Jongerencontract (sinds 1 juli 2016)

Voor jongeren is een specifiek tijdelijk contract geïntroduceerd. Jongeren tussen 18 en 28 jaar kunnen een huurcontract voor vijf jaar krijgen. De woonruimte moet specifiek voor jongeren bedoeld zijn.

Wanneer toegestaan

- Jongeren vanaf 18 jaar en tot en met 27 jaar kunnen voor vijf jaar een jongerencontract krijgen.
- De woning moet volgens de huurovereenkomst speciaal voor jongeren bedoeld zijn, of voor studenten of promovendi. Huisvesting voor studenten, promovendi en jongeren is in deze regeling uitwisselbaar.

Duur huurovereenkomst

- Het contract duurt vijf jaar.
- Verlenging met ten hoogste twee jaar is mogelijk.
- De verhuurder is niet verplicht om het contract te verlengen.
- De jongere behoudt bij het aangaan van het jongerencontract zijn inschrijfduur als woningzoekende. Hiermee wordt voorkomen dat diegene die een jongerencontract accepteert zijn opgebouwde inschrijfduur verliest.

Inhoud huurovereenkomst

- In de huurovereenkomst moet expliciet worden vermeld dat het om woonruimte gaat die bestemd is voor jongeren
- Dat de woonruimte na beëindiging opnieuw zal worden verhuurd aan een jongere.
- De huurder heeft huurbescherming, maar bij opzegging hoeft de verhuurder niet aan te tonen dat de huurder andere passende woonruimte kan krijgen.

Einde huurovereenkomst

- De huurovereenkomst eindigt niet automatisch.
- De verhuurder moet de overeenkomst opzeggen en zich daarbij houden aan de wettelijke opzegtermijn.
- Als de verhuurder het contract na vijf jaar niet opzegt, ontstaat automatisch een huurcontract voor onbepaalde tijd.

Bijlage 2. Tabel input vakantieparken

	Hof van Salland	Sallands-hoeve	Camping Noetselerberg	De Hellendoornse-berg	Krieghuis-belten	Koe in de kost	Roompot Hellendoorn	Camping Heino	Parc Salland	Camping Eelerberg	Landgoed Old Heino	Camping bij de schaapskooi	De tol-plas	Camping de Luttenberg
Toename merken van aantal meldingen speedzoekers	Geen info bekend		Ja	Nee	Nee		Geen info bekend		Nee	Nee	Geen info bekend ivm recentelijke overname exploitatie	Nee		Ja in de afgelopen jaren
Aantal meldingen per jaar per type speedzoeker	Worden 'wel eens' benaderd door mensen die voor langere tijd iets zoeken		25x 1 pers huishoudens 25x jongeren	Niet bekend	20x 1 pers huishoudens 10x arbeidsmigranten		10x 1 pers, huishoudens 20 x mensen vanwege verhuizing/ verkoop		Niet bekend	0/ Geen		3 a 4 per jaar/ 1 pers. Huishoudens en senioren		15 1pers-huishoudens 30 arbeidsmigranten 50 gezinnen ivm verhuizing of problemen
Aantal en type gevestigde speedzoekers	Geen, past niet bij karakter park		0/geen	1pers huishoudens en arbeidsmigranten Aantal onbekend	0/ geen op het moment		5x 1 pers. huishoudens 10 x door verkoop/ verhuizing		3 x 1pers huishoudens	0/ Geen		Geen, enkel tenten en chalets van particulieren zelf op park		10 x1 pers-huishoudens 20 x 'overige' speedzoekers
Herkomst gemelde speedzoekers	Directe omgeving		Directe omgeving	Directie omgeving en daarbuiten	Directe omgeving		Directe omgeving		Directe omgeving	n.v.t.		Directe omgeving		Directe omgeving
Capaciteit voor huisvesting speedzoekers	Geen		Geen	Geen specifieke capaciteit beschikbaar	6 eenheden voor 6 pers.		8 eenheden voor 6 personen in voor- en na seizoen		1 eenheid voor max 4 personen	0/ geen		Geen capaciteit		Ruim 30 eenheden voor 4 tot 6 pers in de winter
(aantal) verblijvende arbeidsmigranten, niet bij gemeente ingeschreven	Geen		Geen	Deze verblijven op het park, aantal niet bekend	Geen		Geen		Geen	Geen		n.v.t. enkel tenten en chalets van particulieren zelf op het park		N.v.t. arbeidsmigranten niet geschikt voor park
Redenen speedzoekers voor huisvesting elders dan op reguliere woningmarkt	Niet bekend		Te duur, geen urgentie, geen passende woning (1 pers, huish. en jongeren)	Niet bekend	Geen urgentie krijgen		Geen urgentie krijgen		Te duur	Onbekend		Deels onbekend en deels ivm verbouwing huis of bij verhuizing		te duur, geen urgentie krijgen, geen passende woonruimte, niet welkom zijn (arbeidsmigranten)
Permanente bewoning op uw park toegestaan/gedoogd?	Niet toegestaan		Niet toegestaan	Niet toegestaan	Niet toegestaan		Niet toegestaan		Niet toegestaan	Niet toegestaan		Nvt		Niet toegestaan

