



Dwarsdoorsnede van het flexwonen

Factsheets flexwonen gebundeld

Inleiding

Flexwonen is een breed onderwerp dat gaat over verplaatsbare woningen, tijdelijke transformatie van kantoren naar woningen, tijdelijke huurcontracten en gemengde wooncomplexen (oftewel de Magic Mix). In Nederland wordt inmiddels volop geëxperimenteerd met flexwonen. De praktijk laat zien dat deze woonoplossingen veel kunnen opleveren voor zowel huurders als verhuurders. 'Dwarsdoorsnede van het flexwonen' laat u in negen korte factsheets de verscheidenheid zien aan thema's en projecten rond het flexibele wonen. Deze publicatie biedt een podium voor partijen die vooroplopen. Maar vooral inspiratie en ondersteuning aan degenen die met flexwonen aan de slag willen.

Spoedzoekers

Een flexsegment is in alle gemeenten van ons land hard nodig. Het aantal spoedzoekers groeit, maar onze woningmarkt is hier niet op ingericht. Het gaat om mensen die snel een woning nodig hebben, bijvoorbeeld een arbeidsmigrant, een student, een statushouder, een bankslaper of iemand die net gescheiden is. Onze woningmarkt is ingericht op mensen die tijd hebben om te wachten op een woning. Of het nu gaat om voldoende inschrijftijd voor een sociale huurwoning of om voldoende sparen voor een koopwoning. Met spoed vind je geen woning. Het flexsegment zou hier verandering in moeten brengen.

Woningmarkt muurvast

De groeiende aandacht voor flexwonen kan niet los worden gezien van de huidige situatie op de woningmarkt. De woningmarkt zit muurvast. De koopmarkt is droog gekookt, de huurprijzen in particuliere sector zijn tot recordhoogten gestegen en de doorstroming in de sociale huursector neemt al jaren af en de wachttijd toe. Een groeiende groep woningzoekenden vindt geen toegang tot deze drie woningmarktsegmenten. Het opschroeven van de woningbouwprestaties in alle segmenten is essentieel. Maar ook nieuwe snel beschikbare woonvormen zijn hard nodig.

Flexwonen als smeermiddel

Flexwonen kan een bijdrage leveren aan het beter functioneren van de huidige woningmarkt, ook op langere termijn. Flexwonen kan snel gerealiseerd worden, is vaak goedkoper dan regulier bouwen en blijft altijd beschikbaar voor spoedzoekers, ook als de samenstelling van de groep wijzigt. Daarmee kan flexwonen dienen als lanceerplatform of tussenlanding voor spoedzoekers. Het geeft hen respijt om hun uiteindelijke weg te vinden op de reguliere woningmarkt. 'Dwarsdoorsnede van het flexwonen' biedt u de mogelijkheid om kennis te maken met deze nieuwe wereld.

Inhoud

Thema: Nieuwe woonondernemers in het flexwonen 4
Casus: Robijnhof, Leiden 5

Thema: Tijdelijk gebruik van bestaand vastgoed 6
Casus: Samen & Anders, Rotterdam 7

Thema: Transformatie maatschappelijk vastgoed naar flexwonen 8
Casus: Welkom, Veenendaal 9

Thema: Excellent beheer bij flexwonen 10
Casus: De Woondiversiteit in Delft 11

Thema: Verplaatsbare woningen – gewoon doen! 12
Casus: Tijdelijke woonunits in 's-Hertogenbosch 13

Thema: Flexwonen en community-vorming 14
Casus: De community van Place2BU 15

Thema: Corporaties en flexwonen 16
Casus: Eindhoven – gemeente en corporaties samen 17

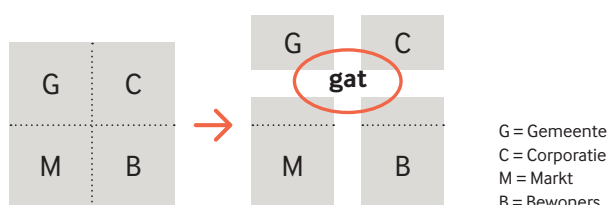
Thema: Draagvlak in de buurt voor flexwonen 18
Casus: Bewonersinitiatief flexwonen in De Bilt 19

Thema: Flexwonen aan de onderkant – de onzichtbare groep van de economisch daklozen 20
Casus: Op Weg Naar Huis – daklozenopvang in een woonhuis 21

Thema

Nieuwe woonondernemers in het flexwonen

Meer dan tien procent van de huishoudens in Nederland zoekt snel woonruimte. Denk aan studenten, werkende jongeren, gescheiden mensen, arbeidsmigranten, vergunninghouders, uitstromers uit instellingen, expats en mantelzorgers. Door deze toenemende vraag naar en onvoldoende aanbod van snel beschikbare huurwoningen, ontstaat een gat op de woningmarkt waar gevestigde huisvesters nog onvoldoende op inspelen. Nieuwe woonondernemers lijken wél in dit gat te springen.



Het flexgat

Links de oude situatie op de woningmarkt. Rechts de ontstane situatie: gemeente en corporaties maken een pas op de plaats. Er ontstaat méér ruimte voor marktpartijen en bewoners. Een deel van de markt wordt echter niet door deze vier partijen opgepakt. Dit is het flexgat waar de nieuwe woonondernemers inspringen.

Wie zijn de nieuwe woonondernemers?

Gevestigde leegstandbeheerders zoals Camelot, De Kabath en Villex verbreden hun diensten en huisvesten maatschappelijke doelgroepen of investeren steeds vaker risicodragend in flexwonen. Ook ontstaan de laatste jaren nieuwe – meer maatschappelijk georiënteerde – leegstandbeheerders, zoals De Huischmeesters en Livable. Daarnaast zijn er nieuwe ondernemers die zich volledig richten op flexwonen voor één doelgroep, zoals jonge mensen (Socius en The Student Hotel) of arbeidsmigranten (zoals de deelnemers van de Vereniging Huisvesters Arbeidsmigranten).

Welke innovaties bieden ze de woningmarkt?

Nieuwe woonondernemers maken gebruik van de vele leegstaande gebouwen en vullen deze deels commercieel en deels maatschappelijk in. Ze experimenteren volop met nieuwe flexibele woonvormen en huurcontracten. Door nieuwe beheervormen, community building en een mix van doelgroepen, creëren ze nieuwe woonvormen. Bezettingsgraden zijn hoog, huurprijzen vaak gematigd en maatschappelijke meerwaarde groot.

Nieuwe woonondernemer De Huischmeesters

“Het gat is zo groot, als wij daar volledig inspringen komen we nooit meer bovendrijven”, zegt Marc Ketelaar van de Huischmeesters. Deze maatschappelijke leegstandbeheerder vult met gemak lege gebouwen tijdelijk met een mix van dragende en kwetsbare doelgroepen die iets voor elkaar willen betekenen. De Huischmeesters exploiteert en beheert op deze manier in heel Nederland leegstaand vastgoed voor diverse gemeenten, woningcorporaties en zorgpartijen.

Nieuwe woonondernemer Socius

Nick Boerma, Socius Wonen: “We zijn een commercieel bedrijf dat panden transformeert, maar met sociale huurprijzen. We willen betaalbare woningen aanbieden voor jongeren, waar ook kwetsbare groepen een plek krijgen. De projecten zijn gericht op het creëren van sociale cohesie, saamhorigheidsgevoel en inclusiviteit. In al onze projecten zijn vrijwilligheid, eigen verantwoordelijkheid en zelfbeheer sleutelwoorden.”



Casus

Robijnhof, Leiden

In voormalig verzorgingshuis Robijnhof wonen ongeveer twintig statushouders, dertig mensen met een lichte zorgvraag en dertig studenten en starters. Het project wordt beheerd en geëxploiteerd door nieuwe woonondernemer De Huischmeesters. De huur is laag, maar het project is rendabel.

Hoe gemixter hoe beter

De groepen worden bewust gespikkeld gehuisvest. Bij elke nieuwe bewoner kijkt De Huischmeesters waar iemand het beste past, met zoveel mogelijk diversiteit per gang als uitgangspunt. Dus niet te veel personen van één doelgroep bij elkaar. Volgens De Huischmeesters werkt dit het beste, omdat bewoners dan gericht zijn op de naaste burens in plaats van de eigen groep.

Zelfstandig maar niet alleen

Alle bewoners zijn geselecteerd. Kandidaten moeten een intakeformulier invullen en een motivatiegesprek voeren. Potentiële bewoners moeten passen in het motto: zelfstandig maar niet alleen. De belangrijkste vragen bij de selectie zijn: wie kan dit project aan en wie past er nog bij? Robijnhof neemt geen verslaafden op of mensen in psychische nood. Van bewoners wordt verwacht dat ze zich inzetten voor het project. De belangstelling is erg groot. Robijnhof zit altijd vol.

