

SAMEN THUISGEVEN

Actieplan Economisch Daklozen - 22 maart 2021



EXECUTIVE SUMMARY

ENGLISH

Economic homelessness is a fast-growing problem, often accompanied by negative consequences for individuals as well as society. However, it is also a problem with a clear solution: a home. There are now 3000 economic homeless people in the municipality of Amsterdam. With a steady growth in this number over the last few years, the pressure of the problem on the city is rising. Solutions for more housing are on the rise, but offer no way out of today's need. We have researched the possibilities to expand the current temporary housing stock. These temporary solutions should not be seen as the end goal, but serve as solutions to bridge the time gap until enough permanent housing is available. In this document we propose two solutions. The first is to make a small part of Amsterdam's hotel room capacity available for temporary accommodation. The second focuses on homes for a slightly longer term, transforming hotels into temporary homes. Our research shows that in order to realize these plans, we need the help of the municipality on both the legal and financial aspects, but also as an interlocutor. In this document, these results are presented to the municipality, and we ask them to join our movement.

NEDERLANDS

Economische dakloosheid is een snelgroeiend probleem, dat vaak gepaard gaat met negatieve gevolgen voor zowel het individu als de maatschappij. Het is echter ook een probleem met een duidelijke oplossing: een woning. In de gemeente Amsterdam bevinden zich inmiddels 3000 economisch daklozen. Met een gestage groei van dit aantal de afgelopen jaren, neemt de druk van het probleem op de stad toe. Oplossingen voor meer woonruimte zijn in opkomst, maar bieden geen uitweg voor de nood van vandaag. Wij hebben onderzoek gedaan naar de mogelijkheden om het huidige tijdelijke aanbod uit te breiden. Het tijdelijke aanbod moet hierbij niet gezien worden als het einddoel, maar dient als een oplossing om de tijd te overbruggen tot er genoeg permanente woningen beschikbaar zijn. In dit document stellen we twee oplossingen voor. De eerste is om een klein deel van de hotelkamer capaciteit van Amsterdam beschikbaar te stellen voor tijdelijke huisvesting. De tweede is gericht op woningen voor een iets langere termijn, waarbij hotelpanden worden getransformeerd tot tijdelijke woningen. Uit ons onderzoek blijkt dat wij voor het realiseren van deze plannen de hulp van de gemeente nodig hebben op juridisch en financieel vlak, maar ook als gesprekspartner. In dit document worden deze uitkomsten aan de gemeente voorgelegd en vragen wij de gemeente om zich aan te sluiten bij onze beweging.

INHOUD

SAMEN THUISGEVEN	4
1. HET PROBLEEM	5
2. DE OPLOSSINGEN	7
3. WAT GEBEURT ER AL?	13
4. ONDERWEG NAAR HOUSING FIRST VOOR IEDEREEN	14
5. CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN	15

SAMEN THUISGEVEN

Één procent van de hotelkamers in Amsterdam beschikbaar stellen om mensen in nood onderdak te bieden. Daarnaast zonder nieuwe panden te hoeven bouwen, meer tijdelijke woonruimtes realiseren. Het klinkt bijna te mooi om waar te zijn. Wij laten in dit document zien dat door de juiste partijen samen te brengen, dit werkelijkheid kan worden.

Economische dakloosheid is een snel-groeiend probleem, dat vaak gepaard gaat met negatieve gevolgen. Het is echter ook een probleem met een duidelijke oplossing: woonruimte. In de gemeente Amsterdam bevinden zich inmiddels 3000 economische daklozen en de druk van het probleem op de stad neemt toe. Oplossingen voor meer woonruimte zijn in opkomst, maar bieden geen uitweg voor de nood van vandaag. Daarom zijn wij via een Living Lab methode een onderzoek gestart om op zoek te gaan naar directe, praktische en haalbare oplossingen. In dit document presenteren we graag de verschillende oplossingen en lichten we de mogelijkheden toe.

Om deze oplossingen mogelijk te maken is de steun van de gemeente Amsterdam nodig. Daarom is dit document als brandbrief naar burgemeester Halsema gestuurd om de gemeente te vragen zich aan te sluiten bij deze coalitie. Deze coalitie bestaat onder andere uit ondernemers, woningbouwcorporaties en onderzoeksinstanties. Zij nemen hun verantwoordelijkheid, nu de gemeente nog.

**VOOR EEN MENSELIJK,
LEEFBAAR EN INCLUSIEF
AMSTERDAM**

1. HET PROBLEEM

Nederland heeft een grote schaarste aan betaalbare woningen, met name sinds de economische crisis van 2008. In Amsterdam loopt dit tekort momenteel op tot 50.000 in 2020. De sociale huursector is in de afgelopen 20 jaar met 20 procent afgenomen, mede dankzij de schaarste van de grond die beschikbaar is om op te bouwen. Terwijl het aantal woningen in het laag- en middensegment afneemt, stijgt het aantal huishoudens op zoek naar een woning in de stad elk jaar. De prijsopdrijvingen ten gevolge van de schaarste hebben ervoor gezorgd dat er steeds meer mensen op de sociale huursector zijn aangewezen. De wachttijd in Amsterdam op een sociale huurwoning is volgens Woningnet op dit moment meer dan 10 jaar.

