

Klushuur: een realistische oplossing voor Rotterdam-Zuid

Een verkenning naar klushuur voor en door arbeidsmigranten en andere belangstellenden op Rotterdam-Zuid

Auteur: Martijn Schutte, Urbannerdam

Rotterdam, december 2012

Dit is een publicatie van SEV | Platform31.

U kunt SEV | Platform31-publicaties downloaden op www.sev.nl

SEV | Platform31
Postbus 30833
2500 GV DEN HAAG
Telefoon: 070 - 302 84 84
Email: info@platform31.nl

Platform31 is de fusieorganisatie van KEI, Nicis Institute, Nirov en SEV. Platform31 biedt concrete oplossingen voor maatschappelijke vraagstukken over stad en regio aan professionals en bestuurders. Dat doen we met kennis, netwerken, onderzoek en experimenten.

VOORWOORD

Hoe slaag je erin wijken die op achterstand staan op te knappen in een tijd van economische schaarste? De tijd dat een almachtige overheid en almachtige corporaties daarvoor zorgen, is voorbij. De oplossing ligt in goedkope, kleinschalige en doelgerichte interventies, met een grote inbreng van bewoners. Klushuur is een dergelijke oplossing.

In Rotterdam-Zuid -in het bijzonder in Oud-Charlois, Carnisse en de Tarwewijk- ligt een grote opgave op het gebied van achterstallig onderhoud van particulier woningbezit. Klushuur zou wel eens een heel praktische oplossing kunnen zijn voor zowel huiseigenaren als voor arbeidsmigranten die nu nog afhankelijk zijn van huisjesmelkers.

Klushuur zou óók interessant kunnen zijn voor andere belangstellenden die in Rotterdam-Zuid eigen zelfwerkzaamheid willen inzetten ('klussen') om er een wooncarrière te starten of te vervolgen. Rotterdam-Zuid kan wel een groep kluspioniers gebruiken.

Het idee van klushuur is aan tal van vertegenwoordigers van partijen voorgelegd. Dit rapport doet daar verslag van. Het opmerkelijke was dat niemand het idee afwees, maar ook niemand het enthousiast omarmde. Iedereen zag 'een hoop praktische bezwaren'. Dat is ook te begrijpen in een tijd van crisis.

De vraag is nu: wie durft en zet de eerste stap? Belangrijk is daarbij wel om bestaande dogma's van hoe woningen dienen te worden opgeknapt bij te stellen. De opgave is immers een kwaliteitsslag te maken met beperkte financiële middelen. Dat betekent niet dat er geen kwaliteitseisen meer gesteld kunnen worden.

Nodig is een kleinschalige experimentlocatie, bijvoorbeeld een stuk straat, en enkele partijen die de handen ineen slaan om met klushuur te experimenteren. Voor de hand ligt dat de (deel)gemeente samen met een corporatie de eerste stap zet. Een kleine bijdrage van het Rijk aan dit experiment in het kader van de Kwaliteitssprong Zuid -Rotterdam-Zuid is immers het gebied waar het rijk zich voor twintig jaar aan heeft verbonden- zou welkom zijn. Als iedereen een kleine bijdrage levert, dan kan er met klushuur een sprong gemaakt worden.

Radboud Engbersen (Platform31)

INHOUDSOPGAVE

Voorwoord	3
1. Aanleiding en vraagstelling	7
1.1 Inleiding.....	7
1.2 Centrale vraag in deze verkenning	8
1.3 Over deze verkenning.....	8
1.4 Wat is klushuur?.....	9
2. Rotterdam-Zuid: Wat te doen met de goedkope particuliere woningvoorraad?	11
2.1 De fysieke opgave op Zuid en het Nationaal programma kwaliteits- sprong op Zuid	11
2.2 Ervaringen van eigenaren	11
3. Over MOE-landers/Polen	13
3.1 Over Polen in het algemeen	13
3.2 Over Polen in Rotterdam	13
3.3 Over Polen en wonen	13
4. Ervaringen met klushuur	15
4.1 Opzet/ervaring Vestia en Havensteder.....	15
4.2 Opzet/ervaring tijdelijke woningen in kantoren	15
5. Visies op klushuur	17
5.1 De visie van de vastgoedbeheerder	17
5.2 De visie van de corporatie	17
5.3 De visie van de gemeente	18
5.4 De visie van de aannemer/opzichter.....	18
5.5 De visie van de MOE-lander.....	18
5.6 De visie van de bank en makelaar	19
5.7 De visie van een onafhankelijke observant.....	19
6. Conclusie: ‘Een hoop praktische bezwaren’ geen reden om nu al te stoppen	21
6.1 Veel praktische bezwaren	21
6.2 Voorzet voor hoe het wel kan werken.....	21
7. Epiloog: wie zet de eerste stap?	23
Bijlage	25
Gevoerde gesprekken	25
Over stimuleren van kopen.....	25
Colofon	27

1. AANLEIDING EN VRAAGSTELLING

1.1 Inleiding

De SEV (nu Platform31) heeft samen met Woonstad Rotterdam, deelgemeente Charlois en Urbannerdam onderzocht in hoeverre een vorm van klushuur voor en door (Poolse) arbeidsmigranten en andere geïnteresseerden in particulier bezit op Rotterdam-Zuid te realiseren is.

Aanleiding hiervoor was een eerdere verkenning naar de mogelijkheden om het gemeentelijke programma "Rotterdamse Klushuizen" te koppelen aan de huisvestingsopgave voor Poolse arbeidsmigranten. De belangrijkste conclusies van dit onderzoek "Klushuizen en Poolse arbeidsmigranten" waren:

1. Er is wel degelijk belangstelling onder Poolse migranten om tijd en geld te investeren in een betaalbare woning, ook door zelf te klussen.
2. Polen blijken niet geneigd tot kopen in het algemeen en er zijn een hoop belemmeringen - ook door de taal - bij zaken als het kopen van een huis in Nederland. Dit nog afgezien van het feit dat veel arbeidsmigranten geen huis kunnen kopen op grond van hun arbeidspositie of arbeidsverleden. Een belangrijk aspect hierbij is dat het kopen van een huis een vrij definitief besluit is, terwijl veel arbeidsmigranten, die diep in hun hart wellicht weten dat zij in Nederland zullen blijven, niet snel geneigd zijn tot dit soort definitieve stappen.

