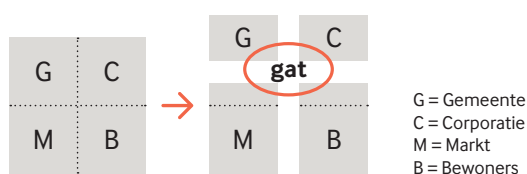


# Thema

## 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 flexi-

bele 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.”

Voor meer informatie over flexwonen en voorbeelden van nieuwe woonondernemers: [www.platform31.nl/flexwonen](http://www.platform31.nl/flexwonen)

### Work in progress

Dit artikel is onderdeel van een reeks: ‘Dwarsdoorsnede van het flexwonen’. Elke paar weken verschijnt op [www.platform31.nl](http://www.platform31.nl) een nieuwe editie, bestaande uit zowel thema’s in het flexwonen als goede voorbeelden in Zuid-Holland en daarbuiten.

## Casus

### Robijnhof, Leiden

**In voormalig verzorgingshuis Robijnhof wonen ongeveer twintig stathouders, 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 verlaafden 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.

Startjaar:	<b>2016</b>
Aantal woningen:	<b>80 woningen</b>
Doelgroepen:	<b>Stathouders, studenten en bewoners met een GGZ-achtergrond</b>
Huurcontract:	<b>tijdelijk contract op basis van de Leegstandwet</b>
Eigenaar:	<b>Libertas (zorgorganisatie)</b>