De groep die door de prijsopdrijvingen en de schaarste op de woningmarkt er niet in slagen om een vaste woning te vinden, zijn de zogenaamde economisch daklozen. Deze groep wordt ook wel 'zelfredzame' daklozen genoemd. Dit gaat vaak om mensen die vanwege financiële problemen en/of een bepaalde levensgebeurtenis (zoals baanverlies, faillissement, scheiding) niet meer zelfstandig kunnen voorzien in huisvesting. Omdat zij voorheen een goede woning tot hun beschikking hadden, zijn zij vaak niet ingeschreven bij Woningnet. Zo zullen deze mensen onderaan de wachtlijst van meer dan tien jaar terecht komen. Zonder uitzicht op een woning op korte termijn, lopen er velen het risico uiteindelijk geen woning meer te hebben.

Economische dakloosheid is een snel groeiend probleem in en rondom de randstad. Eerder konden economische daklozen nog terecht in de zogenoemde 'grijze gebieden' van de woningmarkt. De illegale hostels, kraakpanden of anderzijds informele woningen. Hier werden tot 2017 mensen opgevangen die buiten de boot vielen tot ze een stabiele en veilige plek gevonden hadden of weer tijdelijk bij vrienden of familie terecht konden. Dit omdat er tot dat jaar meer flexibele wooncontracten mogelijk waren bij woningbouwcorporaties, zoals een vriendencontract waarbij mensen als groep individuen samen de huur konden betalen zonder hierdoor

uitkeringen te verliezen. In de afgelopen jaren is er meer regelgeving bijgekomen in de stad om leegstand, woningdelen en verkamering tegen te gaan. Dit heeft echter gezorgd voor nog meer prijsopdrijvingen en het verdwijnen van goedkope tijdelijke woonplekken voor woningzoekenden.

Deze ontwikkeling heeft bijgedragen aan het feit dat er een groei in deze nieuwe groep daklozen is ontstaan. Economisch daklozen worden bij de gemeente en hulpinstanties aangemerkt als 'zelfredzaam'. Dit label bepaalt dat deze persoon geen aanspraak kan maken op de maatschappelijke opvang (MO). Hierdoor zijn de opties voor directe hulp beperkt. Economisch daklozen kunnen bijvoorbeeld niet terecht bij bepaalde opvanglocaties. Bovendien heeft deze groep minder toegang tot contact met maatschappelijk werkers dan andere daklozen. Dit zorgt vaak voor uitzichtloze situaties waarbij de kans groot is dat mensen verder afglijden. Door een langdurige periode zonder vaste woon- of verblijfplaats kunnen er nieuwe problemen, zoals drank- en drugsmisbruik, mentale en fysieke problemen en werkloosheid ontstaan. Hierdoor kan de persoon zijn of haar zelfredzaamheid status verliezen en alsnog in de MO terecht komen. Dit leidt tot een stijging van de maatschappelijke kosten en overbelasting van hulpinstanties.

Het zelfredzaamheidslabel hebben betekent dus niet dat deze mensen het zonder hulp kunnen redden. Het goede nieuws is dat is gebleken dat economisch daklozen een grote kans hebben om binnen een jaar hun leven weer op de rails te hebben, mits zij een veilige en prettige woon- of verblijfplaats hebben. Zonder de dagelijkse stress van het vinden van een redelijke slaapplek, kunnen deze mensen met weinig maatschappelijke hulp vaak de weg naar een eigen huis terug vinden. Daarom is het essentieel om een toereikende tussenoplossing te kunnen bieden. Het kost tijd om een passende vaste woning te vinden, en door ook deze mensen die tijd te geven, worden

veel problemen en maatschappelijke kosten voorkomen.

Deze informatie is niet nieuw. In de afgelopen jaren zijn er meerdere projecten opgezet om economisch daklozen tijdelijk te huisvesten. Maar door de toenemende aantallen worden de wachtlijsten voor elke vorm van hulp steeds langer. Het is duidelijk dat er meer nodig is om iedereen in deze groep binnen aanzienlijke tijd een dak boven het hoofd kunnen bieden.

In het volgende hoofdstuk wordt uitgelegd wat hiervoor precies nodig is en wordt dit vertaald naar twee concrete oplossingen. In hoofdstuk drie van dit document behandelen wij enkele voorbeelden van reeds bestaande initiatieven. We sluiten af met onze aanbevelingen voor de gemeente om het probleem van economisch dakloosheid aan te kunnen pakken.

2. DE OPLOSSINGEN

Om dit probleem op de korte termijn het hoofd te kunnen bieden, zijn nu oplossingen nodig. Uiteraard is uiteindelijk een vaste woning het doel, maar tot die tijd moeten nieuwe oplossingen gevonden worden die een directe verlichting kunnen geven. Hieronder geven we u twee mogelijke oplossingsrichtingen. Deze oplossingsrichtingen zijn gebaseerd op de situatie in Amsterdam, maar kunnen ook dienen als voorbeeld voor andere steden.