Bewonersinzet

Iedereen in Robijnhof is verplicht om zich twee uur per week in te zetten voor de medebewoners en het project. De beheerder houdt dit bij. Er is veel contact tussen bewoners. De eerste

maanden van het project initieerde de Huischmeesters de meeste activiteiten, maar vervolgens kwamen initiatieven vanuit de bewoners zelf.

Opbrengsten verplichte inzet

De verplichte inzet door bewoners heeft diverse voordelen. Het zorgt voor mensen die een positieve bijdrage willen leveren en contact met burens niet uit de weg gaan. Bewoners vereenzamen zo minder snel en problemen worden bijtijds gesignaleerd.

Leerpunten:

- Er is niet te weinig maar teveel inzet door bewoners in Robijnhof! De inzet mag daarom inmiddels ook elders in de buurt en stad plaatsvinden.
- Een extreme mix van doelgroepen werkt het beste in Robijnhof, omdat bewoners uit dezelfde doelgroep automatisch naar elkaar toetrekken.
- Maak afspraken over exploitatietijd met de eigenaar. De druk op de Leidse woningmarkt zorgt ervoor dat de herontwikkeling van de locatie eerder plaatsvindt dan vooraf ingeschat.

5

Startjaar:	2016
Aantal woningen:	80 woningen
Doelgroepen:	statushouders, studenten en bewoners met een ggz-achtergrond
Huurcontract:	tijdelijk contract op basis van de Leegstandwet
Eigenaar:	Libertas (zorgorganisatie)



Thema

Tijdelijk gebruik van bestaand vastgoed

Steeds meer mensen hebben op korte termijn woonruimte nodig, maar worden geconfronteerd met een groeiend tekort daaraan. Tegelijkertijd staat er veel vastgoed leeg, wachtend op een nieuwe gebruiker. De verwachting is dat leegstand in Nederland - vooral van maatschappelijk vastgoed - de komende jaren zal groeien. Een goede oplossing is om deze lege gebouwen geschikt te maken voor bewoning. Dat hoeft niet altijd permanent te zijn, maar kan ook tijdelijk. Bewoners krijgen dan een tijdelijk contract op basis van de Leegstandswet of de Wet doorstroming huurmarkt.

Goedkoper

Steeds meer leegstaande kantoren, scholen of bedrijfshallen worden blijvend getransformeerd naar een andere functie. Dergelijke verbouwingen gaan doorgaans gepaard met veel tijd, geld en inspanningen. Een andere optie is om leegstaand vastgoed een tijdelijke gebruiksfunctie te geven, zoals bewoning. Bij tijdelijk gebruik volstaan vaak eenvoudige ingrepen, waardoor het veel goedkoper is. Zo kost een permanente transformatie tot woningen al gauw 50.000 tot 70.000 euro per woonruimte, terwijl tijdelijk gebruik een investering vergt van ongeveer 5.000 tot 10.000 euro. Bovendien kunnen toekomstige bewoners de prijs drukken door zelf mee te helpen.

Makkelijker en sneller

In de praktijk blijken eigenaren, onder wie private partijen, gemeenten, corporaties en het Rijk, vaak huiverig voor tijdelijke bewoning. Voorbeeldprojecten laten echter zien dat tijdelijke bewoning gemakkelijker is (met eenvoudige verbouwingen), sneller gaat (in een paar weken klaar), dat veel planologische of juridische bezwaren ongegrond zijn, en dat de businesscase al snel rendabel is. Het levert geld op, terwijl leegstand geld kost. Tijdelijk gebruik kan daarmee een snelle toevoeging zijn aan het reguliere woonsysteem voor groepen die met spoed woonruimte nodig hebben, weinig kunnen betalen en beperkte eisen stellen.

Tijdelijk gebruik van zorgvastgoed

Leegstand komt onder andere veel voor in verzorgingshuizen, waar door extramuralisering steeds meer woningen leeg komen te staan. Uit casusonderzoek van Platform31 ([De Magic Mix – De Update](#), 2017) blijkt dat verzorgingshuizen uitermate geschikt zijn voor tijdelijk gebruik en flexwonen. Extra investeringen zijn vaak nauwelijks nodig. De huuropbrengsten minus de beheerkosten wegen op tegen leegstand. Het concept van Samen & Anders in Rotterdam-Zuid is daar een goed voorbeeld van (z.o.z.). Een tijdelijke invulling kan ook welkom zijn als de eigenaar verwacht dat de huisvesting van ouderen na een aantal jaren mogelijk weer hard nodig is.



Goede voorbeelden van tijdelijke bewoning van leegstaand vastgoed: Robijnhof in Leiden, Ravel in Utrecht, Genderhof in Eindhoven en Bruishuis in Arnhem.

Casus

Samen & Anders, Rotterdam

Toen meer en meer woningen in verzorgingshuis Simeon en Anna in Rotterdam-Zuid leeg kwamen te staan, ontwikkelde Laurens Wonen in 2015 het concept 'Samen & Anders'. Dit wooncomplex waar kwetsbare en minder kwetsbare mensen betaalbaar wonen en diensten met en voor elkaar uitvoeren, bestaat uit 265 kleine onzelfstandige woningen. De bewoners hebben geen flexhuurcontract, maar in de praktijk is hun verblijfsduur laag. Daarmee is Samen & Anders een echte tussenvoorziening voor spoedzoekers.

Mix van bewoners

Samen & Anders biedt ruimte voor diverse groepen: studenten, starters, uitstromers uit instellingen, gescheiden mensen en ouderen die geen indicatie meer krijgen. Veelal mensen uit de wijk. Huurders van 'Samen & Anders' delen het gebouw met intramuraal wonende ouderen. Er is een flinke wachtlijst waar voornamelijk kwetsbare mensen uit Rotterdam-Zuid op staan. Om ook minder kwetsbare mensen aan te trekken is extra inzet nodig.

Selectie van bewoners

De potentiële huurders van Samen & Anders gaan door een selectieprocedure van Laurens Wonen. De beheerder en woonconsulent van Laurens Wonen doen samen selectiegesprekken. Acht van de tien mensen wijzen ze gedurende deze procedure af. Er zijn niet veel harde voorwaarden die de selectie bepalen. Deze zijn voor een belangrijk deel gebaseerd op mensenkennis, visie op het project en de draagkracht van de samenstelling van bewoners per verdieping.

Community-vorming en beheer

Van de bewoners wordt verwacht dat ze 10 uur per maand een bijdrage leveren aan het project. Dit betekent in de praktijk dat ze winkels en voorzieningen runnen en activiteiten organiseren voor medebewoners, zoals helpen met verhuizen, meubels in elkaar zetten, plinten verven en ondersteunen van intramurale bewoners. Er is een complexbeheerder ingesteld door Laurens Wonen die tijdens kantooruren aanwezig is. Naast het stimuleren van wederkerigheid en activiteiten heeft hij de taak om signalen bijtijds op te vangen en als het nodig is in te grijpen.



Leerpunten:

- Een oud verzorgingshuis heeft de ideale vorm om spoedzoekers te huisvesten.
- Een mix van kwetsbare en minder kwetsbare mensen is essentieel.
- De intramurale bewoners moeten apart worden gehuisvest.
- In de praktijk zetten niet alle bewoners zich in en dat hoeft ook niet.
- Bij de start is extra ondersteuning nodig om activiteiten aan te zwengelen.

Startjaar:	2015
Aantal woningen:	265 woningen
Doelgroepen:	spoedzoekers en intramuraal wonende ouderen
Huurcontract:	regulier sociaal huurcontract
Eigenaar:	Laurens Wonen

Thema

Transformatie maatschappelijk vastgoed naar flexwonen

Veel gemeenten kampen met leegstaand vastgoed. Nu de economie goed op stoom is, neemt de druk op de woningmarkt toe - ook aan de randen van Nederland - en draait de bouwsector weer op volle toeren. De kantorenleegstand neemt af, maar dit lijkt nog niet voor maatschappelijk vastgoed te gelden. De aantrekkelijke markt biedt echter wel degelijk kansen voor herbestemming van leegstaand maatschappelijk vastgoed en voor flexwonen.