Dit neemt niet weg dat er nog steeds arbeidsmigranten uit Midden- en Oost-Europa (in beleidsstukken ook wel 'MOE-landers' genoemd) in Rotterdam woonachtig zijn die graag betere en meer betaalbare huisvesting zoeken. De vraag is dus of er geen *light*-variant van klushuizen mogelijk is, waarbij niet alleen gekeken wordt naar gemeentelijk bezit, maar ook naar corporaties en vooral naar particulieren.

Harde cijfers zijn er niet, maar uit diverse bronnen die de gemeente Rotterdam hanteert, is te herleiden dat er rond de 10.000-20.000 arbeidsmigranten uit Midden- en Oost-Europa zijn die overwegen zich voor langere tijd en mogelijk permanent in Rotterdam te vestigen. Nu wonen zij vaak in particuliere huurwoningen van matige kwaliteit en vaak is er sprake van een te hoge huur. Er wonen relatief veel arbeidsmigranten in wijken als Nieuw Mathenesse (Delfshaven), Oud-Charlois, Carnisse en Tarwewijk: wijken met veel particuliere verhuur. Een bovengemiddeld grote groep migranten uit MOE-landen is werkzaam in de bouw of heeft anders wel familie of kennissen die dat doen. Zonder hard bewijs is aannemelijk dat MOE-landers bovengemiddeld in staat en welwillend zijn om de handen uit de mouwen te steken om daarmee hun woonsituatie te verbeteren als dat mogelijk zou zijn.

Tegelijkertijd ligt er een grote opgave op het gebied van achterstallig onderhoud van particulier woningbezit in bovengenoemde wijken, soms in combinatie met leegstand. Er is, mede door de crisis, weinig bereidwilligheid en mogelijkheid om te investeren in het opknappen van deze voorraad. Een slimme aanpak die de problemen van deze woningvoorraad op een meer organische en financieel realistische wijze aanpakt, is daarom meer dan welkom, bij voorkeur samen met de betreffende eigenaren.

Bij de SEV, Woonstad Rotterdam, Deelgemeente Charlois en Urbannerdam ontstond het idee om te kijken of deze opgaven aan elkaar gekoppeld kunnen worden door een pilot op te zetten waarbij MOE-landers in een klushuurconstructie woningen van particuliere eigenaren of beleggers opknappen en gaan bewonen tegen een aantrekkelijke huurprijs.

Dit initiatief heeft geleid tot een ronde gesprekken met enkele belanghebbenden om te kijken of hier mogelijkheden voor zijn. Doel was om een pilot/experiment te starten. De gesprekken zijn gevoerd en op basis van een aantal tussentijdse evaluaties concludeerden de initiatiefnemers dat de kans dat de markt/maatschappij dit oppakt gering is. Het grote aantal betrokken partijen werkt verlamdend en niemand is echt probleem eigenaar. Desondanks leverden de gesprekken genoeg aanknopingspunten op om toch verder te kijken en bovendien blijft de problematiek rondom huisvesting van arbeidsmigranten en de particuliere voorraad op Zuid gewoon bestaan. De bevindingen en ideeën die voortvloeien uit deze verkenning hebben we in dit document op schrift gesteld.

1.2 Centrale vraag in deze verkenning

Hoe kan een (pilot)constructie van klushuur worden opgezet voor huurders die tijd/arbeid investeren in het (mede) opknappen van woningen met achterstallig onderhoud in particulier bezit? Dit in ruil voor gunstige huurvoorwaarden om daarmee enerzijds te werken aan het verbeteren van de eigen huisvestingssituatie, maar anderzijds particuliere eigenaren/beleggers over de streep te trekken om te investeren in het opknappen van hun eigen bezit.

Qua doelgroep ligt de focus op arbeidsmigranten uit Midden- en Oost-Europa omdat hier een grote opgave ligt op het gebied van huisvesting en integratie. Daarbinnen ligt de nadruk weer op Polen omdat deze verreweg de grootste groep vormen binnen de MOE-landers en omdat deze groep relatief makkelijk bereikbaar was via onze contacten, een praktische afbakening dus.

We richten ons daarbij op drie wijken in Charlois omdat hier relatief veel arbeidsmigranten uit MOE-landen en in het bijzonder Polen wonen en omdat deze wijken ook deel uitmaken van het werkgebied van de Kwaliteitssprong op Zuid: Oud-Charlois, Carnisse en de Tarwewijk.

Bovengenoemde keus is gemaakt naar aanleiding van onze verkenning maar wil niet betekenen dat de beoogde klushuur niet in andere wijken kan plaatsvinden. En uiteraard zijn er meer groepen voor wie klushuur interessant kan zijn. Denk aan studenten en starters die op de huidige woningmarkt geen woning kunnen of durven kopen.

1.3 Over deze verkenning

Deze verkenning heeft als doel om de kansen van klushuur en de voordelen voor de stad Rotterdam van een dergelijke aanpak te agenderen.

De argumenten die hierbij gebruikt worden zijn gebaseerd op observaties, gesprekken, kennis in het publieke domein en soms een bewust gekozen quasi-naïeve beschouwing van het onderwerp. We hebben niet de pretentie dat alle argumenten die aangevoerd worden wetenschappelijk gestaafd zijn, noch dat een compleet en op alle punten feilloos beeld wordt gegeven. Er is gesproken met slechts enkele vertegenwoordigers van groepen belanghebbenden die bovendien op persoonlijke titel spraken. Dit neemt niet weg dat er een goed beeld ontstaat als basis voor een vervolg.