2.1 OPVANG IN HOTELS, OOK NA CORONA

De coronacrisis heeft verschillende ontwikkelingen in gang gezet met betrekking tot het opvangen van de meest hulpbehoevenden in Amsterdam. Zo heeft de gemeente noodopvanglocaties voor dak- en thuislozen in de stad toegevoegd. Deze noodopvang blijft geopend, zolang er sprake is van een lockdown waarbij thuisblijven de norm is. Hiernaast heeft de hotelsector in samenwerking met De Regenboog Groep onconventionele opvangmogelijkheden voor economisch daklozen gecreëerd. Doordat toeristen nu wegblijven staan veel hotelkamers in de stad leeg. Op dit moment bieden hotels in samenwerking met De Regenboog Groep ongeveer 180 hotelkamers in verschillende hotels aan voor tijdelijke opvang, aan personen voor wie reguliere (tijdelijke) woonoplossingen nog buiten handbereik zijn. Volgens De Regenboog Groep is deze vorm van opvang een succes. Van de 40 economisch daklozen die in september de kamers van één hotel betrokken, zitten er op dit moment slechts 11 nog in deze situatie. De andere 29 hebben een andere woning gevonden en hebben plaatsgemaakt voor nieuwe mensen.

Wij zien dat de coronacrisis kansen voor mogelijke oplossingen met zich meebrengt. Maar we zien ook dat de wooncrisis, en daarbij het probleem van economische dakloosheid, langer gaat duren dan de coronacrisis. Wij nodigen de gemeente daarom uit om mee te denken over wat er gebeurt als de coronacrisis

voorbij is en de hotelkamers weer gevuld worden. Graag gaan wij daarom het gesprek met u aan over de kansen die de gemeente kan bieden om de volgende ideeën te realiseren.

BESCHRIJVING VAN DE OPLOSSING

De oplossing die wij voorstellen is het beschikbaar stellen van 1% van de hotelkamers in Amsterdam voor de doelgroep van economisch daklozen. Wij pleiten voor het verlengen en structureel uitbreiden van deze vorm van opvang die zich tijdens de coronacrisis heeft voorgedaan. Deze kamers zouden voor meer dan 350 economisch daklozen onderdak kunnen bieden.

Tijdelijke opvang voor deze doelgroep is niet het einddoel, maar het is een noodzakelijke invulling van de acute behoefte aan een dak boven het hoofd. Hoteleigenaren kunnen een bijdrage leveren aan de oplossing door hotelkamers beschikbaar stellen aan de doelgroep. Deze vorm van onderdak bieden kan al vanaf één hotelkamer per hotel. Deze flexibiliteit maakt het mogelijk dat het voor veel (verschillende soorten) hotels een optie is om mee te werken.

We hebben over de invulling van dit traject om tafel gezeten met de stakeholders. Contracten zouden een maximale duur hebben van een paar maanden, zodat mensen actief op zoek blijven naar een meer permanente oplossing of eventueel een baan. In veel gevallen zal deze periode gebruikt worden om tijd te overbruggen terwijl zij wachten tot zij in aanmerking komen voor andere verblijfsoplossingen, bijvoorbeeld in het passantenpension, Onder de Pannen of Tijdelijk Onder Dak (zie Hoofdstuk 3). Tijdens het verblijf zullen de huurders door maatschappelijk werkers van De Regenboog Groep worden begeleid en ondersteund in het vinden van een andere oplossing.

Een voordeel van deze oplossing is dat er op het moment al meerdere samenwerkingen zijn die goed verlopen. De meeste hotels

ervaren de economisch daklozen als aangename hotelgasten. Daarnaast biedt deze oplossingsrichting de mogelijkheid om op zeer korte termijn opvang te realiseren, zoals ook nu al is gebleken. Hotelkamers zijn al bewoonbaar. Soms moeten wel (gedeelde) faciliteiten worden toegevoegd zoals koelkasten en magnetrons, zodat de hotelkamers kunnen dienen als tijdelijke woonvoorziening die uit meer bestaat dan enkel een bed en een douche.

SAMENWERKING

De belangrijkste stakeholders voor deze oplossing zijn: de hotel eigenaren/managers, de gemeente Amsterdam, De Regenboog Groep, en de economisch daklozen. Uit ons onderzoek blijkt dat er verschillende partijen enthousiast zijn, maar dat er een aantal barrières zijn. Wij denken dat de gemeente een belangrijke rol kan spelen in het wegnemen van deze barrières zoals hieronder beschreven. In het duurzaam maken van deze oplossingsrichting vragen wij dan ook van de gemeente een actievere rol. Gemeente Amsterdam geeft in haar Beleidsprogramma Dakloosheid aan het perspectief voor (dreigende) dak- en/of thuisloosheid te willen verbeteren. Daarin benoemt de gemeente het tijdelijk huisvesten van economisch daklozen in hotels gedurende de coronacrisis als mogelijke oplossing. Verder wordt in dit programma genoemd dat de beschikbaarheid van hotels als noodopvang beperkt is en dat zodra de hotelbranche weer aantrekt het niet als oplossing meer kan dienen. Vanwege het bij alle partijen aanwezige enthousiasme naar aanleiding van de ervaringen tot nu toe, is er bij iedereen een sterke behoefte om door te zetten. We hopen dat de gemeente open staat voor het exploreren en ondersteunen van deze optie.