Volgens de Leegstandsmonitor van het CBS staat 14 procent van het maatschappelijk vastgoed (scholen, buurthuizen, sportcentra) leeg en dit percentage groeit in de meeste provincies nog steeds. Vaak ligt leegstaand maatschappelijk vastgoed op aantrekkelijke en goed bereikbare plekken, midden in steden, wijken en dorpen. Leegstand heeft een negatief effect op de fysieke omgeving, de sociale cohesie, waardeontwikkeling en economische groei. Hergebruik of transformatie naar nieuwe betekenisvolle functies verbetert de leefbaarheid van deze plekken.

De koppeling met flexwonen kan maatschappelijk veel opleveren, ook voor de publieke eigenaren van vastgoed. Veel gemeenten zetten de afgelopen jaren in op verkoop van de leegstaande vastgoedportefeuille aan 'de hoogste bidder'. Terwijl diezelfde gemeenten ook in hun maag zitten met de huisvesting van diverse doelgroepen met een spoedvraag, zoals uitstromers uit instellingen, gescheiden mensen, studenten, starters, arbeidsmigranten en statushouders. Afdelingen 'Vastgoed', 'Wonen' en 'Wonen & Zorg' werken langs elkaar heen. De ene afdeling heeft de sleutel in handen voor de oplossing van het probleem van de ander. Gelukkig kiezen steeds meer gemeenten ervoor om hun vastgoed al dan niet tijdelijk en soms via derden in te zetten voor deze spoedvraag.



Begrippen

De begrippen hergebruik, herbestemming en transformatie worden vaak door elkaar gebruikt. Toch betekenen ze niet hetzelfde. Hergebruik wordt vaak gebruikt als een brede verzamelnaam voor allerlei vormen van een tweede gebruik, zowel tijdelijk als meer definitief. Herbestemming gaat over het wijzigen van de bestemming. Transformatie gaat over een fysieke ingreep, een ingrijpende verbouwing, waardoor het gebouw op een andere manier te gebruiken is en meestal ook een nieuw gezicht krijgt.

Voorbeeld De Ravel in Utrecht

Op de Ravellaan is het oude onderkomen van de dienst Stadsontwikkeling - een kantoor van negen verdiepingen - getransformeerd tot een woongebouw met restaurant, muziekschool en werkplekken voor creatieve ondernemers. De 180 kamers in De Ravel bieden, naast een klein percentage statushouders en kwetsbare jongeren, onderdak aan zowel studerende als niet-studerende jongeren. Socius Wonen is de nieuwe exploitant. Het gaat om tijdelijke transformatie voor 10 jaar. De toekomstige bewoners hielpen mee aan de verbouwing.

Magazine Waarde maken uit leegstand

Deze publicatie beschrijft diverse oplossingen om leegstaand maatschappelijk vastgoed nieuw leven in te blazen. Welke kansen en uitdagingen komen gemeenten tegen wanneer ze hun maatschappelijk vastgoed herbestemmen? In zes praktijkvoorbeelden wordt onderzocht hoe gemeenten hergebruik en transformatie van gemeentelijk vastgoed kunnen bevorderen en wat dit oplevert.

www.platform31.nl/waardemakenuitleegstand

Casus

Welkom, Veenendaal

In Veenendaal kunnen kwetsbare spoedzoekers terecht bij sociaal ondernemer Welkom, een woonconcept voor mensen met diverse hulpvragen op het gebied van wonen, leren, werken en zorg. In een voormalige bibliotheek is niet alleen plaats gemaakt voor 120 bewoners van Welkom, maar ook voor een sportschool, restaurant, klaslokalen voor het ROC en kantoren met hulpverleners. Alle voorzieningen onder één dak is een belangrijk kenmerk van Welkom. Het project kon snel worden gerealiseerd. Het plan lag in juni 2016 op tafel. In december kregen de initiatiefnemers van de investeerder en gemeente groen licht en in juni 2017 trokken de eerste bewoners in. Welkom is een commercieel bedrijf en krijgt geen subsidie.

Kwetsbare spoedzoekers

De 81 appartementen, waarvan een groot deel eenpersoonsstudio's, maar ook tweepersoonsstudio's en enkele appartementen voor een klein gezin, zijn in korte tijd verhuurd aan voornamelijk kwetsbare Veenendalers tussen de 18 en 60 jaar. De appartementen zijn gemeubileerd, voorzien van een smart TV en bewoners hebben allerlei voorzieningen binnen handbereik. Iedereen die geen urgentie kan krijgen, onvoldoende wachttijd heeft voor een corporatiewoning of op een zwarte lijst staat, mag aankloppen bij Welkom. Bij Welkom krijgt iedereen een nieuwe kans om te landen en zich te ontwikkelen, om vervolgens weer door te verhuizen. De bewoners kunnen maximaal twee tot vijf jaar in Welkom wonen. Deze termijn ligt aan het wel of niet zelfstandige karakter van de woning.

Motivatie vereist

Een belangrijke vereiste voor het wonen bij Welkom is dat bewoners de motivatie hebben om hun financiën op orde te krijgen en te werken aan terugkeer in de maatschappij. Daarom zochten de initiatiefnemers direct contact met lokale partners. Inmiddels houden zorgverlener Zeker & Zorgeloos, Prio Bewindvoering en re-integratiebedrijf Talenta kantoor in het pand en bieden bewoners van Welkom begeleiding. Ook werkt Welkom samen met het ROC en Delken & Boot op gebied van taal en ontwikkeling. Welkom biedt geen begeleid wonen, maar de initiatiefnemers zitten wel bovenop de ontwikkeling van de bewoners. Bewoners volgen een cursus, een opleiding of lopen stage. Sinds de opening in juni 2017 heeft Welkom diverse bewoners uit de langdurige bijstand naar een fulltime baan begeleid en meer dan 20 daklozen gehuisvest.

Gaat dat wel goed?

Het was in het begin moeilijk om het vertrouwen van de gemeente Veenendaal te winnen. Gemeente en omwonenden maakten zich zorgen over overlast door de problemen die het project de woonwijk binnen zou halen. Ook werd getwijfeld aan



de lokale vraag naar dit concept. Een toevoeging van meer dan 80 woningen leek buitensporig veel. Toen het project voor aanvang al overtekend werd en de problemen vervolgens uitbleven, groeide het enthousiasme en betrokkenheid van de gemeente.

De initiatiefnemers zoeken nu naar panden in andere steden om ook daar met Welkom te starten.

Startjaar:	2017
Aantal woningen:	81 woningen
Doelgroepen:	kwetsbare spoedzoekers
Huurcontract:	tijdelijk huurcontract
Eigenaar:	Welkom

Thema

Excellent beheer bij flexwonen

Het beheer van flexcomplexen omvat vaak veel meer dan de wet voorschrijft. Deze beheerregimes hoeven echter niet duurder te zijn. Bewoners kunnen vaak een deel van het beheer op zich nemen. Zowel verhuurders als huurders van flexprojecten, maar ook omwonenden en gemeenten hebben baat bij excellent beheer dat verder gaat dan dagelijks onderhoud. Dit is in het bijzonder het geval in de huisvesting van (een mix van) doelgroepen als arbeidsmigranten, statushouders, studenten en uitstromers uit zorginstellingen. De juiste invulling en intensiteit van beheer verschilt natuurlijk per locatie - afhankelijk van de woonvorm, omvang en doelgroep - maar duidelijke communicatie en een centraal aanspreekpunt zijn essentieel.

10

Beheer gaat in de basis over schone, veilige en technisch goed onderhouden woningen en collectieve ruimten. Bij flexwonen is vaak meer nodig dan dit basisniveau. Er is in deze projecten vooral extra aandacht nodig voor het leefklimaat in en rond het project. Dit kan verschillende redenen hebben. Soms is een steviger beheerregime gewenst om aan de voorkant zorgen van omwonenden en de gemeente weg te nemen. Bij flexprojecten rond arbeidsmigranten en statushouders is dit vaak het geval. Daarnaast kunnen bij gemengde complexen woon- en levensstijlen van doelgroepen sterk uiteenlopen en er is niet automatisch sprake van gedeelde leefregels of omgangsvormen. Verder zijn er in veel flexcomplexen collectieve ruimtes zoals woonkamers waar meerdere bewoners gebruik van maken. Dan is er behoefte aan duidelijke gedragsregels en toezicht op de naleving.