1.4 Wat is klushuur?

Er zijn gesprekken gevoerd op basis van de volgende aannames:

- Eigenaren van vastgoed hebben onvoldoende middelen en/of vertrouwen om flink te investeren in onderhoud en willen bovendien graag een huurcontract voor de langere termijn.
- Er zijn eigenaren van vastgoed die graag hun woning zouden verkopen/uitponden, maar dat lukt niet in de huidige staat in de huidige markt.
- Ondertussen staat er bij beleggers die willen uitponden veel leeg (uiteindelijk levert leeg vastgoed meer op dan verhuurd vastgoed).
- Veel MOE-landers wonen nu in slechte huurwoningen, verhuurd door malafide eigenaren, waar ze te veel voor betalen. Ze zouden graag groter, beter en meer betaalbaar wonen, liefst in dezelfde wijk waar ze nu wonen omdat hun kinderen daar op school zitten.
- MOE-landers werken vaak in de bouw, zijn handig en kunnen dus zelf de handen uit de mouwen steken.
- MOE-landers zouden onder begeleiding particulier vastgoed kunnen opknappen, waarna zij vervolgens gaan huren waarbij ze een korting krijgen op de huursom die in lijn is met de geleverde inspanningen. NB het gaat niet om ingrijpende casco-renovaties, maar om beperkte werkzaamheden die het woongenot verbeteren. Vooral dus de binnenkant van de woning en klein onderhoud en schilderwerk aan de buitenkant; in het uiterste geval eventueel het vervangen van dakpannen of kozijnen.
- De eigenaar bespaart zo kosten voor arbeid uit en heeft voor de renovatiewerkzaamheden minder cash nodig.
- Huurder en eigenaar hebben beide belang bij een langdurig contract. Huurder wil immers de geïnvesteerde tijd terugverdienen en eigenaar kan op de lange termijn meer huurinkomsten genereren omdat de kwaliteit van de woning hoger is dan voorheen.
- Spontane en probleemloze matches tussen klushuurders en eigenaren komen niet tot stand dus er is altijd een opgave voor een intermediair.
- Goed voorbeeld doet goed volgen, maar eerst moet er een goed voorbeeld komen om van te leren, zie hier ruimte voor een pilot/experiment.

Deze eenvoudige aannames verdienen uiteraard nuancering en er zijn praktische bezwaren. Verderop komen deze aan de orde.

2. ROTTERDAM-ZUID: WAT TE DOEN MET DE GOEDKOPE PARTICULIERE WONINGVOORRAAD?

2.1 De fysieke opgave op Zuid en het Nationaal programma kwaliteits-sprong op Zuid

Alhoewel de grootste opgaven in Rotterdam-Zuid op sociaal-economisch gebied liggen (onderwijs, werkgelegenheid en participatie, veiligheid en eenzijdige bevolkingssamenstelling), is er ook sprake van een fysieke opgave die voor Nederlandse begrippen fors is. Er is sprake van een grote voorraad aan relatief kleine en slecht onderhouden woningen in particulier bezit. Dit gaat met name om de oude wijken op Zuid. Naast Oud-Charlois, Carnisse en de Tarwewijk in Charlois gaat het ook om de wijken Feijenoord, Afrikaanderwijk, Bloemhof en Hillesluis. Al met al een fors deel van de stad Rotterdam.

Problemen rondom achterstallig onderhoud, verloedering, eenzijdig woningaanbod (kleine huurwoningen), illegale verhuur, overbewoning en uitbuiting door (fors) te hoge huurprijzen concentreren zich in deze wijken. Ook leegstand als een tussenfase in het kader van het willen uitpanden van bezit, draagt in combinatie met het bovenstaande bij aan verloedering. Naast het aanpakken van illegale zaken door controle, handhaving en interventies blijft de opgave van achterstallig onderhoud bestaan.

Alhoewel er ambities zijn om 'Zuid' op te stoten in de vaart der volkeren, is het goed om te erkennen dat dit slechts geleidelijk kan. Rotterdam-Zuid zal nooit Amsterdam-Zuid worden. Geld blijft voorlopig schaars. Sommige buurten fungeren als doorgangsgebied en kunnen dat alleen doen juist doordat er sprake is van goedkope woningen en informele netwerken. Ambities op het gebied van de fysieke staat van onderhoud moeten niet te groot zijn. Het feit dat woningen en (beperkte) delen van het casco van een VVE überhaupt weer opgeknapt/onderhouden gaan worden, zou voor deze wijken al winst opleveren.

In de aanpak van deze wijken gaapt nog een gat tussen enerzijds intensieve handhaving en toezicht op misstanden en anderzijds grootse (en financieel ongedekte) sloopplannen. Een mega-ingreep zonder dekking in crisistijd die bovendien niet concreet is. Het ontbreken van reële oplossingen tussen eenvoudige maatregelen als handhaving en het vervangen van delen van Zuid door nieuwbouw is een gemiste kans.

Vanuit de Kwaliteitssprong op Zuid zijn er twee beleidsdoelen die goed aansluiten op het idee van een klus-pilot: vervanging en verbetering van particulier bezit en indirect het versterken van de leefbaarheid en veiligheid. Een pilot met klushuur zou een voorbeeld kunnen zijn voor een realistischer invulling van een kwaliteitsslag.

2.2 Ervaringen van eigenaren

Achterstallig onderhoud komt soms door onwil van eigenaren om dit aan te pakken, maar heeft ook te maken met de lage woningwaarden en de economische crisis, waardoor lenen zowel voor particulieren als bedrijven lastiger wordt. De combinatie van deze twee zaken maakt het extra complex.

Daarnaast zijn er geluiden van vastgoedbeheerders dat (een strikte handhaving van) het puntensysteem investeren in onderhoud van vastgoed ontmoedigt. De door het nieuwe kabinet aangekondigde methodiek om maximale huur te koppelen aan WOZ-waarde maakt het mogelijk alleen maar erger. Daarnaast zijn er ook negatieve consequenties van de Rotterdamwet vanwege tijdelijke onverhuurbaarheid van woningen in afwachting van huisvestingsvergunningen waardoor huuropbrengsten en bijbehorende marges onder druk staan. Twee beheerders die we spraken, hebben het over een negatief sentiment onder beleggers over investeren in de oude wijken op Zuid. Daar waar de gemeente stimuleert is er soms sprake van verkoking of rigide regels. Een eigenaar die wil investeren krijgt bijvoorbeeld geen subsidie voor een renovatie van een blokje met 12 appartementen omdat die subsidie bedoeld is voor eigenaren met maximaal 10 woningen in portefeuille.