Hotels

De huidige samenwerking met Amsterdamse hoteliers verlopen tot nu toe erg goed. De hoteliers die wij hebben gesproken geven allen aan geen probleem te hebben met de

doelgroep van economisch daklozen. Hoewel de hoteleigenaren in veel gevallen nog geen beloftes kunnen maken wat betreft de opvangmogelijkheden na corona, zijn zij bereid om mee te denken aan lange termijn oplossingen voor dit maatschappelijke probleem. Sommigen voelen zich medeverantwoordelijk en willen een maatschappelijke bijdrage leveren voor de stad. We hopen in contact te komen met meer hoteleigenaren die, ook na de coronacrisis, bereid zijn permanent een aantal kamers ter beschikking te stellen.

De Regenboog Groep

De Regenboog Groep biedt begeleiding en ondersteuning aan mensen die worden opgevangen in het hotel om hen zo snel mogelijk te laten doorstromen. Ze hebben al ervaring met dit soort samenwerkingen en hebben goede ervaring met het gebruik van hotelkamers als noodopvang. Deze oplossing biedt een perspectief die er voor de coronacrisis niet was.

Economisch Daklozen

Wij hebben deze oplossingsrichting voorgelegd aan economisch daklozen. Zij stellen dat korte termijn oplossingen niet het einddoel zouden moeten zijn, maar dat het moet gezien worden als tussentijdse oplossing. Om deze oplossing te doen slagen gaven de ervaringsdeskundigen aan dat het wenselijk is om in ieder geval een paar maanden aaneensluitend onderdak te hebben. Daarnaast is het van belang dat er voldoende doorstroommogelijkheden zijn na deze oplossing. Begeleiding is nodig om de volgende stap richting een vaste of langere termijn tijdelijke woning te kunnen zetten. Verder noemden zij een aantal wensen voor de invulling van de tijdelijke woning:

- Een huurprijs van €450 per maand zou betaalbaar zijn voor de doelgroep.
- Een zelfstandige kamer is erg belangrijk.
- Een keuken of kitchenette om zelf eten te bereiden is gewenst. In ieder geval een gedeelde koelkast en magnetron.

AANDACHTSPUNTEN

Om optimaal gebruik te kunnen maken van hotelkamers als tijdelijke woonruimte, moet er aandacht zijn voor een aantal barrières. Hieronder worden deze barrières toegelicht. Bij enkele is beschreven hoe deze overkomen kunnen worden.

Aansprakelijkheidsverzekering

Economisch daklozen kunnen momenteel bij tijdelijk verblijf in het hotel, niet het adres opgeven als hun woonadres. Hierdoor kunnen zij geen aansprakelijkheidsverzekering afsluiten. Dit is enerzijds voor de economisch dakloze zelf problematisch, omdat zij niet verzekerd zijn in het geval dat zij onvoorziene schade aanrichten, en zou anderzijds voor hoteleigenaren een barrière kunnen zijn om mee te willen werken.

Huurrechten

In Nederland bouwen huurders huurrechten op na verlengingen van het huurcontract. Door de instabiele situatie van de economisch daklozen zal het voorkomen dat zij regelmatig hun contract vernieuwd moeten krijgen. Hotels behouden graag zoveel mogelijk flexibiliteit in het aanbieden van de kamers. Er kunnen hierdoor conflicten ontstaan met betrekking tot de huurrechten die de economisch daklozen in deze vorm van opvang opbouwen.

Garantstelling De Regenboog Groep

Advocaten en juristen van verschillende hotels vragen De Regenboog Groep garant te staan voor de economisch daklozen die een kamer in een hotel huren. Zo willen zij er zeker van zijn dat als er iemand gaat procederen, bijvoorbeeld bij beroep op huurrechten, dat De Regenboog Groep garant staat voor de kosten hiervan. Dit is een irreële situatie voor De Regenboog Groep waar nog een passende oplossing voor gevonden moet worden.

Tekort aan begeleidend personeel

Voor het succesvol maken van deze oplossingsrichting in de gewenste aantallen, is

een toename aan beschikbaar personeel nodig dat de economisch daklozen kan begeleiden. Op het moment is De Regenboog Groep in staat om iedereen die deel neemt aan dit project te voorzien in adequate begeleiding. Maar wanneer aantallen groter worden, is meer mankracht nodig om in dezelfde mate begeleiding aan iedereen te blijven geven. Zo kunnen we het succes van het programma in dezelfde mate blijven garanderen voor zowel de economisch daklozen als de deelnemende hotels.