Bouwstenen voor sociaal beheer

Hoe meer kwetsbare bewoners, hoe groter het wooncomplex en hoe diverser de mix van doelgroepen, hoe intensiever het sociaal beheer moet zijn. Sociaal beheer is in de kern het streven naar een prettig leefklimaat. Naast naleving van gedragsregels behelst sociaal beheer in flexcomplexen vaak ook het organiseren van de ogen en oren in het project. Door wederkerigheid en gemeenschapsvorming te bevorderen verwachten projecteigenaren dat sociale controle en zorg voor elkaar toeneemt. Dit draagt weer bij aan vermindering van overlast en het thuisvoelen in het project. Daarnaast wordt in de meeste flexprojecten selectie van bewoners ingezet als beheerinstrument aan de voorkant. De meeste projecten kennen selectiecriteria voor toelating. Zo moeten nieuwe bewoners in De Saffier in Utrecht een affiniteit hebben met ouderen en in De Studio Amsterdam jonger zijn dan 23 jaar. Vaak zijn criteria gericht op het concept van het wooncomplex - past de potentiële bewoner wel in het project? Veel flexprojecten kennen ook mogelijkheden om tussentijds bewoners die een bedreiging vormen voor het project alsnog de deur te wijzen.

De bewoner als beheerder

Bewoners worden vaak zelf ingezet als beheerder, soms zelfs in functie. Zo biedt jongerenhuisvesters Socius proactieve bewoners in hun complexen betaalde functies aan voor beheerrollen (bijvoorbeeld als 'gangmaker'). Bewonersbeheer is vaak kostenefficiënt. Toch is het af te raden om bewoners en vrijwilligers alle taken van professionals over te laten nemen. In flexprojecten is altijd een professioneel centraal punt nodig waar bewoners en omwonenden terecht kunnen en van waaruit overlast snel en kortdurend aangepakt kan worden. Bewoners kunnen problemen en overlast signaleren en in sommige gevallen ook medebewoners aanspreken. Handhaving van regels door bewoners is echter onverstandig. Professioneel beheer wordt meestal gedaan door een huismeester, receptiedesk of woonbegeleider. Bij grotere complexen - waar sociale controle moeilijker te organiseren is - is toezicht bij de deur noodzakelijk.



Casus

De Woondiversiteit in Delft

Sinds vorig jaar heeft de gemeente Delft haar voormalige kantoorpand beschikbaar gesteld voor de huisvesting van studenten, starters en statushouders. Om dit mogelijk te maken, geeft de gemeente tien jaar lang ontheffing op het bestemmingsplan aan leegstandbeheerder Villex. Met deze aanpak speelt de gemeente in op het groeiende tekort aan eenkamerwoningen in Delft en op de huisvestingsopgave voor statushouders. De slimme vorm van beheer, middels buddy's, captains en professioneel toezicht, verklaart voor een belangrijk deel het succes van de Woondiversiteit in Delft.

Verbouwen kantoorpand

De gemeente is eigenaar van het kantoorpand en verhuurt het sinds juli 2017 aan Villex BV voor een periode van tien jaar. Begin 2017 startte Villex met de interne verbouwingswerkzaamheden. In het kantoorpand zijn 46 kamers gecreëerd van gemiddeld 18m², verspreid over drie verdiepingen, met twee wooneenheden per verdieping. De keuken en de sanitaire voorzieningen zijn gedeeld. De bewoners tekenen een tijdelijk huurcontract met een maximum van vijf jaar.

Het nieuwe leegstandbeheer

In het pand wonen 26 studenten en starters gecombineerd met ongeveer 20 jonge statushouders. De studenten en starters van Nederlandse afkomst fungeren als buddy's voor de statushouders in hun wooneenheid. De groepen wisselen ervaring en kennis uit en buddy's kunnen helpen met taal en de zoektocht naar werk. Voor de selectie van bewoners komen studenten en starters bij Villex op gesprek. Zij dienen geïnteresseerd te zijn in het buddysysteem en gemotiveerd om met andere studenten en statushouders te wonen. Het Centraal Orgaan opvang Asielzoekers (COA) selecteert de statushouders die er komen wonen.

Zodra het principebesluit genomen was, organiseerde de gemeente en Villex inloopavonden om buurtbewoners te informeren over het initiatief. "Wij regelen het beheer van a tot z: van het faciliteren van activiteiten tot reparaties en toezicht", vertelt Charlotte Scholte, marketingmedewerker bij Villex en betrokken bij de Woondiversiteit. Voor bewoners heeft Villex twee consultants aangesteld die het eerste aanspreekpunt zijn voor vragen. Daarnaast woont op elke verdieping een Diversity Captain: dit is een student of starter die in ruil voor korting op de huur, activiteiten organiseert, het schoonmaakrooster controleert, zorgt dat er samen wordt gekookt en statushouders helpt met vragen.



"De captains en buddy's zijn een vorm van zelfbeheer die erg goed werkt. De captains zijn vaak erg actieve bewoners en het samenwonen helpt de statushouders bij het integreren", zegt Charlotte. "Zo is er laatst een drielanden-feest georganiseerd met het hele gebouw, met muziek en eten uit verschillende landen." Onlangs organiseerde ook Villex zelf een bijeenkomst, waar met bewoners werd gesproken over mogelijke verbeteringen in het beheer en het samenwonen.

Het vervolg

Inmiddels is Villex ook bezig met het opstarten van een volgend Woondiversiteit-project, in Amsterdam, waar ook studenten, starters en statushouders gaan wonen. "Alle kennis en ervaring die we hebben opgedaan in Delft kunnen we toepassen in Amsterdam", zegt Charlotte. "Een verschil met Delft is dat we hier met veel meer directe omwonenden te maken hebben. We stellen daarom een commissie in, bestaande uit onder andere een wijkagent, buurtbewoner, iemand van vluchtelingenwerk en van Villex, waardoor problemen rondom veiligheid of overlast kunnen worden voorkomen." De verwachting is dat de Woondiversiteit in Amsterdam medio 2019 van start gaat.

Startjaar:	2017
Aantal woningen:	46 kamers
Doelgroepen:	studenten, starters en statushouders
Huurcontract:	tijdelijk huurcontract met een maximum van vijf jaar
Eigenaar:	gemeente Delft

Thema

Verplaatsbare woningen – gewoon doen!

Tot voor kort werden verplaatsbare woningen ‘wooncontainers’ genoemd. De nieuwste generaties voldoen al lang niet meer aan dit negatieve stempel. De studentenhuisvesting zette de trend, maar de toepassing wordt steeds breder. In Nederland wonen inmiddels duizenden huishoudens in verplaatsbare woningen. Verplaatsbare woonunits van nu kunnen fungeren als onderdeel van een flexibele schil van de woningmarkt.

Verplaatsbaar

Deze woningen lenen zich goed voor het opvangen van tijdelijke druk op de woningmarkt, omdat ze makkelijk demontabel en verplaatsbaar zijn. Ook in anticipatie- en krimpgebieden kunnen verplaatsbare woningen bij tijdelijke tekorten in de woningmarkt een oplossing bieden. Als woningen over tien of twintig jaar ergens niet meer nodig zijn, kunnen ze opgepakt en verplaatst worden naar een plek waar die behoefte wel is. Verplaatsbare woningen kunnen tevens dienen als tijdelijke invulling van braakliggende terreinen. Een mooi voorbeeld hiervan is **Irenehof** in Peel en Maas.

Van de lopende band

Veel van de huidige woonunits zijn het summum van flexibiliteit. Ze zijn naast verplaatsbaar ook aanpasbaar. Veel concepten zijn makkelijk te stapelen en samen te voegen en kunnen vaak per unit aangepast worden aan toekomstige veranderingen en woonwensen. Bouwers van verplaatsbare modulaire woningen produceren een complete (on)zelfstandige woning met voorzieningen. Ze doen dit onder gecontroleerde omstandigheden aan een lopende band in een fabriekshal. Grotere producenten kunnen zo per dag een complete woning afleveren en plaatsen. Ook in het goedkopere segment zijn er prima woningen die qua gebruiksgemak en duurzaamheid niet onder doen voor traditioneel gebouwde woningen. Sterker nog: ze kunnen een goede bijdrage leveren aan circulaire woningbouw, want ze zijn al in grote mate circulair.

Business case

Knelpunten zitten nu nog vooral in de onzekerheid over de exploitatie. Hoewel deze woningen aanzienlijk goedkoper zijn dan traditioneel gebouwde, is de exploitatie op dit moment nog niet rond te krijgen in tien jaar. In twintig jaar kan dat wel, ook met verplaatsingskosten. De exploitant heeft dan wel een garantie nodig dat hij na tien jaar een nieuwe locatie heeft. Gemeenten kunnen hierin een belangrijke rol spelen. **Het grondcontract** van de gemeente Leiden is hier een goed voorbeeld van. Een ander belangrijk knelpunt is de bouwvergunning. Is het terecht dat voor dezelfde woning op een nieuwe plek een bouwbesluit-toets moet worden gedaan? Hier lopen op dit moment gesprekken over met de wetgever.