Simpel gezegd: banken en de overheid maken het verhuurders niet makkelijk en dat geldt ook voor fatsoenlijke verhuurders. De crisis geeft het laatste zetje. De beleggers/beheerders die we spraken zien zichzelf niet als malafide huisjesmelkers maar worden geconfronteerd met beperkte mogelijkheden om te investeren, alhoewel er ook uitzonderingen zijn. Er is bereidheid om met de overheid samen te werken, maar de relatie tot nu toe is moeizaam.

Particuliere eigenaar-bewoners hebben een ander probleem. Zij krijgen hun woning slecht verkocht, maar dat geldt voor de hele markt. Van de makelaar krijgen we signalen dat de Tarwewijk en Oud-Charlois niet slecht gaan in vergelijking met Rotterdam in het algemeen, maar dat de markt in Carnisse wel stilligt. Deze eigenaren hebben echter niet te maken met leegstand omdat iedereen die de laatste jaren zijn huis te koop heeft gezet, wacht met het kopen van een andere woning tot de bestaande woning verkocht is. Op Funda stonden kortgeleden tweemaal zoveel woningen te koop in de Tarwewijk als er in het hele afgelopen jaar verkocht zijn. Zonder nieuwe aanvoer is deze voorraad in dit tempo dus pas over twee jaar verkocht, maar het aanbod groeit en de verkooptijd stijgt. Er is nu geen reden om aan te nemen dat deze groep zijn woning wil verhuren, maar het is wel een aandachtspunt als er gevolg gegeven wordt aan het idee van klushuur. Want als je woning onverkoopbaar blijkt, zal je toch wat moeten doen. Dit vraagt overigens wel om een meedenkende houding van hypotheekverstrekkers, wellicht ook uiteindelijk in hun eigen belang.

3. OVER MOE-LANDERS/POLEN

Over arbeidsmigranten uit MOE-landen valt veel te zeggen. Voor de reikwijdte van dit onderzoek zijn de volgende feiten en waarheden van de straat van belang, waarbij benadrukt wordt dat het gaat om Polen als indicator voor de gemiddelde arbeidsmigrant uit de MOE-landen:

3.1 Over Polen in het algemeen

- Polen zijn over het algemeen niet collectief ingesteld behalve op eigen familie en vrienden. Iets abstracts als een vereniging of coöperatie om het daarmee boven het individuele niveau uit te tillen gaat niet werken.
- Veel Polen die al langer in Nederland wonen, spreken slecht Nederlands. Communicatie is zodoende lastig.
- Polen hebben de neiging te berusten in de situatie zoals deze is en zijn gezagsgetrouw. Uitbuiting wordt vaak getolereerd, ook als ze op hun rechten gewezen worden.

3.2 Over Polen in Rotterdam

- Mogelijk zijn er 40.000 MOE-landers woonachtig in Rotterdam. Slechts 20% staat in de GBA.
- 30-50% overweegt lang te blijven. Onlangs voorspelden Leidse historici in het boek "Honderd jaar heimwee" dat 60% van hen zal blijven, vooral omdat hun kinderen hier wortelen. Zo ging het eerder ook met Turken en Marokkanen.
- Ondanks de crisis was er in 2011 een recordinstroom in historisch perspectief.
- Omdat hun kinderen nu al in de 'Poolse wijken' naar school gaan en er veel Polen in de wijk wonen, willen migranten die langer blijven graag ook in deze wijken blijven. Er is dus een groep die een positieve vestigingskeuze maakt ten aanzien van deze wijken en dat is op zich iets dat de gemeente en de maatschappij moet koesteren.

3.3 Over Polen en wonen

- Huisvesting gaat in eerste instantie vaak via uitzendbureaus en/of via vrienden/bekenden. Hierdoor ontstaat een neiging tot concentratie en soms ook een gebrek aan redenen tot integratie (genoeg landgenoten in de buurt/in je netwerk).
- Het beeld van MOE-landers die woningen overbevolken en zich luidruchtig klem drinken betreft voor zover dit voorkomt vooral seizoensmigranten. Degenen die zich langer willen vestigen, hebben vaak een gezin en zijn net als Nederlandse gezinnen op zoek naar een veilige en ruime woning, liefst met tuin.

- Polen zijn niet goed op de hoogte van hoe het werkt om een huis te kunnen kopen. Hun eigen mogelijkheden worden wel eens te laag ingeschat.
- Polen melden zich zelden bij bank of makelaar. Banken en makelaars zijn zich bewust dat ze een markt mislopen.
- Polen en andere MOE-landers die in de bouw werken doen dat soms zwart of grijs en hebben moeite om inkomen aan te tonen. Het in aanmerking komen voor fatsoenlijke huurwoningen of een hypotheek wordt voor die groep daarom lastiger. Het vragen van drie of vier maanden aanbetalings als beveiliging tegen wanbetaling van de huur zou wellicht goed werken voor Polen met 'grijze' inkomsten.
- Polen staan bekend als goede huurders die op tijd hun huur betalen. De beleggers/beheerders die we spraken waren positief over Polen als huurder, afgezien van de taalbarrière.
- Ervaring met klussen en (ver)bouwen blijkt lang niet altijd uit diploma's maar moet vooral blijken uit praktijkervaring.

Meer ambitieuze migranten in Charlois levert niet alleen wat op voor de fysieke stad maar betekent ook meer welvaart en welzijn. Een experiment moet daar idealiter ook oog voor hebben. Arbeidsmigranten zijn in het bezit van talenten en werklust en dat geldt dus ook voor MOE-landers. Het is jammer dat er zoveel aandacht uitgaat naar problemen van dat deel van de groep die slechts tijdelijk werkt. Eigenlijk beschikt Rotterdam-Zuid over grote groepen migranten met potentieel voor de stad en de wijken waarin ze wonen.

