

Uitkomsten conferentie: Doe de Flex!

‘Bevorder flexibele woonvormen maar voorkom negatieve bijeffecten’ was het credo tijdens het congres ‘Doe de Flex!’ op 30 maart 2017. Ruim tweehonderd deelnemers deelden hun ervaringen met flexwonen. Flexwonen is een breed onderwerp dat gaat over verplaatsbare woningen, gebruik van een huis voor een korte periode, tijdelijke huurcontracten, nieuwe woonondernemers en de Magic Mix, oftewel het mengen van doelgroepen. De praktijk laat zien dat deze oplossingen succesvol kunnen zijn voor huurders en verhuurders. De zorg bestaat echter: wordt tijdelijk het nieuwe permanent?

De context

De groeiende aandacht voor flexwonen kan niet los worden gezien van de huidige situatie op de woningmarkt. Frank Wassenberg – senior projectleider bij Platform31 – schetst het grotere plaatje in zijn inleiding. De woningmarkt zit muurvast. Het aantal spoedzoekers is groot. Een spoedzoeker is bijvoorbeeld een arbeidsmigrant, een (ex-)student, een statushouder of bijvoorbeeld iemand die net gescheiden is. Bijna iedereen is wel een keer in het leven spoedzoeker geweest. Dit zijn mensen die snel een woning nodig hebben, maar daarbij veel moeite ondervinden op een woningmarkt met een dalend aantal sociale huurwoningen, lange wachttijden en een groeiende populariteit van de steden.

Het is niet raar dat flexwonen de laatste jaren een hoge vlucht neemt, vindt Wassenberg. Daar geeft hij drie hoofdargumenten voor:

1. Mensenlevens kennen steeds vaker grote veranderingen, zoals in werk, relaties en woonsituatie,
2. ongeveer 10 procent van de Nederlandse bevolking is spoedzoeker met een urgente behoefte aan een woning, en die mag tijdelijk zijn en
3. veel vastgoed staat leeg dat (ook tijdelijk) een andere bestemming kan krijgen.

Echter, dat 10 procent van de bevolking behoefte heeft aan flexibel betekent dat de rest (90 procent) baat heeft bij woonzekerheid. Tijdelijke huurvormen zijn bovendien geen eindstation maar een tussenstap richting een koopwoning of een reguliere huurwoning. Een risico kan zijn dat er flexnomaden ontstaan, huurders die alleen nog contracten voor tijdelijke huur aangeboden krijgen.

Het beleid de afgelopen jaren

Het kabinet Rutte 2 heeft een flink aantal wijzigingen op het terrein van de huurregels gerealiseerd om de flexibiliteit te bevorderen. Erik Jan van Kempen – directeur Woningmarkt, ministerie van BZK – blikt terug en kijkt vooruit. Waar dossiers als de Verhuurdersheffing en de Woningwet politiek gevoelig waren, bestond er brede steun voor de flexibilisering van de woningmarkt.

De mogelijkheden voor tijdelijke verhuur zijn in juli 2016 fors vergroot. Een tijdelijk huurcontract is sindsdien, behalve voor studenten ook beschikbaar voor promovendi, starters, jongeren en grote gezinnen. Het idee van deze doelgroepcontracten is: iemand woont in die specifieke woning omdat ze bij die doelgroep horen. Hoort diegene daar niet meer bij, dan moet de woning weer beschikbaar komen voor iemand anders uit die doelgroep. Naast het doelgroepencontract is het huurcontract voor korte tijd geïntroduceerd. Bij onzelfstandige woonruimte is de maximale duur van deze tijdelijke contracten vijf jaar en bij zelfstandige woonruimte twee jaar. Verder zijn de mogelijkheden om op grond van de Leegstandwet tijdelijk te verhuren uitgebreid.

Van Kempen ziet momenteel aan de aanbodkant van de woningmarkt een grote uitdaging. Tegelijkertijd worden we allemaal meer flexibel. De 'Flex'-beweging zal zich dan ook verder ontwikkelen. Ook steeds meer investeerders zien mogelijkheden in dit segment en op het combineren van groepen, weten gemeenten, corporaties en zorginstellingen elkaar beter te vinden. Het Rijk wil deze ontwikkeling faciliteren, bijvoorbeeld door belemmerende of strijdige regelgeving te verminderen. Hoe dat vorm krijgt is mede afhankelijk van een nieuw kabinet.

De praktijk in Eindhoven

Yasin Torunoglu – wethouder wonen, wijken en burgerparticipatie in Eindhoven – zag bij zijn aantreden dat veel mensen af en toe behoefte hebben aan direct beschikbare woonruimte. Een flexwoning kan voor diverse doelgroepen een opstapje zijn naar iets anders. Flexwonen is daarom opgenomen in de prestatieafspraken tussen woningcorporaties en de gemeente Eindhoven. In 4 jaar tijd produceren de Eindhovense corporaties 1000 flexwoningen. De teller staat inmiddels na twee jaar op 870 woningen.

Genderhof van corporatie Wooninc. is een voorbeeld van flexwonen in een 'magic mix', een wooncomplex waar diverse doelgroepen gemengd wonen. Het voormalig verzorgingshuis in Eindhoven bestaat uit 190 appartementen en inmiddels wonen er 30 nationaliteiten. De mutatiegraad ligt hoog met 37 procent, wat een bewijs is van een goede doorstroom. Ook het oude hoofdkantoor van Philips Lighting is omgebouwd tot 616 appartementen, lofts en penthouses met een aanbod huurwoningen van goedkoop naar duur. Hier leven 50 nationaliteiten onder wie ook een aantal vergunningshouders. De eigenaar van het pand is geen corporatie maar vastgoedontwikkelaar Foolen en Reijs.

