

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.

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 5000 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.

Voor meer informatie over flexwonen en voorbeelden van tijdelijke gebruik: 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 een nieuwe editie, bestaande uit zowel thema's in het flexwonen als goede voorbeelden in Zuid-Holland en daarbuiten.

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