	Hof van Salland	Sallands-hoeve	Camping Noetselerberg	De Hellendoornse-berg	Kireghuis-belten	Koe in de kost	Roompot Hellendoorn	Camping Heino	Park Salland	Camping Eelerberg	Landgoed Old Heino	Camping bij de Schaapskooi	De Tol-plas	Camping de Luttenberg
Spoedzoekers op uw park ook bij gemeente ingeschreven	n.v.t.		Soms	Niet bekend	n.v.t.		Soms/ niet goed bekend		Nee	n.v.t.				Ja vaak wel
Spoedzoekers op uw park ook ingeschreven bij een woningstichting	n.v.t.		Niet bekend	Niet bekend	n.v.t.		Onbekend		Niet bekend	n.v.t.		Nvt		Ja vaak wel
Wachttijst van spoedzoekers voor het wonen op uw park	n.v.t.		n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.		N.v.t.		n.v.t.	n.v.t.		Nvt		m.n. in de zomer wachtlijst van spoedzoekers ivm dan niet accepteren
Indien ja, hoeveel wachtenden ong. per jaar	n.v.t.		n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.		n.v.t.		n.v.t.	n.v.t.		Nvt		Onbekend
Gewenste woonduur per type spoedzoeker dat zich meldt	Niet bekend		Niet bekend. Ws. minimaal 1 jaar	1 pers huishoudens: ½ jr Arbeidsmigranten 2 mnd	1 pers, huishoudens Enkele mnd		Niet bepaald		6-12 mnd voor 1 pers huishoudens	n.v.t.		3 a 6 mnd		Max. 1 jaar voor 1 pers. huishoudens en gezinnen
Daadwerkelijke gem. woonduur per type gevestigde spoed-zoeker op park	n.v.t.		Max. 5 mnd i.g.v. verbouwing / tussen 2 woningen in	Niet bekend	Enkele weken (voor 1 pers huishoudens)		Niet bekend		8 mnd	n.v.t.		Nvt		6 mnd, 1 pers-huishoudens en gezinnen*
Wooninitiatieven nodig voor spoedzoekers in uw regio?	Geen info bekend		Ja	Ja	Niet echt nodig		Ja		Ja	Niet in kunnen schatten*		Ja		Ja
Indien ja, voor welk(e) type(n)?	Geen info bekend		1 pers, huishoudens en Jongeren (ook zonder spoed nodig!)	Jongeren (zou blijken uit hun navraag onder jongeren)	Maar misschien Voor 1 pers Huishoudens en arbeidsmigranten		1 pers huishoudens en arbeidsmigranten		1 pers huishoudens Senioren	Niet bekend		1persoons-huishoudens		1pers. huishoudens en gezinnen met problemen
Opmerking			Enkel plek bieden van nov-mrt en dat is vaak te kort							*sinds kort (1,5 jr) woonachtig in de regio	Geen info bekend ivm recentelijke overname exploitatie			*enkeling verhuist in zomer maanden naar campinggedeelte