Wat is het verschil tussen *tiny houses*, microappartementen en verplaatsbare woonunits? Lees het antwoord in het onderzoek van Stec Groep **‘Klein wonen: functie, doelgroepen en praktijk’** (2018).

Zoekt u voorbeelden van verplaatsbare woonconcepten? Ga naar flexwonen.nl/unitbank

Wilt u aan de slag met tijdelijke woningen? De **Handreiking tijdelijke bouw** (2014) beschrijft de regelgeving en procedures voor de tijdelijke bouw. In de publicatie **Woonunits: heel normaal** (2015) vindt u o.a. meer informatie over de business case van deze projecten.



Casus

Tijdelijke woonunits in 's-Hertogenbosch

In Den Bosch werken de gemeente en woningcorporatie Zayaz en Brabant Wonen samen om meer flexwoningen te creëren. Op drie locaties realiseerden zij in 2016 en 2017 in totaal honderd zelfstandige, verplaatsbare appartementen voor eenpersoonshuishoudens. De woningen zijn zowel bestemd voor vergunninghouders als voor reguliere woningzoekenden.

Eenpersoonshuishoudens

Met het initiatief speelt de gemeente in op de grote vraag naar huurwoningen voor eenpersoonshuishoudens in Den Bosch. De gemeente verspreidt de woningen over drie locaties, die elk ruimte bieden voor meer dan dertig appartementen. Ondanks dat de corporatie uitsluitend tijdelijke huurcontracten biedt, waren er per unit ruim vijftien unieke reacties om een woonunit te huren.

Huurcontract

De tijdelijke woningen kunnen tien jaar worden gebruikt vanwege een tijdelijke ontheffing op het bestemmingsplan. De bewoners tekenen een tijdelijk huurcontract voor twee jaar op basis van de Wet doorstroming huurmarkt. De corporatie is verantwoordelijk voor de verhuur, het beheer en de exploitatie. De bewoners betalen een netto huur van ongeveer 460 euro voor een woning van 30m².

Exploitatie

Met een exploitatieperiode van tien jaar lukt het de gemeente en de corporaties niet om een dekkende exploitatie te realiseren. De gemeente coördineerde het bouwrijp maken van de gronden en betaalde daar ook de kosten voor. De corporaties maakten de locaties woonrijp en financierden de aankoop van de woonunits. De gemeente nam de plankosten voor haar rekening en stelde de gronden voor een symbolisch bedrag ter beschikking. Voor het uiteindelijke exploitatieresultaat van de gemeente zal het belangrijk zijn wat de nieuwe invulling van de huidige locatie wordt. Waar de units vervolgens heen gaan, zal het exploitatieresultaat voor de corporaties beïnvloeden.

Samenwerking

Verschillende afdelingen binnen de gemeente en binnen de corporaties werkten nauw samen en realiseerden daardoor op korte



termijn extra huisvesting. In april 2016 was het Raadsbesluit en in december 2016 deden de eerste bewoners hun intrede. Deze snelle aanpak was mogelijk doordat de gemeente en de corporatie in goed overleg risico's durfden te nemen. Zo zetten ze de aanbesteding van de tijdelijke woningen voor de eerste locatie al uit voordat de vergunning was verleend.

Klankbordgroep

Direct nadat de gemeenteraad een besluit nam over de locaties en het budget, is voor elk van de locaties een klankbordgroep gestart met onder andere omwonenden. De klankbordgroep dacht mee over het aantal woonlagen, de situering van de bouwblokken, de parkeerplaatsen en de materialisatie van de woningen. Die varieert daardoor van een hout-afwerking op de ene locatie tot een staalafwerking op een andere locatie. De klankbordgroep is ook na de ontwerpfasen regelmatig geïnformeerd. Bijvoorbeeld over de vaststelling van het plan, vergunningverlening en de start van de werkzaamheden.

Startjaar:	2016
Aantal woningen:	100
Doelgroepen:	vergunninghouders en reguliere huurders
Huurcontract:	tijdelijk huurcontract
Eigenaar:	Zayaz en Brabant Wonen

Thema

Flexwonen en community-vorming

Bij veel flexibele woonprojecten is sprake van tijdelijke huurcontracten, een mix van verschillende doelgroepen en gemeenschappelijke voorzieningen. Om zulke vormen van huisvesting te laten slagen, wordt ingezet op goed sociaal beheer, waaronder zelfbeheer. Maar dit werkt alleen als er ook een gevoel van gemeenschap bestaat; er een basis van vertrouwen is en oog voor elkaar. Er zijn uiteenlopende manieren om community-vorming te stimuleren. Niet alleen beheerders, maar ook verhuurders en bewoners hebben hier een belangrijke rol in.

Wat is community-vorming?

Community- of gemeenschapsvorming kan gedefinieerd worden als het versterken en stimuleren van verbindingen tussen mensen, met het oog op sociale inclusie en groepsvorming. Er bestaan meerdere gradaties van community-vorming in flexprojecten, van wooncomplexen waar iedereen elkaar kent en veel samen optrekt, tot complexen waar men elkaar alleen herkent en soms groet. De mate van gemeenschapszin kan liggen aan de grootte, de diversiteit en samenstelling van de groep, maar ook aan het veiligheidsgevoel, kenmerken van de fysieke omgeving en in hoeverre wordt ingezet op groepsvorming.

14

Wat kan community-vorming doen?

In veel flexprojecten wonen mensen met uiteenlopende levensstijlen, gedragsnormen en woonbehoeften relatief dicht bij elkaar en delen voorzieningen. Onderlinge bekendheid en vertrouwen kan zorgen voor meer begrip en helpen om eventuele spanningen of ruzies te voorkomen. Bekend maakt immers (vaak) bemind. Een andere reden om in te zetten op community-vorming is de aanname dat een sterke gemeenschap leidt tot meer sociale controle, waardoor mensen eerder geneigd zijn zich aan de heersende (gedrags)regels te houden. Maar community-vorming kan ook tot doel hebben om eenzaamheid onder bewoners te voorkomen, zelfbeheer van de grond te krijgen of om het welbevinden van kwetsbare bewoners te verbeteren.

Hoe stimuleer je community-vorming?

Binnen flexprojecten ontstaat een gemeenschap niet vanzelf. Bepaalde randvoorwaarden moeten aanwezig zijn en er moet blijvend aandacht aan besteed worden door zowel bewoners, verhuurders en beheerders. Een belangrijke voorwaarde is dat mensen zich veilig en op hun gemak voelen in de omgeving van hun woning en gebouw. Verder zijn uitnodigende gemeenschappelijke ruimtes van belang, waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten en samen activiteiten kunnen ontplooiën. Zo wordt de 'juiste toon gezet'.

Vijf lessen voor community-vorming uit het onderzoek **Goede Buren:**

1. Werk met een sociaal beheermodel ([bekijk](#) de fact-sheet over excellent beheer).
2. Zorg voor een goede selectie van nieuwe bewoners, waarbij de bereidheid en motivatie om zich in te zetten voor de community een rol speelt.
3. Doe aan verwachtingsmanagement, waarbij niet té hoog wordt ingezet en ook lichtere vormen van bewonerscontact worden gewaardeerd.
4. Stimuleer bewoners om zelf activiteiten te organiseren. Ook het verplichten van inzet (paar uur per maand of per week) komt vaak voor in flexprojecten.
5. Maar onderschat niet de rol van sociale professionals en hun deskundigheid. Voor duurzame community-vorming is een blijvende inzet nodig, van zowel bewoners als professionals.



Casus

De community van Place2BU

Place2BU is een groot woonproject van woningcorporaties Mitros en Portaal in Utrecht, waar jongeren, statushouders en mensen uit de maatschappelijke opvang naast elkaar wonen. Elke bewoner levert een bijdrage aan het 'met elkaar samenleven'. Zo vormen ze een community waarin mensen met verschillende achtergronden bouwen aan een volgende stap in hun leven.

Het complex

Het project bestaat uit vier woongebouwen, bestaande uit 490 (prefab) zelfstandige studio's van 21 m², die in het voorjaar van 2017 zijn neergezet op het terrein Overtuin in Leidsche Rijn. Bewoners betalen een huurprijs van 456 euro exclusief servicekosten, maar komen in aanmerking voor huurtoeslag. Iedere gang van 18 tot 30 studio's heeft een gemeenschappelijke ruimte (een lege studio). Midden op het terrein staat ook een gezamenlijk gebouw, waar bewoners zelf kunnen koken en activiteiten organiseren. Een eindje verderop van Place2BU bevinden zich ook zeven wooneenheden voor mensen die elders te veel overlast geven, de zogenoemde Skaeve Huse.