VRAAG AAN DE GEMEENTE

Financiële haalbaarheid

Door het huisvesten van economisch daklozen in plaats van toeristen zullen de hotels minder winst maken dan voorheen. Economisch daklozen kunnen een bedrag van 15 euro per nacht per kamer betalen, wat uitkomt op ongeveer 450 euro per maand.

Gezien de rol die hotels spelen in het bijdragen aan een maatschappelijke oplossing, zouden zij niet alleen verantwoordelijk moeten zijn voor deze kosten. Hierom is het essentieel dat zij de financiële en juridische steun krijgen van de overheid die nodig is om deze oplossing te realiseren. Wij zien de volgende mogelijkheden:

- Economisch daklozen ontvangen huursubsidie voor het huren van de hotelkamers.
- Hotelketens krijgen een korting op de toeristentax zodat zij met deze tegemoetkoming het verschil in verlies kunnen verkleinen.

Daarnaast is het nodig om subsidies te verhogen om opvang- en begeleidingscapaciteit te vergroten. Deze opties zijn ideeën die wij graag nader bespreken en verder uitwerken met de gemeente en de betrokken partijen.

2.2 TRANSFORMATIE HOTEL

Naast het gebruik van bestaande hotelkamers als tijdelijke woonruimte, zien wij in leegstaande hotels ook een mogelijke kans. Hieronder wordt deze oplossing toegelicht.

Op dit moment bieden passantenpensions opvang aan economisch daklozen waar mensen in eerste instantie maximaal een half jaar mogen verblijven. Tijdens dit half jaar kunnen zij in alle rust aan een oplossing voor hun problemen werken. De passantenpensions bieden in Amsterdam rond de 250 tijdelijke slaappleatsen, maar de wachtlijsten zijn lang en worden steeds langer. Bovendien zijn door de huidige regels die van kracht zijn vanwege de coronacrisis, geen gedeelde kamers meer in gebruik. Dit heeft tot een tijdelijke afname in beschikbare plaatsen geleid. In het plan van de gemeente wordt aangegeven dat zij van plan zijn deze vorm van opvang uit te breiden met een nieuwe locatie.

Om te zorgen dat er een voldoende aanbod blijft van tijdelijke woonoplossingen zien wij een kans in het transformeren van leegstaande hotels.

BESCHRIJVING VAN DE OPLOSSING

Een oplossingsrichting die wij naar aanleiding van ons onderzoek als kansrijk beschouwen is het opkopen van een (leegstaand) hotel door een Amsterdamse woningcorporatie. Die kan dit transformeren tot tijdelijke woningen voor economisch daklozen. Hiermee zou een economische ontwikkeling (overschot aan hotelcapaciteit) gekoppeld worden aan een onmiddellijke behoefte (economisch daklozen huisvesten en een maatschappelijk probleem beteugelen). De woonduur van deze woningen zouden een tijdelijk karakter hebben waarvan de contracttermijn nog ter discussie staat. De gerealiseerde woningen zouden economisch daklozen in ieder geval genoeg structuur

en tijd moeten bieden om op zoek te gaan naar een permanente zelfstandige woning. Maatschappelijk werkers en vrijwilligers van De Regenboog Groep kunnen de nieuwe bewoners begeleiden en ondersteunen om samen naar een duurzame oplossing toe te werken binnen Amsterdam of daarbuiten. Wie in het getransformeerde hotel komt te wonen betaalt huur en een borgsom. Er wordt een contract ondertekend waarin de gedragsregels binnen het pand en de betalingsverplichting worden vastgelegd. Deelnemers tekenen ook een contract met De Regenboog Groep, waarin inspannings beloften en andere afspraken zijn opgenomen. De invulling is dus enigszins vergelijkbaar met bestaande initiatieven.

De uitvoering van deze oplossingsrichting is voordelig omdat het bewoonbaar vastgoed toevoegt aan de woningvoorraad zonder dat weg te nemen van de huidige woningmarkt. Het type en de hoeveelheid van het aangekochte vastgoed is leidend voor hoeveel mensen kunnen worden gehuisvest door deze oplossing. Het is daarnaast afhankelijk van de hoteleigenaar die moet willen verkopen.

Deze oplossing is in lijn met de gemeentelijke ambitie om toerisme in Amsterdam in te perken en woonruimte uit te breiden. Het is ook in lijn met de doelstellingen van woningcorporaties die het maatschappelijk belang dienen door het aanbieden van onderdak aan kwetsbare groepen. Deze oplossingsrichting zal economisch daklozen de kans bieden om zich op een adres in te schrijven, weer op hun eigen benen te kunnen staan en daadwerkelijk zelfredzaam te worden.

SAMENWERKING

De belangrijkste stakeholders zijn: de woningcorporatie(s), de gemeente Amsterdam, De Regenboog Groep en de economisch daklozen. Uit ons onderzoek is gebleken dat verschillende partijen bereidheid en

enthousiasme hebben voor deze oplossing. Hieronder benoemen wij de verschillende conclusies en visies van de verschillende partijen waar rekening mee gehouden moet worden in de uitwerking van deze oplossingsrichting.