Bijlage 3. Tabel input woningcorporaties

	Salland Wonen	Reggewoon
1. Bekendheid met urgente woningzoekenden (spoedzoekers) op de woningmarkt (Ja/Nee)	Ja	Ja
2. Type spoedzoeker dat zich het meest bij de corporatie meldt. 1=het meest en 4= het minst	Onbekend*	1: eenpersoonshuishoudens 2: jongeren* 3: senioren (lang ingeschreven, geen urgentie) 4: arbeidsmigranten (melden zich niet)
3. Bijhouden (ja/nee) van het aantal en type spoedzoeker(s) dat zich bij de corporatie meldt	Nee	Nee*
4. Aantal meldingen per jaar, per type spoedzoeker, bij de corporatie	Geen beeld van, onbekend	Geen beeld van, wordt niet bijgehouden
5. Relevantie aanwezig (Ja/Nee) voor bijhouden van aantal meldingen per jaar, per type spoedzoekers	Nee	Nee
6. Tijdelijke oplossingen aanwezig voor spoedzoekers (Ja/Nee/Welke)	Parentshouse, een tijdelijke oplossing voor gescheiden ouders*.	Niet specifiek*
7. Redenen om spoedzoekers te weigeren (Ja/Nee/Welke)	Nee*	Nee*
8. Zicht op verblijf spoedzoekers (Ja/Nee/Waar), indien deze niet via de corporatie een woning kunnen krijgen	Nee, niet officieel. Men zegt dat men tijdelijk inwoont, of op een vakantiepark of in een andere plaats verblijft	Ja. Hebben vaak nog dak boven hun hoofd bij familie/ouders/M.O. of gaan naar een vakantiepark of Almelo
9. Spoedzoekers verwijzen naar andere (huisvestings)instanties (Ja/Nee/Welke)	Ja. particuliere huur, tijdelijke verhuurders, vakantieparken, evt. parentshouse	Ja, vakantiepark of Almelo (meer mogelijkheden)
10. Wordt beeld herkend van spoedzoekers met dringende huisvestingsvraag maar geen urgentie krijgen (Ja/Nee)	Geen informatie bekend	Beperkt. Deze doelgroep kan het dan toch vaak zelf oplossen
11. Treft de corporatie deze spoedzoekers met dringende huisvestingsvraag maar die geen urgentie krijgen ook	Geen informatie bekend	Beperkt, deze groep kan het dan toch vaak zelf oplossen
12. Indien Ja, wat kunnen redenen zijn	Geen informatie bekend	n.v.t.
13. Wachtijd na verkregen urgentie	Drie maanden*	Eerst half jaar, nu nihil*
14. Beeld bij het aantal bij de corporatie gemelde spoedzoekers dat reeds op een vakantiepark verblijft (ja/nee)	Nee	Nee. Melders gaan vooral naar vakantiepark toe als het bij de corporatie niet lukt
15. Spoedzoekers die zich vanwege het ontbreken van vast huisadres niet kunnen inschrijven voor een huurwoning. Wordt deze situatie herkend (Ja/Nee)	Nee	Nee.
16. Indien Ja, wat is het beleid van de corporatie	n.v.t.	Iedereen kan zich inschrijven
17. Hoe kijkt de corporatie aan tegen initiatieven, al dan niet particulier, die inspelen op het tijdelijk huisvesten van de doelgroep spoedzoekers	Geen informatie bekend	Heel goed. Het mag echter geen uitwijkmogelijkheid zijn voor huurders met slecht huurdersgedrag
18. Welke oplossing wordt door de corporatie gezien voor de groep spoedzoekers die niet tijdig in aanmerking kunnen komen voor een woning op de reguliere woningmarkt	Naast loting ook flexibele schil (met bijvoorbeeld behoud van inschrijfduur)	Zie onder opmerkingen bij vraag 20, bij nr. 6 en bij nr. 18.