4. ERVARINGEN MET KLUSHUUR

Er wordt/is wel vaker geëxperimenteerd met klushuur.

4.1 Opzet/ervaring Vestia en Havensteder

Vestia en Havensteder zijn begonnen met een pilot op het gebied van klushuur. De klussers zelf moeten nog beginnen of zijn nu net begonnen dus er kan alleen gesproken worden over de opzet van beide pilots. Beide corporaties doen deze pilot vanuit de gedachte van een langetermijnperspectief.

Waar Vestia een wat 'softere' aanpak gekozen lijkt te hebben (uitproberen, woongenot huurder staat centraal, klusbudget met verantwoordelijkheid neerleggen bij huurder) kijkt Havensteder meer vanuit een financieel en contractueel perspectief: goed voor de liquiditeit maar wel harde afspraken (verstrekken materialen, geen cash, eerst plan van aanpak, risico van voortijdig verhuizen ligt bij huurder). Beide corporaties houden zelf de touwtjes stevig in handen en doen al het cascowerk zelf. Havensteder benadrukt dat het ondanks de eigen zware rol toch bewust kiest voor deze opzet vanuit een financieel aantrekkelijk aspect. Ervaringen met de klussers (geen aparte doelgroep, wel een screening op motivatie) zijn er nog niet.

4.2 Opzet/ervaring tijdelijke woningen in kantoren

De SEV heeft onderzoek gedaan naar wonen in voormalige kantoren, al dan niet tijdelijk. In een aantal van de onderzochte projecten is gebruik gemaakt van een vorm van klushuur. Het project GO-West van onder andere corporatie de Alliantie en TW-A in het ACTA-gebouw is onlangs opgeleverd. Studenten die hier gingen wonen konden korting op de huur verdienen door mee te helpen met bepaalde werkzaamheden onder regie van de aannemer. TW-A is voor dit doel opgericht als stichting die meehielp met werving van de doelgroep. De Alliantie is eigenaar. Zie voor meer informatie over het project <http://www.go-west.nu/>

Een ander voorbeeld is Stichting Tijdelijk Wonen Utrecht die twee vergelijkbare projecten heeft gedaan met studenten. Bij deze projecten heeft een corporatie wel een grote rol gespeeld. Meer informatie is ook te vinden in het SEV-rapport "Wonen na kantoortijd". Deze initiatieven wijken af van klushuur zoals in dit paper wordt verkend omdat het gaat om tijdelijke transformaties van kantoren; grote gebouwen met professionele eigenaren.

5. VISIES OP KLUSHUUR

5.1 De visie van de vastgoedbeheerder

Op papier lijkt het idee van klushuur voor MOE-landers aantrekkelijk: het zijn betrouwbare huurders, ze werken hard en het besparen van uitgaven voor arbeid op het moment van klussen is aantrekkelijk en goed voor de cashflow. Het zou helemaal goed zijn als een intermediaire organisatie optreedt of bemiddelt in de verhuur zodat er sprake is van langetermijn-commitment en inkomsten van fatsoenlijke huurders. Er zijn echter praktische bezwaren. Wie garandeert de kwaliteit? Beleggers willen geen zaken doen met individuele Polen en dat zal voor particuliere eigenaren niet anders zijn. Vanuit Poolse hoek wordt ook gewaarschuwd voor de kwaliteit die sommige Polen leveren. Wellicht goed genoeg voor hun eigen woning, maar niet voor een eigenaar. En wat gebeurt er bij schade? Aardig idee, maar moet een niet-commerciële partij hier niet het voortouw nemen en het goede voorbeeld laten zien? Beleggers of andere vastgoedeigenaren kunnen bij bewezen succes dan aanhaken. Mogelijk in een samenwerkingsverband waarbij een hele straat wordt aangepakt zodat er lokaal ook echt verschil kan worden gemaakt.

5.2 De visie van de corporatie

De corporatie biedt betaalbare woningen, ook voor MOE-landers. In die zin vervullen ze al een rol. Het is de vraag of de gemiddelde MOE-lander op de hoogte is van hoe het werkt om in aanmerking te komen voor een corporatiewoning. Onder de Polen met wie we spraken leeft het beeld dat het krijgen van een corporatiewoning onwaarschijnlijk lang duurt, maar dit wordt door Woonstad Rotterdam niet bevestigd. Met voorlichting is dus al een wereld te winnen.

Alhoewel een corporatie als Woonstad Rotterdam niet direct een initiërende rol ziet op het gebied van klushuizen, wordt wel erkend dat er toch een opgave ligt. Daar komt bij dat door de crisis ook bezit in beeld komt waarvan de corporatie niet goed weet wat zij daarmee moet op de middellange (en mogelijk ook lange) termijn. Denk bijvoorbeeld aan panden die leegstaan om gesloopt te worden voor nieuwbouw wat nu door de crisis is afgeblazen.

De voorbeelden van Havensteder en Vestia zijn in elk geval inspirerend en wellicht kan via klushuur een goede oplossing gevonden worden voor bepaalde problematische bezittingen met achterstallig onderhoud. De corporatie beschikt over voldoende technische kennis om projecten te begeleiden en zou aldus het goede voorbeeld kunnen geven, op voorwaarde dat andere partijen ook hun verantwoordelijkheid nemen. De gemeente zou kunnen faciliteren op het gebied van vergunningen, vertaling en en passant kunnen voorlichten over inburgering en andere zaken op de gemeentelijke agenda voor MOE-landers. Particuliere eigenaren zouden na goed voorbeeld ook mee kunnen doen, al dan niet met inbreng van knowhow en eventueel toezicht door een betrouwbare partij als een corporatie.