Woningcorporaties

Uit de gesprekken met een woningcorporatie kunnen wij concluderen dat er veel enthousiasme is voor dit plan. Woningcorporaties hebben als doel om ervoor zorgen dat mensen met een laag inkomen kunnen wonen in Amsterdam en omgeving. Deze doelstelling sluit aan bij de voorgestelde oplossingsrichting.

De Regenboog Groep

De Regenboog Groep is erg positief over de potentie van deze oplossingsrichting. Zij zijn zelf tot dit idee gekomen en hebben de woningcorporatie benaderd over de mogelijke uitwerking hiervan. De Regenboog Groep zal begeleiding en ondersteuning bieden aan de bewoners van het getransformeerde hotel.

Economisch Daklozen

We hebben deze oplossingsrichting besproken met een groep economisch daklozen en hun input gevraagd over de vorm en invulling van dit plan. In eerste instantie waren de economisch daklozen huiverig over tijdelijke contracten zoals in dit plan wordt voorgesteld. Volgens hen is de korte duur van 1 of 2 jaar eigenlijk te kort om voor iedereen een nieuwe woning te kunnen vinden. Hiernaast is voor succes voldoende ondersteuning nodig bij het vinden van een permanente woning. Ze gaven wel aan dat een (ruim) maximum aan het huurcontract een motiverende werking zou hebben op de zoektocht naar een vaste woning.

Daarnaast noemden zij de volgende wensen voor de invulling van de woningen:

- Oppervlakte tussen de 40 – 70 m².
- Een ruimte met minimaal twee kamers, het

lieft zelfstandig.

- Een veilige stalling voor fietsen.
- Er is geen gezamenlijke ontmoetingsruimte nodig wanneer het hotel in een levendige buurt staat met een aanbod van cafés, restaurants en andere ontmoetingsplaatsen. Daarnaast zijn faciliteiten zoals een supermarkt, school, ziekenhuis en sportlocaties in de buurt ook gewenst.
- Mogelijkheden voor een rolstoel, huisdieren of kinderen zijn belangrijk, maar niet zozeer voor elke woning binnen het pand.

AANDACHTSPUNTEN

Uit het onderzoek is gebleken dat er aandacht moet zijn voor een aantal punten. Hieronder worden deze aangegeven. Daarna worden de barrières gepaard met de benodigdheden deze te overkomen toegelicht.

Bestemmingsplan

Voor deze oplossing zal de hotelfunctie van het vastgoed veranderd worden naar een tijdelijke woonfunctie. Normaal gesproken is het veranderen van bestemming een langdurig en complex proces. In dit geval kan de verandering echter onder de zogenoemde kruimelregeling vallen waardoor van het bestemmingsplan mag worden afgeweken, zonder dat deze hoeft worden gewijzigd. Deze regeling kan worden gebruikt wanneer het gebouw voor een andere functie wordt gebruikt dan in het bestemmingsplan staat, mits de bebouwde oppervlakte niet wordt vergroot. Zorgvuldigheid is geboden bij de uitwerking van het veranderen van de hotelfunctie naar een tijdelijke woonfunctie.

Huurrechten

In Nederland bouwen huurders huurrechten op na verlenging van een tijdelijk huurcontract van maximaal 2 jaar. Na deze verlenging wordt dit een contract voor onbepaalde tijd. Door de constructie van deze oplossing, kunnen gevallen ontstaan waarin de economisch daklozen

regelmatig hun contract vernieuwd krijgen. Hierdoor kunnen de economisch daklozen huurrechten opbouwen die de tijdelijkheid van de woonconstructie in het getransformeerde hotel onder druk kunnen zetten. Hieruit volgt dat het belangrijk is om van te voren duidelijke afspraken over de maximale huurtermijnen en mogelijke huurrechten die hierbij gelden.

Realisatietermijn

Het uitwerken en vervolgens realiseren van dit plan, zal veel tijd zal kosten. De Regenboog Groep en de woningcorporatie hebben niet eerder een dergelijk project uitgevoerd. Dit kan echter zo goed mogelijk ingeperkt worden als er voldoende financiële en juridische steun vanuit (lokale en/ of nationale) overheid is. Daartegenover staat wel dat het sneller gerealiseerd zal kunnen worden dan nieuwbouw.

VRAAG AAN DE GEMEENTE

Financiële barrières

Door de aanwezige voorzieningen in hotelkamers, bijvoorbeeld riolering en verwarmingen, denken wij dat de transformatiekosten van een

hotel naar woningen lager zullen zijn dan het transformeren van kantoor- en winkelpanden. Er moet echter wel rekening gehouden worden met hogere aankoopkosten.

Een hotelpand kopen is over het algemeen veel duurder dan ander vastgoed. Gezien het maatschappelijk belang van het realiseren van deze woningen, hebben woningcorporaties financiële steun vanuit de overheid nodig. Graag gaan wij met u in gesprek over de mogelijkheden op dit vlak.