Selectie aan de poort

Om in aanmerking te komen voor een woning moeten bewoners een actieve WoningNet-registratie hebben en zich inschrijven op de website (inmiddels is er een wachtlijst). Bij de selectie van de jongeren is sterk gelet op hun motivatie. Zij worden gevraagd om elke week een paar uur bij te dragen aan de community-vorming, bijvoorbeeld door statushouders te helpen met de Nederlandse taal of een andere bewoner met zijn of haar administratie. Bewoners die uit de maatschappelijke opvang komen, zijn voorgedragen en worden begeleid door o.a. Lister, de Tussenvoorziening en het Leger des Heils.

Gangmakers en burendag

Naast de gemeenschappelijke ruimtes en de selectieprocedure wordt ook op andere manieren gewerkt aan community-building. Zo heeft de organisatie per gang twee 'gangmakers' aangesteld, die een extra rol hebben in het verbinden van de burens en een aanspreekpunt zijn voor problemen en het organiseren van



activiteiten. Een bewoner zegt hierover: "Al heel snel waren er veel meer daadwerkelijke gangmakers dan degenen die daarvoor waren aangewezen." De mensen zijn zo geïnteresseerd in elkaar, juist omdat ook iedereen weet waar hij of zij aan begint als je hier gaat wonen." Voor een van de eerste bewoners en bestuurslid bij Place2BU is het makkelijker gegaan dan verwacht. "Het sociale contact gaat bijna vanzelf", vertelt zij. Ook is er een bewonersvereniging die veel uren steekt in het organiseren van activiteiten als de burendag. Naast de actieve bewoners werken ook de corporaties samen met de maatschappelijke organisaties voor de begeleiding van bewoners. Op het terrein is elke dag een sociaal beheerder aanwezig, en er wordt gebruik gemaakt van een systeem met gele en rode kaarten. De gemeente Utrecht heeft inmiddels laten weten de locatie in Leidsche Rijn niet voor 10 jaar, maar voor 12 jaar vrij te houden voor het project.

Startjaar:	2017
Aantal woningen:	490
Doelgroepen:	jongeren van 23 tot en met 27 jaar, statushouders en mensen uit de maatschappelijke opvang
Contract:	tijdelijk contract, met behoud van opbouwende wachttijd bij WoningNet
Eigenaar:	woningcorporaties Mitros en Portaal

Thema

Corporaties en flexwonen

Ondanks dat 'tijdelijk en voorwaardelijk wonen' indruist tegen veel waarvoor de volkshuisvesting heeft gestreden sinds de Woningwet van 1901, realiseren steeds meer woningcorporaties zich dat een deel van de doelgroep niet bediend wordt door de sector, namelijk de spoedzoeker met een smalle beurs. Door de woningnood en de instroom van nieuwe groepen als statushouders experimenteren sommige corporaties de laatste jaren met tijdelijke woningen, tijdelijke projecten en tijdelijke huurcontracten.

Status quo

Houden woningcorporaties zich bezig met flexwonen? De sector is toch juist ontstaan om 'onzeker wonen' tegen te gaan? Flexwonen was een eeuw geleden heel gebruikelijk. Huurcontracten waren vaak tijdelijk en huurbescherming bestond nauwelijks. Door allerlei wetten en sancties is het huren onder voorwaarden zo goed als uitgebannen. Huurcontracten gelden in de regel voor onbepaalde tijd en kennen een hoge mate van huurbescherming voor de zittende huurder. De meeste woningcorporaties staan volledig achter deze status quo. Gelukkig maar, toch?

Erkenning noodzaak flexwoningen

Een klein aantal woningcorporaties in met name de grotere steden begint in te zien dat er een woonsegment mist van huisvesting dat zeer snel beschikbaar is en ook beschikbaar blijft, kortom een flexsegment. Zij erkennen dat er 1. een nieuwe woningnood is, 2. er groepen zijn die een tijdelijke tussenlanding op de woningmarkt nodig hebben en 3. dat deze woningzoekenden tot hun doelgroep behoren maar in het huidige huursegment niet worden bediend (en ook niet als de markt meer ontspannen is).

De kiem: Woonhotels

De kiem van deze verschuiving begon heel voorzichtig eind vorige eeuw. In de grote steden werden illegale pensions en huisjesmelkers stevig aangepakt. Tegelijkertijd werd erkend dat naast meer opvang ook sociale alternatieven nodig waren voor mensen die snel tijdelijke woonruimte zochten. Een aantal corporaties pakte de handschoen op en ontwikkelde eind jaren 90 zogenaamde Woonhotels, die tijdelijk woonruimte boden aan spoedzoekers. Door met name schurende wetgeving destijds sloten de meeste Woonhotels binnen een aantal jaren weer. Alleen de **SSF Dordrecht** bestaat nog steeds. Ondertussen is het bestrijden van illegale en ongewenste woonoplossingen in de stad stevig doorgezet, waardoor het aanbod aan de onderkant is afgenomen in de stad.

Wie doen het al?

Na een radiostilte van 20 jaar is flexwonen terug op de agenda van een deel van de corporatiesector. Zij beseffen zich dat niet



alle woningzoekenden met een smalle portemonnee worden bediend door de sector. Anderen zijn op het spoor gezet van flexwonen door de hoge instroom van statushouders de afgelopen jaren. En er zijn koplopercorporaties. Zo biedt De Key in Amsterdam alleen nog tijdelijke contracten aan nieuwe huurders. Om de huurwoningen beschikbaar te houden voor starters. Woningcorporatie Portaal zet in op 'gemengd wonen'-projecten, waar starters, statushouders en uitstromers uit instellingen samen in één complex wonen. Een belangrijk deel van deze woningen is tijdelijk. In Eindhoven zijn er stedelijke afspraken over flexwonen met alle corporaties.

Casus

Eindhoven – gemeente en corporaties samen

Eindhoven is een van de eerste steden waar het flexwonen actief stedelijk en beleidsmatig wordt doorgevoerd. De gemeente en corporaties zien een toename van het aantal spoedzoekers in de stad. En hebben daarom flexwonen opgenomen in de woonvisie en de prestatieafspraken. In vier jaar tijd (tot 2020) hebben de Eindhovense corporaties afgesproken om 1000 flexwoningen te produceren.

Toename spoedzoekers

De toename van het aantal spoedzoekers in de stad is al een aantal jaren onderwerp van gesprek tussen gemeente en corporaties in Eindhoven. Het aantal expats, uitwonende studenten, arbeidsmigranten en starters groeit flink. Ook vinden er gemiddeld 1.000 echtscheidingen per jaar plaats, heeft de gemeente de structurele taak om vergunninghouders te huisvesten en keren jaarlijks ongeveer 700 ex-gedetineerden terug in de maatschappij.

1000 flexwoningen

Deze woonvraag kan deels opgelost worden binnen de reguliere huurvoorraad. Voor een belangrijk deel is de woningmarkt echter niet ingericht op deze spoedvraag. Flexwonen is daarom opgenomen in de prestatieafspraken. In 2016 hebben de Eindhovense corporaties afgesproken om 1.000 flexwoningen te produceren tot 2020. In Eindhoven hebben de corporaties al honderden flexwoningen gerealiseerd. De interesse van woningzoekenden in dit segment is groot.

Beleidsvoordelen

Gemeente en corporaties in Eindhoven zien naast het voldoen aan een grote vraag andere voordelen van flexwonen:

- Leegstaand vastgoed - zoals verzorgingshuizen, kantoren en scholen - is vaak geschikt om te transformeren tot flexwoningen. Lege gebouwen ondermijnen de leefbaarheid.
- Flexwonen kan veranderingen in de markt opvangen. De recente hausse aan vergunninghouders heeft laten zien hoe belangrijk flexibel in te zetten woonruimte is. De aantallen varieerden elk jaar sterk.
- Eindhoven gelooft in de maatschappelijke meerwaarde van gemengd wonen. Deze woningen zijn vaak flex.

Nieuw woonproduct

Tijdens de conferentie **Doe de flex!** gaf Yasin Torunoglu, wethouder Wonen in Eindhoven aan dat flexwonen geen vervanging is van vaste contracten maar een nieuw woonproduct. "Als wethouder wil ik de rechten van huurders beschermen, maar ook zekerheid bieden als je snel iets zoekt." Zijn tip aan eenieder die anderen moet overtuigen van het nut van flexwonen: "Doe er ontspannen over. Het is gewoon een woonproduct."