5.3 De visie van de gemeente

De gemeente heeft zelf weinig geld om flink te investeren in een project voor klushuur. Veel bezit wordt verkocht of moet verkocht worden maar wel tegen een marktconforme prijs. De gemeente als huurbaas voor klussende MOE-landers is dus geen optie. Wat wel interessant kan zijn is het verkopen van bezit aan een belegger en daar klushuur aan koppelen – al dan niet tegen een aantrekkelijke prijs. Daarnaast ziet de gemeente een rol voor zichzelf op het gebied van tegengaan van slechte huisvestingsomstandigheden van arbeidsmigranten en het bevorderen van de integratie van MOE-landers. De gemeente is in elk geval een partij die belang heeft bij klushuur als een manier om meerdere beleidsdoelen te realiseren.

De gemeente werkt in het kader van andere experimenten met leerwerktrajecten met een stroppenpot. De gemeente stort dus niet rechtstreeks geld in een project, maar reserveert een bedrag voor als er iets misgaat waardoor de eigenaar van een pand/opdrachtgever met een gerust hart kan slapen. Een dergelijk potje biedt garanties en kan ook gevuld worden door andere partijen.

5.4 De visie van de aannemer/opzichter

Een aannemer wil niet garant staan voor het werk van derden tenzij hij die personen zelf heeft aangenomen of op zijn minst gescreend in een praktijksetting. Selectie en streng toezicht op kwaliteit zijn nodig en die selectie doe je dus in de praktijk want een diploma zegt niet alles. Een onafhankelijke opzichter die af en toe komt kijken is niet genoeg. Het is onvermijdelijk dat een aannemer een zware rol moet krijgen. Een technisch medewerker van een corporatie is een alternatief als het om corporatiebezit gaat.

5.5. De visie van de MOE-lander

In het kader van deze verkenning is gesproken met een aantal Poolse migranten die langer dan drie jaar in Rotterdam (de Tarwewijk) wonen en hier ook willen blijven. Ze hebben het ideaalbeeld van een huis met drie slaapkamers en een tuintje, in hun eigen wijk, maar wel met een fatsoenlijke huurprijs. Men is bereid de handen uit de mouwen te steken als dat een goed huis binnen handbereik brengt. Het is wel de vraag of er genoeg woningen zijn die aan dit beeld voldoen. Kopen is ondanks hun voornemen om te blijven geen optie. Velen zouden het wel kunnen maar weten niet dat het kan, of willen het niet weten.

Polen willen klussen, maar wie wil organiseren, overleggen, leiden? Ondersteunen en aanjagen van buitenaf lijkt nodig. Er is beperkt sprake van vrije tijd want er wordt hard gewerkt en er is behoefte bij Polen aan iets meer uitgewerkte ideeën vooraf. Meer kant-en-klaar beschikbaar aanbod zou voor velen waarschijnlijk een goed alternatief zijn. Kortom: klushuur is een goed idee volgens de Polen zelf, mits goed voorbereid en begeleid door een partij als de gemeente of de corporatie.

Overigens sprak en verstond niemand van de geïnterviewde migranten uit de Tarwewijk Nederlands en hun perceptie van de werkelijkheid (ik kan nooit een hypotheek krijgen, ik krijg nooit een sociale huurwoning) is niet altijd correct.

5.6 De visie van de bank en makelaar

In het kader van deze verkenning is ook gesproken met banken en makelaars, maar dan met name over een mogelijk alternatief, namelijk het stimuleren van het kopen van woningen door MOE-landers omdat ze dit tot nu toe zelden doen (zie bijlage). Bij klushuur spelen makelaars geen rol. De rol van banken is nog niet goed onderzocht als het gaat om klushuur. De Rabobank staat open voor goede ideeën en is bereid de nek uit te steken, maar ziet geen rol voor zichzelf in het initiëren van een voorstel. De bank wil wel meepraten en denken over concrete voorstellen voor derden.

(NB: voor de rol van makelaars en banken bij het eventueel promoten van koopwoningen door arbeidsmigranten, zie bijlage.)

5.7 De visie van een onafhankelijke observant

Charlois is een van de armste gemeenten van Nederland met een zeer goedkope woningvoorraad. Alhoewel er ambities zijn om 'Zuid' op te stoten in de vaart der volkeren, is het goed om te erkennen dat dit slechts geleidelijk kan. Ambities op het gebied van de fysieke staat van onderhoud moeten niet te hoog zijn. Het feit dat woningen überhaupt weer opgeknapt/onderhouden gaan worden is winst. Beleidsmakers en bouwkundigen spreken regelmatig over een slecht onderhouden kwetsbare woningvoorraad. Vanuit een professioneel oogpunt vinden we de staat van onderhoud slecht maar de vraag is wel of de professionele kwaliteitsnorm de leidende norm moet zijn. Het probleem op het fysieke vlak is zeker niet groter of urgenter dan problemen op sociaal-economisch vlak. Meer ambitieuze migranten in Charlois levert niet alleen wat op voor de fysieke stad maar betekent ook meer welvaart en welzijn. Een experiment moet daar idealiter ook oog voor hebben.

Arbeidsmigranten zijn in het bezit van talenten en werklust. Er is een paradox: corporatiebezit is beter onderhouden dan particulier bezit, maar eigenaren van woningen hebben doorgaans vaker werk en zijn wat mobieler. Het koesteren van eigenwoningbezit in de wijken in Charlois is daarom iets goeds met het voorgaande in gedachten.

Huren en zeker huren na klussen, kan een aanloop zijn voor kopen op de lange termijn. Dit kan ook een aantrekkelijk perspectief zijn voor de eigenaar die op termijn wil uitpenden/verkoopen.

