Extra kosten voor sociale exploitatie van flexwoningen

Een complex van flexwoningen vraagt om een ander soort sociaal beheer dan reguliere sociale huurwoningen. Hiervoor zijn over het algemeen drie redenen:

- Omvang
- Doelgroepen
- Locatie

Omvang

Flexwoningen worden over het algemeen gerealiseerd in grote hoeveelheden bij elkaar. Dit is gunstig voor de business case en daarnaast wordt zo een relatief grote bijdrage geleverd aan het woningtekort. Dit betekent echter ook een hoge concentratie van mensen. De leefbaarheid komt hierdoor eerder onder druk te staan. Sociaal beheer is daarom extra belangrijk.

Doelgroepen

Zoals het woord al zegt, zijn flexwoningen, van tijdelijke duur. Deze woningen zijn daarom vooral geschikt voor doelgroepen waar de woningnood het hoogst is. Dit zijn bijvoorbeeld statushouders, urgenten, uitstromers uit zorg en jongeren. Deze doelgroepen kenmerken zich over het algemeen door een relatief lage sociaaleconomische status of kwetsbaarheid. Uit ervaring blijkt dat extra sociale ondersteuning nodig is om deze groepen goed met elkaar te laten samenwonen.

Locatie

Door de tijdelijke aard van deze complexen zijn niet alle locaties in een stad geschikt voor realisatie. De locaties die wel geschikt zijn, liggen vaak aan de randen van stedelijk gebied. Voorzieningen zijn vaak niet in de buurt. Daarnaast zijn bovenstaande doelgroepen relatief weinig mobiel. Bepaalde sociale voorzieningen (o.a. buurtteam) zullen daarom ter plekke aangeboden moeten worden.

Kosten sociale exploitatie flexwoningen

TYPE KOSTEN	**BEDRAG**	**OPMERKING**
EENMALIG		
Gemeenschappelijke ruimten Inrichten gemeenschappelijke ruimte met kantoor/ keuken/woonkamer.	€[5.1,2,b]	*Omvang ca 40m2 voor 100 personen*
TOTAAL EENMALIGE KOSTEN	€[5.1,2,b]	
JAARLIJKS TERUGKERENDE KOSTEN		
Gemeenschappelijke ruimten Huur(derving), w/g/l	€[5.1,2,b]	*per 100 personen*
Personeel		
Community builders en vrijwilligers Kosten: werven, opleiden, trainen, begeleiden.	€[5.1,2,b]	*5 personen per 100 bewoners*
Woonbegeleider	€[5.1,2,b]	*1 FTE per 100 personen*

Outreachend Buurtteam Betreft aanvullend regulier buurtteam (casuïstiek bespreken en/of verwijzing)	€ 5.1,2,b tot € 5.1,2,b per jaar	*per locatie € 5.1,2,b (4-6 locaties)*
Aanvullende inzet GGD 0,5 fte per 100 mensen	€ 5.1,2,b	*0,5 fte per 100 mensen*
TOTAAL JAARLIJKSE KOSTEN PERSONEEL	€ 5.1,2,b €	
Activiteiten		
Reguliere activiteiten o.a. Conversatielessen Nederlands, computerlessen, aanvullende activiteiten tbv vluchtelingenvrouwen, laagdrempelige beweegactiviteiten, activiteiten gericht op het bekend maken van en toeleiden naar welzijn/sport/cultuuraanbod in de stad, participatiemaatjes voor statushouders en activiteiten gericht op het versterken van het sociaal netwerk van statushouders	€ 5.1,2,b	*jaarlijks, per 100 mensen*
Preventieve activiteiten op het gebied van Zorg en ondersteuning bij herhuisvesting Waaronder cultuur sensitieve aanpak voor meest kwetsbare statushouders op de woonlocatie; inzet die zeker ook nodig is als de statushouders vanuit de flexwoningen weer geherhuisvest moeten worden naar een andere woning; dat vraagt bij deze groep veel extra inspanning	€ 5.1,2,b €	*jaarlijks, voor 4-6 locaties*
TOTAAL JAARLIJKSE KOSTEN ACTIVITEITEN	€ 5.1,2,b €	
KOSTEN 1E TRANCHE* (1.000 woningen)	**BEDRAGEN (JAARLIJKS)**	**BEDRAGEN (LOOPTIJD 10 JR)**
EENMALIGE KOSTEN	€ 5.1,2,b - € 5.1,2,b	€ 5 1
JAARLIJKSE KOSTEN - GEMEENSCHAPPELIJKE RUIMTEN	€ 5.1,2,b - € 5.1,2,b	€ 5.1,2,b - € 5.1,2,b
JAARLIJKSE KOSTEN - PERSONEEL	5.1,2,b - € 5.1,2,b	€ 5.1,2,b € 5.1,2,b
JAARLIJJKSE KOSTEN - ACTIVITEITEN	€ 5.1,2,b - € 5.1,2,b	€ 5.1,2,b - € 5.1,2,b
TOTAAL KOSTEN 1E TRANCHE (1 JAAR)	€ 5.1,2,b - 5.1,2,b	
TOTAAL JAARLIJKSE KOSTEN LOOPDUUR TIJDELIJKE WONINGEN (10 JAAR)		€ 5.1,2,b - € 5.1,2,b
TOTAAL PER WONING (PER JAAR)	€ 5.1,2,b - € 5.1,2,b	

* 1/3 - 50% van deel bewoners statushouder. Gemiddeld 2 personen per woning.

Deze kosten zijn direct gerelateerd zijn aan de realisatie van dit soort woningen. Waar algemene kosten voor leefbaarheid uit de Algemene Middelen wordt gedekt, is dat hier niet reëel. Ook is het niet realistisch om deze rekening bij corporaties neer te leggen.