Casus Genderhof - Wooninc

Genderhof is het eerste flexibele woonproject in Eindhoven dat is gerealiseerd door een woningcorporatie, namelijk Wooninc. Genderhof is een voormalig verzorgingshuis waar diverse groepen samen wonen en samen leven. Het gaat om 190 zelfstandige woningen van dertig tot zestig m² groot. Het project is als tijdelijke oplossing begonnen vanwege de wijziging in de regelgeving in de zorg. Zorggroep Archipel kon bijna geen nieuwe ouderen meer huisvesten in het complex. Toen het gebouw voor een derde leegstond, besloten eigenaar Wooninc. en Archipel in 2014 om ook andere doelgroepen tijdelijk in het pand toe te laten. Het pand is (bijna) altijd vol. Door het succes van het project staat het voorgenomen sloopbesluit op de helling.

Genderhof heeft inmiddels de innovatieprijs i-Opener 2015 gewonnen. Meer lezen over Genderhof? Ga naar www.platform31.nl/flexwonen en klik op 'praktijkvoorbeelden'.

Thema

Draagvlak in de buurt voor flexwonen

Er stranden behoorlijk wat flexprojecten door het ontbreken van steun van omwonenden. Buurtbewoners lijken moeite te hebben met het specifiek labelen van een project, bijvoorbeeld het label statushouders of arbeidsmigranten of uitstromers uit de maatschappelijke opvang. Bewoners zijn bang voor overlast en maken zich zorgen over de lokale (re-)integratie. In flexprojecten waar deze 'lastige' groepen worden gemengd met reguliere woningzoekenden, zijn de bezwaren veel minder groot. Het maakt blijkbaar veel goed als er een mix van groepen wordt gehuisvest en er extra sociaal beheer wordt ingezet.

Bijtijds betrekken buurt

De neiging bij de realisatie van flexprojecten met o.a. kwetsbare spoedzoekers is om de buurt niet of pas laat in het proces te betrekken. Een flexproject midden in een woonwijk opstarten met 'stille trom' is echter af te raden. Bij overlast na realisatie komt het protest extra hard terug op het bordje van de projecteigenaar en de gemeente. Belangrijk is om de buurt bijtijds te betrekken bij de opzet van het project. Wensen kunnen zo meegenomen worden en vrees weggenomen. Protest kan dan zelfs omgezet worden in een positieve bijdrage van de buurt aan het welslagen van het project.

De buurt naar binnen trekken

Het draagvlak bij omwonenden kan ook vergroot worden als een directe meerwaarde kan worden gecreëerd voor de wijk. Nieuwe voorzieningen in het complex (of behoud van bestaande) die ook door wijkbewoners benut kunnen worden, verbeteren het beeld bij omwonenden. Voorbeelden zijn een buurtrestaurant, een fietsenwerkplaats of een plek waar geklaverjast of gebiljart kan worden. Bovendien wordt de wijk zo het project 'ingetrokken' en kunnen de omwonenden makkelijker wennen aan het concept en de nieuwe bewoners. Overlast van flexbewoners lijkt ook meer gedoogd te worden in dergelijke buurtgerichte projecten. Als het creëren van buurtvoorzieningen niet mogelijk is, kan het aantrekken en inzetten van vrijwilligers uit de buurt in het project een soortgelijk effect genereren.

Toevoeging aan de woningvoorraad

Naast het mengen van doelgroepen kan het breed aanbieden van de nieuwe woningen een goede strategie zijn om omwonenden mee te krijgen in de plannen. Een veel gehoord bezwaar van buurtbewoners is de voorrang die verleend wordt aan specifieke doelgroepen, terwijl eigen kinderen geen woning kunnen vinden. Bij bezwaar kan het werken om de nieuwe flexwoningen te presenteren als een toevoeging aan de woningvoorraad waar alle woningzoekenden van kunnen profiteren. Vaak haalt deze strategie een belangrijke angel uit de bezwaren van de buurt. De praktijk laat zien dat vervolgens met name een mix van spoedzoekers reageert op de tijdelijke woningen.

Protest weggenomen bij Robijnhof in Leiden

Er was aanvankelijk bij omwonenden veel weerstand tegen de nieuwe invulling van het flexproject Robijnhof. Totdat beheerder De Huischmeesters tijdens een explosieve bewonersbijeenkomst voorstelde om een stuurgroep met bewoners in te stellen en met een invulling te komen die wél acceptabel zou zijn. De zorgen werden verder weggenomen door de voorwaardelijkheid van de vergunning die de gemeente verleende. Met daarin aanvullende voorwaarden rond overlast en de mogelijkheid om de tijdelijke vergunning weer in te trekken.



Casus

Bewonersinitiatief flexwonen in De Bilt

Dat naast protest van omwonenden het ook anders kan, laten de diverse bewonersinitiatieven zien die inspeelden op de grote instroom van vluchtelingen uit met name Syrië. Zo greep in De Bilt een groep straatbewoners de kans aan om de leegkomende huisartsenpraktijk (het Essenhuis) in hun straat te benutten voor tijdelijke huisvesting van vergunninghouders. De eigenaar van het pand gaf de initiatiefnemers een jaar de tijd om dit plan te realiseren. Sinds juni 2016 wonen hier twintig vergunninghouders voor vijf jaar.

Samenwerking

Het bewonersinitiatief startte in oktober 2015. De groep bewoners richtte samen de stichting 'Vrienden van het Essenhuis' op en benaderde de lokaal actieve woningcorporatie SSW. Deze sloot een huurovereenkomst voor vijf jaar met een belegger. Om de exploitatie rond te krijgen, maakt de woningcorporatie gebruik van de tijdelijke regeling stimulering huisvesting vergunninghouders. Als huur vraagt zij 145 euro per vergunninghouder per maand en kan daarmee de kosten dekken.

Grote verbouwing

De voormalige huisartsenpraktijk moest worden verbouwd naar huisvesting. Van de negen behandelkamers en de algemene wachtruimte werden in totaal tien studio's gemaakt van ongeveer 15m² met een woon- en slaapgedeelte. Daarnaast werden er voor de twintig bewoners gedeelde voorzieningen gemaakt, zoals keukens, een gebedsruimte, een tuin en twee badkamers waarvan één voor mannen en één voor vrouwen. Badkamers en keukens waren niet aanwezig in het Essenhuis. Deze liet de woningcorporatie plaatsen.

Vrienden van het Essenhuis

De vrijwilligers van de stichting 'Vrienden van het Essenhuis' maakten de studio's verder bewoonbaar. Zij maakten ze schoon, schilderden de muren én zorgden voor meubilair en verdere inboedel. Er was daarbij veel betrokkenheid en inzet vanuit het dorp. Dorpsgenoten schonken geld aan de stichting en allerlei bedrijven schonken producten om het gebouw bewoonbaar te maken.

Het dorp zet zich in

De kerngroep van de 'Vrienden van het Essenhuis' wil meer dan alleen huisvesting bieden. Hun doel is vooral een snelle integratie van hun nieuwe buren. Daarom coördineert de kerngroep allerlei activiteiten en lessen die buurtbewoners zelf kunnen geven. Het gaat hierbij om structurele activiteiten, zoals



sportactiviteiten, taalles en kunstworkshops. Zodra de vergunninghouders de Nederlandse taal enigszins beheersen, helpen de 'Vrienden van het Essenhuis' ook met het zoeken naar stage- en werkplekken.

Flexwonen als opstap

Door de gemeenschappelijke voordeur ontvangen de vergunninghouders geen huurtoeslag. Als de initiatiefnemers dat eerder hadden geweten, dan hadden ze het pand anders ingericht. De huidige bewoners hebben een tijdelijk contract voor maximaal vijf jaar. Het Essenhuis is bedoeld als opstap richting een reguliere woning in De Bilt. Afgesproken is dat een duo als vervolgstap gezamenlijk een nieuwe woning toegewezen krijgt. Een bewoner krijgt daardoor niet te maken met een nieuwe huisgenoot.

Startjaar:	2015
Aantal woningen:	tien studio's voor twee personen
Doelgroep:	vergunninghouders
Contract:	tijdelijk huurcontract
Eigenaar:	particuliere belegger

Thema

Flexwonen aan de onderkant - de onzichtbare groep van de economisch daklozen

Bij een krappe woningmarkt komen mensen die dak- of thuisloos zijn of op ongewenste of illegale woonruimte zijn aangewezen, verder in de knel. Flexibele woonoplossingen kunnen een tijdelijke uitkomst bieden voor mensen die onzichtbaar dakloos zijn; mensen die niet zwaar zorgbehoevend zijn, maar wel onvoldoende zelfredzaam om zelf woonruimte te vinden.

