

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. Zie casus.

Voor meer informatie over flexwonen en voorbeelden van woonprojecten: 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

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 1000 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 1000 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'.