Om naast de realisatie ook onderhoud en begeleiding mogelijk te maken, is het nodig om structureel financiële ondersteuning te blijven bieden. Daarom stellen wij het volgende voor. De subsidie portefeuille waar de diensten van het passantenpension door gefinancierd worden, moet vergroot worden. Zo kunt u dit ook aan deze oplossing toekennen. Deze oplossing kan namelijk worden beschouwd als een capaciteitsuitbreiding van het passantenpension.

3. WAT GEBEURT ER AL?

Op dit moment zijn er al verschillende projecten die lopen om economisch daklozen hulp en een dak boven hun hoofd te bieden. Een voorbeeld hiervan zijn de al eerder genoemde passantenpensions. Hier lichten wij graag enkele bijzondere projecten toe.

BEGELEIDING VANUIT MAATSCHAPPELIJKE INSTANTIES

Onder andere De Regenboog Groep biedt begeleiding aan economisch daklozen vanuit Huizen van de Wijk. Hiervoor bestaat een routekaart, waarbij er verschillende fases worden doorlopen. Deze fasen zijn op dit moment: inschrijfadres, inkomen, een dak boven het hoofd, administratie en welzijn. Een vast onderdak vinden is geen onderdeel van de routekaart. Ook voor de begeleiding van De Regenboog Groep voor economisch daklozen bestaat inmiddels een wachtlijst. De volgende twee voorbeelden zijn onderdeel van deze routekaart.

ONDER DE PANNEN

Onder de Pannen is een project waarbij economisch daklozen tijdelijk onderdak krijgen bij mensen die een kamer beschikbaar hebben en bereid zijn een stadsgenoot hulp te bieden. Degene die het onderdak ontvangt, betaalt hiervoor huur en een onkostenvergoeding. Het is een goedlopend project. In 2019 was het aantal succesvolle matches 55, dit is in 2020 gestegen naar 86, met een uitstroombestemming met eigen woonplek van 49% na 11 maanden. Ondanks het succes van dit programma, blijkt

het lastig deelnemers te vinden die bereid zijn hun woning te delen, waardoor het aantal beschikbare kamers via dit programma op het moment relatief laag is. Wij nemen aan dat dit komt doordat het delen van een woonruimte die eerder privé was voor velen op het moment een te groot offer is.

TIJDELIJK ONDER DAK

Woningcorporaties, De Regenboog Groep en de gemeente Amsterdam werken sinds 2020 samen aan het project Tijdelijk Onder Dak. Het doel van dit project is om economisch daklozen aan een tijdelijke woning te helpen en zo een 'adempauze' te geven. De woningcorporaties verwachten jaarlijks circa 200 woningen beschikbaar te stellen. Dit zijn woningen die op de nominatie staan voor renovatie of sloop, zogenoemde leegstand. In elke woning kunnen twee mensen maximaal een jaar wonen en gedurende deze tijd moeten zij zelf blijven zoeken naar een structurele woonruimte in en buiten de stad. Daarbij krijgen ze begeleiding. Op het moment zijn 14 woningen via dit programma in gebruik.

De door ons voorgestelde oplossingen zijn een aanvulling op de bovenstaande initiatieven. Daarmee sluit dit onderzoek aan bij een bredere zoektocht naar woonruimte voor de snel groeiende groep economisch daklozen. Met de schatting van 3000 economisch daklozen is het duidelijk dat bovenstaande initiatieven niet voldoende tijdelijke woonruimte brengen. Dit maakt des te meer duidelijk dat nieuwe bronnen van ruimte meer dan nodig zijn.

4. ONDERWEG NAAR HOUSING FIRST VOOR IEDEREEN

Alle betrokken partijen hebben dezelfde wens: iedereen een dak boven het hoofd en iedereen een prettige en veilige woonruimte. Deze wens wordt in de eerder genoemde oplossingen realiteit volgens het bestaande Housing First principe, waarbij iedereen die dak- of thuisloos is direct een woonruimte aangeboden krijgt. Hiermee wordt op succesvolle wijze vorm gegeven aan het recht op huisvesting uit de Nederlandse grondwet en Universele Verklaring van de Rechten van de Mens (UDHR). De methode biedt mensen de mogelijkheid om vanuit een veilige haven hun leven weer op gang te brengen. Deze methode is voor de gemeente Amsterdam niet onbekend.

De gemeente hanteert nu al een Housing First principe voor cliënten in de geestelijke gezondheidszorg (ggz) en de maatschappelijke opvang. Zij krijgen zonder voorwaarden vooraf een woning en daarnaast intensieve, integrale ondersteuning bij hun verdere herstel. In de meeste gevallen leidt deze aanpak ook in Amsterdam tot een succesverhaal: de meeste deelnemers zijn in staat met behulp van de begeleiding die zij ontvangen de aan hen toegewezen woning te behouden. In 2018 vierde HVO QUERIDO, een organisatie die ook opkomt voor deze doelgroep, hun duizendste deelnemer aan het Amsterdamse Housing First project. Vanwege het succes begon de gemeente in 2016 met een pilot voor gezinnen. Naar rapport van de gemeente bleek ook deze pilot zeer geslaagd. Betrokken partijen melden in de pers en rapporten blij te zijn met het gebruik van het model.