De 'zelfredzame' dak- en thuislozen zitten in de knel

Het aantal dak- en thuislozen in Nederland verdubbelde in zeven jaar tijd tot 31.000 mensen. Vermoedelijk gaat het om veel meer mensen, want het CBS telt vooral registraties in opvanglocaties. Een belangrijke oorzaak is de spanning op de woningmarkt waardoor mensen aan de onderkant in de knel komen. Alternatieven die er eerst nog wel waren, zijn nu zeer schaars. Zelfs voor het meest sobere flatje dat de corporatie eerst aan de straatstenen niet kwijt kon, is nu een wachtlijst.

Op de krappe Nederlandse woningmarkt komen steeds meer groepen in de problemen. Starters, middengroepen, spoedzoekers, nieuwkomers van buiten. We moeten meer bouwen, wordt dan doorgaans geopperd. Maar kunnen we daar wel op wachten? Wat gebeurt er als je plotseling geen huis meer hebt? Dat kan iedereen overkomen. Waar kun je dan heen als je niet lang ingeschreven staat bij een woningcorporatie, de particuliere huursector te duur is en kopen geen optie? Je kunt misschien voor even onderdak vinden in je eigen netwerk, maar daarna?

Steeds minder alternatieven

In veel gemeenten bestaan opvangvoorzieningen en urgentieregelingen voor notoire spoedgevallen. Maar ook hier is het dringen. De nachtopvang zit vaak vol en urgentieregelingen worden steeds strikter. De toetsers op urgentie bieden echter geen alternatief voor hen die net onvoldoende zelfredzaam zijn. Ook de illegale en ongewenste onderdakmogelijkheden – denk aan onderhuur, huisjesmelkers en louche pensionnetjes – zijn

geen optie meer voor de thuislozen. Dit 'segment' is door het goede werk van de wetgever en gemeentelijk woningtoezicht voor een groot deel uitgeroeid. Strenger toezicht op verouderde vakantieparken kan eenzelfde effect gaan opleveren.

Het woonaanbod voor dak- en thuislozen daalt, terwijl de vraag toeneemt. Voor daklozen met zware verslavingsproblemen is dikwijls nog wel zorg, begeleiding en woonruimte beschikbaar. Instituten richten zich op deze schrijnende gevallen. Wie niet schrijnend is, heeft dubbel pech. De aandacht ontbreekt voor de groep er net boven, zoals 'bankslapers' (tijdelijk bij bekenden), arbeidsmigranten (uit EU-landen), mensen in scheiding (de 'pechvaders'), economisch daklozen (dikwijls met inkomsten maar geen huis) en illegalen ('ongedocumenteerden'). Zij hebben én geen huis, én weinig middelen (geld, kennis, handigheid, contacten), én weinigen bekommeren zich om hen. Voor hen geldt het motto van zelfredzaamheid.

Meer flexoplossingen nodig

Er is behoefte aan méér snel beschikbaar onderdak, ook voor mensen aan de net-niet-helemaal-onderkant van de woningmarkt. Die zal in de bestaande voorraad gezocht moeten worden, maar vooral ook in een flexibele huisvestingsschil buiten de reguliere woningmarkt. Die flexibele huisvestingsschil schiet nu te kort. Er is een nieuwe woningnood die we alleen kunnen aanpakken met onorthodoxe en creatieve maatregelen. Laten we daar met zijn allen in voorzien. Platform31 denkt en werkt mee.



Casus

Op Weg Naar Huis - daklozenopvang in een woonhuis

In Capelle aan den IJssel fungeert sinds 2016 een gewoon eengezinshuis in een gewone woonwijk als daklozenopvang. De vijf bewoners hebben ieder een kamer en delen een woonkamer, keuken, sanitair en tuin. Bewoners komen van de straat en kunnen hier een paar maanden op adem komen en hun leven weer op de rails zetten. Bewoners zijn niet zwaar verslaafd, komen niet uit de maatschappelijke opvang en hebben dikwijls een (bescheiden) baan. Een van de bewoners is beheerder en verricht lichte taken, maar ook de andere bewoners doen veel en helpen elkaar. Een tweede huis is sinds 2017 geopend in Oud-Beijerland.



Onzichtbare daklozen

De Stichting Op Weg Naar Huis (OWNH) exploiteert beide huizen en voorziet in kleinschalige huisvesting voor dak- en thuislozen. In Capelle aan den IJssel wonen vijf personen, in Oud-Beijerland zes. De stichting zet zich in voor mensen die door onvoorziene omstandigheden dakloos zijn geworden en 'tussen wal en schip zijn geraakt'. Zij hebben geen psychische of verslavingsproblemen, in sommige gevallen een baan, maar geen onderdak. Het is de groep van de onzichtbare daklozen. OWNH wil hen een nieuwe start bieden.

Vrijwilligers

De stichting wordt gerund door vrijwilligers. Yolanda Groeneweg is de drijvende kracht. Zij doet ook de intakegesprekken. Immers lang niet iedereen past in een dergelijk woonconcept. De stichting huurt de twee huizen in de geliberaliseerde huursector: eentje van een woningcorporatie en eentje van een beleggingsmaatschappij. Het zijn wat grotere en duurdere woningen. De exploitatie is grotendeels kostendekkend vanuit de huurinkomsten. Bewoners betalen gemiddeld 350-450 euro inclusief bijkomende kosten.

Beheerder

Een van de bewoners is aangewezen als beheerder en krijgt daarvoor een bescheiden vergoeding. De beheerder stimuleert en coördineert activiteiten. Hij regelt ook het contact met de burens en de buurt. In het begin was er de nodige argwaan, maar nu zijn de burens in het algemeen tevreden. De overige bewoners ondernemen zelf ook activiteiten. Ze ondersteunen met name elkaar. Het huis biedt gezelligheid en gezelschap. Dat biedt houvast, zeker in vergelijking met de kilte van de straat.

Tussenlanding

De stichting wil dat nieuwe bewoners eerst tot rust kunnen komen. Als mensen rust hebben en weer verantwoordelijkheid kunnen nemen, dan worden ze gestimuleerd om weer uit te stappen. Het doel is dat bewoners na een ongeveer zes maanden verhuizen en plaats maken voor iemand anders. Meestal is er na die periode in de gemeente of een buurgemeente een woning beschikbaar.

De toekomst

De vraag is veel groter dan de stichting met de twee huizen aan kan. Er lopen op dit moment contacten met diverse andere gemeenten. Uitbreiding vergt echter veel extra inzet van de vrijwilligers. Ook is dan een andere beheerconstructie noodzakelijk, extra beheer is in dergelijke projecten immers altijd nodig. Tevens wordt onderzocht of het opzetten van een keten van woningen een mogelijkheid is. Dit naar voorbeeld van de 'Thomashuizen', waar een (echt)paar een kleinschalige woonvoorziening runt voor mensen met een verstandelijke beperking.

Colofon

Uitgave

Platform31 en **Expertisecentrum Flexwonen**, in samenwerking met het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en de provincie Zuid-Holland.

Den Haag, januari 2019

Auteurs: Jeroen van der Velden, Irene Bronsvoot en Frank Wassenberg (Platform31)

Redactie: Platform31

Coverfoto: Kees Hummel

Ontwerp: Gé grafische vormgeving

Platform31

Kennis- en netwerkorganisatie Platform31 ziet de **trends** in stad en regio. We **verbinden** beleid, praktijk en wetenschap rondom actuele vraagstukken en komen tot een **aanpak** waarmee bestuurders, beleidsmakers en uitvoerders direct aan de slag kunnen. De oplossingen houden we niet voor onszelf: **iedereen profiteert mee** van de resultaten.

Postbus 30833, 2500 GV Den Haag
www.platform31.nl

Expertisecentrum Flexwonen

Het Expertisecentrum Flexwonen helpt om betere huisvesting tot stand te brengen voor arbeidsmigranten en alle andere spoedzoekers die behoefte hebben aan snel beschikbare, betaalbare woonruimte.

www.flexwonen.nl

Hoewel grote zorgvuldigheid is betracht bij het samenstellen van deze uitgave, aanvaarden Platform31, het Expertisecentrum Flexwonen en de betrokkenen geen enkele aansprakelijkheid uit welke hoofde dan ook voor het gebruik van de in deze publicatie vermelde gegevens. Alles uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar worden gemaakt mits de bron wordt vermeld.