6. CONCLUSIE: 'EEN HOOP PRAKTISCHE BEZWAREN' GEEN REDEN OM NU AL TE STOPPEN

6.1 Veel praktische bezwaren

Veel partijen met wie we spraken zien de positieve kanten van een klushuur-pilot:

- Het maakt investeren in (opknappen van) vastgoed aantrekkelijker doordat er minder cash nodig is.
- Er is aantoonbaar vraag naar het wonen in - volgens beleidsmakers en de gangbare opinie - slechte wijken door mensen die hard werken en die ook zelf de handen uit de mouwen willen steken.
- Voor een grote en groeiende groep Rotterdammers betekent het een enorme kwaliteitssprong in huisvesting.
- Door de crisis worden problemen alleen maar groter en alternatieve oplossingen onhaalbaar.
- Ook ontstaan er door de crisis 'tijdelijke' situaties die veel langer lijken te gaan duren dan gepland en waarvoor klushuur een goede en, ondanks de praktische bezwaren qua benodigde investeringen, een realistische oplossing kan zijn.
- Serieuze huurders worden later mogelijk koper zeker als ze zelf al in het huis geklust hebben.
- En het zou een bijdrage kunnen leveren aan integratie van arbeidsmigranten op termijn. Als je beter woont, ben je misschien ook sneller geneigd te accepteren dat je hier blijft en dat je maar beter de taal kunt leren.

Maar er is ook sprake van een veelheid van praktische bezwaren:

- Koppelen individuele Polen aan eigenaren is niet verstandig en niet haalbaar.
- Intermediaire organisatie met participatie van gemeente en/of corporatie is noodzakelijk volgens alle betrokkenen en zeker de beleggers met wie we gesproken hebben.
- Particulieren/beleggers zijn afwachtend, willen de kat uit de boom kijken en kijken dus toch in eerste instantie naar gemeente en corporatie (of kijkt iedereen naar elkaar?)
- Kwaliteitsborging en een oplossing met garanties voor de langere termijn zijn essentieel voor de eigenaar.
- Taal en het ontbreken van collectiviteitszin onder Polen zijn ook factoren die een initiatief van de doelgroep zelf bemoeilijken. De doelgroep acteert niet als groep.
- Er is geen geld, niet bij de gemeente, niet bij de corporatie, niet bij particuliere eigenaren en ook niet bij de doelgroep zelf. Er is echter wel winst te behalen op de lange termijn.
- Hoe waardeer je de inzet van klussers? En hoe verdisconteer je dit in de huur? En wat doe je bij vroegtijdige beëindiging van het huurcontract?

6.2 Voorzet voor hoe het wel kan werken

Het grote aantal betrokken partijen werkt verlamdend en er is geen duidelijke probleemeigenaar. Het feit dat er geen geld is, wil niet zeggen dat er niets gedaan kan worden. Een pilot is alleen mogelijk als alle betrokken partijen bereid zijn bepaalde acties te ondernemen die niet per se veel cash-investeringen vergen, bijvoorbeeld:

- De corporatie kan aftrappen door bestaand, problematisch leegstaand bezit in te brengen en zorg te dragen voor kwalitatieve coördinatie.
- De gemeente kan faciliteren door mee te denken in het vergunningetraject en met het voorlichten van de doelgroep over verschillende zaken, eventueel het leveren van tolken.
- De gemeente zou ook bezit kunnen verkopen aan particuliere beleggers onder de voorwaarde dat zij opknappen met het toepassen van een vorm van klushuur.
- De opbrengsten kunnen gestort worden in een stroppenpot waar ook andere partijen aan kunnen bijdragen. Dit kan particuliere eigenaren over de streep trekken.
- Arbeidsmigranten en andere geïnteresseerden dienen gemotiveerd te zijn om deel te nemen aan een pilot. Na een selectie, dienen zij onder de coördinatie van bijvoorbeeld de corporatie samen met een aannemer mee te werken aan renovatie. De focus kan daarbij liggen op de binnenkant of relatief makkelijke werkzaamheden aan de buitenkant van het gebouw.
- Eigenaar en klusser maken vooraf afspraken over de beloningen en voorwaarden van de inzet. Korting op de huur kan gedurende een eindige periode, of in principe oneindig om daarmee korte doorlooptijden te ontmoedigen.
- Indien een pilot succesvol blijkt, kan een stichting/organisatie/beweging worden opgericht die dit principe elders gaat toepassen en partijen verenigt om samen te werken aan renovatie van verloederde woningen of kantoren, zoals het voorbeeld Go-West in Amsterdam laat zien.

7. EPILOOG: WIE ZET DE EERSTE STAP?

Bovenstaand voorstel is een idee, dat ondanks de praktische bezwaren toch haalbaar lijkt mits alle partijen bereid zijn mee te doen. Het is relatief goedkoop en de financiële en economische situatie dwingen ons allen om realistische ambities te stellen. Dat betekent dus *lean en mean* werken, slimme oplossingen zoeken en daarbij elke verbetering en investering toejuichen. Klushuur zoals hier besproken kan zo'n dergelijke maatregel zijn. Nodig daarbij zijn een gevoel van urgentie, geloof in de voordelen voor de stad en voor ieder voor zich op de lange termijn.

De corporatie kan zelf klein beginnen of proberen direct particuliere vastgoedeigenaren mee te krijgen, al dan niet via inbreng/verkoop van gemeentelijk bezit. Er zal hoe dan ook een alliantie gevormd moeten worden die bereid is te experimenteren, waarbij bij commerciële partijen in tijden van crisis rekening gehouden moet worden met het feit dat zij geneigd zijn de kat uit de boom te kijken en risico's willen beperken.

De corporatie zou samen met de gemeente het voortouw kunnen en moeten nemen door zich te richten op een straat of buurt waar de opgaven groot zijn en alternatieven niet voorradig. Mogelijk willen beleggers instappen en met een goed uitgewerkt plan zouden banken benaderd kunnen worden om iets te doen met financiering van de verbouwingskosten – tenzij je de klussers vraagt om ook hun eigen materialen mee te nemen. In dat geval moet je goede afspraken maken over wat je doet bij een vroegtijdige beëindiging van het huurcontract. Hoe dan ook is professionele aansturing, coördinatie, toezicht en kwaliteitsbewaking noodzakelijk.

Wat veel kan helpen is een 'stroppenpot' die in eerste instantie gevuld kan worden door gemeente en/of corporatie om daarmee particuliere eigenaren te verleiden om mee te doen. Een partij die nog niet aan bod is gekomen in deze verkenning is het Rijk dat ook een belang en een rol heeft in het bevorderen van de integratie en huisvesting van arbeidsmigranten. Het mee helpen vullen van een stroppenpot of anderszins financieel faciliteren van een experiment ligt voor de hand.