Medewerkers van FEANTSA, de Europese Federatie van Nationale Organisaties die met Daklozen werken, waren verbaasd dat een Housing First principe in Amsterdam niet gold

voor economisch daklozen. Volgens hen, in lijn met de ervaringen hierboven beschreven, is dit principe een van de beste manieren om dakloosheid op te lossen. De methode leidt in veel gevallen tot minder kosten dan het faciliteren van een noodopvang en verhoogt de zelfstandigheid. Daarnaast biedt het mensen meer vrijheid om hun eigen leven te leiden. Één van de economisch daklozen die wij spraken gaf aan dat hij door zijn situering in de noodopvang niet de mogelijkheid had om deel te nemen aan basketbal trainingen en -wedstrijden vanwege de avondklok die bij de opvang van kracht is. Dat knelt, omdat deze activiteit juist bijdraagt aan het behoud van een sociaal netwerk en geestelijke en fysieke gezondheid.

De successen van, en de voordelen voor het individu en de maatschappij van het principe zijn duidelijk. Daarom rijst de vraag, waarom wel gebruik maken van deze methode voor mensen met een meervoudige hulpvraag of gezinnen, maar niet voor economisch daklozen?

Een ambtenaar bij de gemeente gaf ons aan dat de grondslag hiervan ligt bij de woningschaarste in de stad. Deze schaarste heeft geleid tot het moeten afbakenen van de groep mensen die recht heeft gebruik te maken van het Housing First project. Daarom is het nodig om het blikveld te verbreden, door te focussen op onconventionele methodes. Het exploreren van deze methodes is spannend, maar kan leiden tot bijzondere succesverhalen. Een concreet voorbeeld hiervan is Onder de Pannen. Maar hiermee alleen zijn we er nog niet. Het is nodig om verder te blijven zoeken naar de mogelijkheden om onderdak te bieden via het Housing First principe voor alle Amsterdammers.

5. CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

Economische dakloosheid is een probleem dat als gevolg van de overbelaste woningmarkt grote impact heeft op de maatschappij en de mensen zelf. In dit document worden twee mogelijke oplossingen aangedragen die voornamelijk in de regio van Amsterdam op dit moment een uitkomst zouden kunnen bieden. Deze oplossingen zijn gericht op het realiseren van tijdelijke en op korte termijn haalbare woonmogelijkheden voor deze specifieke groep daklozen.

De nood voor deze oplossingen is hoog aangezien de bestaande initiatieven in de stad niet toereikend zijn om iedereen een dak boven het hoofd te kunnen bieden en wachtlijsten groeien. Om de kans op afglijden en vergroting van het probleem te kunnen voorkomen is er, op basis van het Housing First principe, gezocht naar beschikbare tijdelijke woonruimtes voor deze groep.

Het advies aan de gemeente is dan ook om in lijn met deze voorgestelde oplossingen te richten op huisvesting als eerste prioriteit ten aanzien van het probleem. Daarnaast heeft de coronacrisis mogelijkheden geboden die daarvoor moeilijk denkbaar waren. Door nu te handelen kunnen we gebruik maken van de positieve effecten van de crisis en er ook in de toekomst de vruchten van plukken.

Amsterdam kan hierin een duidelijke voorbeeldfunctie aannemen tegenover andere gemeenten en zo bijdragen aan het aanpakken van het probleem in andere regio's.

AANBEVELINGEN

- Wij raden aan dat de gemeente gebruik maakt van de lopende samenwerkingen met hotels. Er zijn al partijen die zich betrokken voelen en een bijdrage willen leveren. Maak hier gebruik van en laat de positieve effecten van de coronacrisis niet verloren gaan als deze voorbij is.
- Kijk naar de mogelijkheden om bestaand vastgoed te transformeren. Hotels die leeg komen te staan zijn een goede mogelijkheid om snel tijdelijke woonplekken te creëren.
- Pak de daklozenproblematiek preventief aan door middel van het Housing First principe. Begin met het zoeken naar huisvestingsmogelijkheden.
- Ga met De Regenboog Groep in gesprek om andere ideeën om preventief afglijden van economisch daklozen te voorkomen te onderzoeken. Dit document bevat twee efficiënte en goed uitvoerbare oplossingen maar is geen alomvattende lijst van de mogelijkheden.

Daarnaast gaan wij graag met de gemeente om tafel om de kansen die wij zien naar aanleiding van dit onderzoek te bespreken en de aandachtspunten te verhelderen.

We willen de gemeente Amsterdam met klem aanraden om zo snel mogelijk een concrete oplossing tot uitvoering te brengen en voort te bouwen op de initiatieven die nu worden ondernomen. Hoe sneller er kan worden gehandeld, hoe meer kosten bespaard kunnen worden. Maar veel belangrijker is dat meer mensen hun waardigheid en zelfvertrouwen terug kunnen krijgen door weer onderdeel te worden van de maatschappij.

LIVING LAB LESS HOMELESS

Master Metropolitan Analysis Design and Engineering

Hanna Winters

Pleuni Stigter

Carla ten Kate

Annie Berendsen

voor De Regenboog Groep