1. Opmerkingen Salland Wonen 2. * De corporatie kent een urgentieregeling (hierbij zijn het vooral gezinnen/eenoudergezinnen als gevolg van echtscheiding die zich melden). Daarnaast wordt 15% van de voorraad via loting verhuurd aan mensen met een korte inschrijftijd en die met spoed op zoek zijn naar een woning (de speedzoeker). Deze woningzoekenden melden zich niet bij de corporatie, maar reageren zelf op het woningaanbod. Corporatie heeft op dit moment geen analyse beschikbaar naar type speedzoeker. 6. * Corporatie heeft geen officiële samenwerkingen. Wel wordt verwezen naar tijdelijke verhuurders, particuliere verhuur en vakantieparken. Daarnaast wordt speedzoekers geadviseerd om op lotingwoningen te reageren. Wanneer speedzoekers in onze woningen wonen, kunnen zij ook gebruik maken de doorstroomregeling om door te stromen naar een meer geschikte woning. Daarnaast kent de corporatie het parentshouse, dit is een tijdelijke oplossing voor gescheiden ouders. 7. * Iedereen kan reageren op de lotingwoningen, wel zijn er voorwaarden verbonden aan het verkrijgen van urgentie 13. * Er wordt 3 maanden de tijd gegeven om zelf te reageren op het aanbod, 95% vindt binnen deze tijd een woning. Indien niet, wordt de urgentie met nog eens 3 maanden verlengd.		
2. Opmerkingen Reggewoon 2. * Jongeren wijken ook vaak uit naar Almelo of vinden een oplossing in de thuissituatie. LVB jongeren met belang van een netwerk dichtbij zijn het meest urgent onder de categorie jongeren. 3. * Reggewoon houdt alleen totaal aantal verkregen urgenties bij 6. * Wel in gesprek met hulpinstanties voor tijdelijke huisvestingsoplossingen bij crisis, b.v. huiselijk geweld. * Tijdelijke huisvestingsoplossingen, b.v. in de vorm van doorstroomwoningen, of project 'huis te leen' * Geen M.O.aanwezig in directe omgeving. Hoe groot de behoefte hieraan is wil men eerst verduidelijken * M.O. = Maatschappelijke Opvang * Wat corporatie opvalt is dat er sprake is van een groot gat tussen het huren van een woning en M.O. Er is geen sprake van een tussenvorm voor bijvoorbeeld mensen in nood die vanuit een reguliere woonsituatie een andere reguliere woning nodig hebben 7. * In principe wordt niemand geweigerd. Wel wordt er een groter beroep gedaan op het zelfoplossend vermogen waar dit kan 13. * Er was een gebrek aan passende huurwoningen, met name vanwege huurprijs. Beleid is aangepast door huurprijs flexibel aan te passen aan urgente kandidaat middels aftoppen tot huurtoeslaggrens waardoor woningen voor speedzoekers vrijwel direct beschikbaar zijn. 18. * Meer duidelijkheid gewenst over de 18- 18+ categorie. Deze doelgroep urgente woningzoekenden is er onder jongeren wel, worden nu opgevangen door particuliere wooninitiatieven maar deze doelgroep meldt zich niet bij de corporatie. De corporatie wil weten hoe dit kan. Mogelijk omdat ze ofwel nog geen 18 jaar zijn, of wel 18 jaar zijn maar er geen passende woningen zijn in hun huurprijsklasse en die voldoen aan hun (hogere standaard) woonwensen		



Tellers
Benoemers

&

big data-analyse & woningmarktexpertise gedeeld