Vanuit het realistisch besef dat grootse oplossingen in deze tijd niet zullen werken, kan door samen te werken aan een slim opgezet, innovatief experiment er voor alle betrokken partijen veel gewonnen en relatief weinig verloren gaan als het toch misgaat. De bereidheid om *out-of-the-box* te denken moet wel bij alle betrokkenen aanwezig zijn.

BIJLAGE

Gevoerde gesprekken

Voor deze paper zijn informele gesprekken gevoerd met de volgende personen en partijen:

- Radboud Engbersen (Platform31)
- Mirjam van Oosterhout (Woonstad Rotterdam)
- Johan Geraets (deelgemeente Charlois)
- Piotr Zielewski (ambulante medewerker MOE-landers deelgemeente Charlois)
- Sabrina Kers (beleidsmedewerker wonen SO, gemeente Rotterdam)
- Eric Teunissen (Teunissen vastgoedbeheer)
- André Batenburg (Maashave vastgoedbeheer)
- Jesse Buitelaar (JB-invest)
- Pim Dumans (voormalig projectleider Klus-huurwoningen Pretorialaan bij Vestia)
- Michel Klaassen (projectleider klushuur Jacob Catsstraat, Havensteder)
- Damian Zarebski (aannemer, bemiddelaar Poolse vaklui en eigenaar klushuis op Zuid)
- André van Luijk (Woonvisie financieel advies)
- Johan Opschoor (Woonvisie Rotterdam Zuid)
- Judith Santbergen (medewerker MVO en strategie, Rabobank Rotterdam)
- Anne-Jo Visser en Hanneke Schreuders (programmaregisseurs SEV/Platform31 en resp. betrokken bij experimenten huisvesting EU-arbeidsmigranten en Goedkope Koop)
- An Huitzing (projectleider Klushuizen, gemeente Rotterdam)

Over stimuleren van kopen

Aanvankelijk is ook verkend hoe los van klushuur gestimuleerd kan worden dat Polen en andere arbeidsmigranten uit MOE-landen vaker overgaan tot het kopen van een woning. De uitkomsten op dat gebied zijn als volgt:

- Veel Polen beschikken niet over de juiste kennis over hoe het kopen en financieren van een huis in Nederland werkt. Zolang je geen vast contract hebt of tijdelijk contract met intentieverklaring, zal je over je inkomen van drie jaar cijfers moeten kunnen laten zien. Dit geldt zowel voor ondernemers, ZZP-ers als werkers in de uitzendbranche. Afhankelijk van de branche en persoonlijke omstandigheden, maar ook marktverwachtingen wordt er gekeken naar het slechtste jaar, het gemiddelde of het laatste jaar. Makkelijk is het niet altijd, maar iedereen die drie jaar kan laten zien, wordt serieus genomen.
- Veel Polen voldoen niet aan die voorwaarde, maar degenen die dat wel doen zijn zich er vaak niet van bewust dat ze ook in aanmerking komen.

- Banken en hypotheekverstrekkers zien weinig Polen op gesprek komen, dat bevestigt bovenstaand beeld. Er is dus een wereld te winnen qua voorlichting.
- Slechte taalbeheersing is daarbij wel een belemmering.
- Rabobank en Woonvisie zien wel de potentie van deze doelgroep.
- In praktijk zijn sommige banken terughoudend in het verstrekken van financieringen aan kopers in bepaalde wijken en/of aan Polen. Een goede adviseur weet echter altijd de goede banken te vinden. En terughoudendheid is nu een algemeen verschijnsel.
- De AFM valt echter niet te omzeilen. Regels zijn regels en ruimte voor creatief meedenken is beperkt voor banken. De bank is nu eenmaal gebonden aan wet- en regelgeving t.a.v. hypotheek. Hiervan kan men niet afwijken. Wel kan gedacht worden aan informatieverstrekking en begeleiding van de hypotheekaanvraag.
- Kopen past los van de huidige onzekerheden in de markt ook niet helemaal in de manier van denken van Poolse arbeidsmigranten. Kopen is wel heel erg definitief en het is nogal wat om hiermee vast te leggen dat je ook echt blijft. Echter, de Polen die met ons gesproken hebben, zeggen voor 100% hardop dat ze hier gaan blijven. Maar kopen lijkt voor hen iets dat heel ver van ze afstaat. Ze zeggen dat ze niet in aanmerking komen, maar volgens de uitspraken van banken en hypotheekadviseurs, maken sommigen van hen zeker kans.
- Vooral de markt in Carnisse ligt stil. In Tarwewijk en Oud-Charlois zit nog wel wat loop. Particulieren gaan echter pas zelf op zoek naar een ander huis als ze hun eigen huis verkocht hebben. Leegstand en een neiging tot verhuur is er dus weinig onder particulieren.
- Conclusie: uiteindelijk ligt hier een taak voor de markt. De markt ziet ook wel kansen, maar is wat afwachtend. Doordat de koopmarkt in zijn algemeenheid op zijn gat ligt, is het de vraag of het stimuleren van kopen door een bepaalde doelgroep nu een zinvol speerpunt is voor de overheid, een corporatie of andere vastgoedeigenaar.

COLOFON

Een verkenning in opdracht van SEV | Platform31.

Uitgave	SEV Platform31
Auteur	Martijn Schutte, Urbannerdam
Vormgeving omslag	Absoluut Design, Bergen op Zoom
Druk omslag	Drukkerij Goos, Ouderkerk aan den IJssel
Opmaak	FMZ Tekstverwerking, Vlaardingen

Hoewel grote zorgvuldigheid is betracht bij het samenstellen van dit rapport, aanvaarden SEV | Platform31 en de betrokkenen geen enkele aansprakelijkheid uit welke hoofde dan ook voor het gebruik van de in deze publicatie vermelde gegevens.

Rotterdam, december 2012