Torunoglu geeft aan dat de Magic Mix werkt vanwege intensief sociaal beheer en omdat het een grote behoefte in de markt dekt. De Magic Mix is geen vervanging 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: "Doe er ontspannen over. Het is gewoon een woonproduct."

Het debat

Niet alle aanwezigen zijn groot fan van flexwonen, zoals wethouder Torunoglu. Ronald Paping – algemeen directeur van de Woonbond – opent het debat met een duidelijk standpunt: “Tijdelijk is niet prettig. Het begin is misschien leuk maar je wordt snel zenuwachtig.” Hij ziet wel goede redenen voor flexibilisering maar het is geen oplossing voor het huidige tekort aan huisvesting. Paping: “Natuurlijk zijn er specifieke situaties waarin je als huurder akkoord gaat met flexibel, maar je hebt liever onbeperkte tijd. De twee en vijf jaarcontracten moeten weg.”

Leon Bobbe – directievoorzitter van De Key – ziet zijn corporatie als ‘flexverhuurder avant la lettre’. De doelgroep van De Key bestaat voornamelijk uit studenten en jongeren waarvoor tijdelijke huurcontracten een uitkomst bieden. Bobbe: “In Amsterdam komt een derde van de mensen niet aan een woning. De stad is steeds meer voor insiders, wij willen ook outsiders een kans geven.”

Beiden zien echter ook bijeffecten. Leon Bobbe maakt zich zorgen over gezinnen met kinderen: “We worstelen met de positie van kinderen in tijdelijke huur. We geven gezinnen geen tijdelijk huurcontract, maar tijdens de verhuur kan een kind geboren worden en die moet op dezelfde plek kunnen blijven wonen.” De Woonbond ziet als neveneffect het gebrek aan contact met de buurt van tijdelijk huurders. Bobbe wijst echter op het voorbeeld van Startblok Riekerhaven in Amsterdam waar de Magic Mix juist leidt tot meer onderling contact tussen huurders en meer activiteiten in de buurt. Bobbe: “Het gaat om beheer. We horen genoeg geluiden van huurders die in een complex met vaste contracten hun burens niet kennen.” Tot slot ziet Ronald Paping een blokkade bij het bewaken van huurdersrechten: “Met een tijdelijk contract haal je het niet in je hoofd om naar de huurcommissie te gaan.”

Leon Bobbe geeft ook aan dat hij geen verschuiving wil van zekerheid naar onzekerheid. Tijdelijke huurders willen doorgaans graag een vast contract. “Bij De Key behoud je je inschrijfduur, dus aan het eind van het contract heeft iemand al meer punten. De nieuwe tijdelijke contractvormen bieden zelfs een oplossing als een campuscontract afloopt. “Vaak hebben studenten na hun studie niet direct een baan. Dan kunnen we ze een vijf jaar contract bieden. Deze groep stroomt vaak vanzelf door binnen die periode.” Paping wil dat er na het aflopen van een tijdelijk contract vervangende woonruimte en een verhuisvergoeding wordt aangeboden aan huurders. Uit de reactie blijkt dat de zaal dit een brug te ver vindt.

Verdere ontwikkelingen

Tijdens de conferentie ‘Doe de flex’ werden de deelnemers ingelicht over de laatste ontwikkelingen op het gebied van het flexwonen en meepraten over de volgende stappen. Hamit Karakus – directeur Platform31 – bood drie recente rapporten aan over dit onderwerp aan Erik-Jan van Kempen, directeur Woningmarkt van het ministerie van BZK:

- [‘De Magic Mix – de update 2017’](#): een geactualiseerde versie van het oorspronkelijke rapport uit 2016. In de update zijn interessante nieuwe ‘magic mix’-projecten opgenomen. De overige casussen zijn geactualiseerd. Verder is er een financieel hoofdstuk toegevoegd: de business case van de ‘magic mix’. Ten slotte zijn de aanpassingen in de wet uit 2016 opgenomen, zoals de Wet doorstroming huurmarkt. Conclusie: de Magic Mix is gewild (hoge bezettingsgraad), rendabel (door innovatieve beheervormen) en biedt een tussenstap naar een koopwoning of reguliere huurwoning.
- [‘Werken met tijdelijke huurcontracten’](#): gaat in op de lessen van de pioniers met de nieuwe tijdelijke huurcontracten die mogelijk zijn gemaakt door de wet Doorstroming huurmarkt. Conclusies: maak een goede probleemanalyse voordat je een contractvorm kiest. Welk probleem wil je oplossen? Leegstand, te lange wachttijden, onbediende urgente spoedzoekers? Onderdeel zijn zes modelcontracten.
- [‘Huren met korting’](#): is de eindevaluatie van de pilot Flexibel Huren. Dit experiment kijkt naar inkomensafhankelijke huurkortingen in de Amsterdamse vrije huursector. De pilot laat zien dat dergelijke kortingen bijdragen aan betaalbare woningen voor middeninkomens, doorstroming in de sociale sector en het scheef betalen in de sociale en vrije sector tegengaat.

Platform31 blijft de flexibilisering van de woningmarkt op de voet volgen. Bij de Magic Mix is de volgende vraag: Welke mix werkt wel en welke minder? Daarnaast kijkt Platform31 dit jaar naar de transformatie van maatschappelijk vastgoed: hoe kunnen we marktpartijen verleiden om toch te transformeren? We besteden aandacht aan nieuwe woonondernemers in de wijk: welke commerciële ondernemers zetten een maatschappelijke bril op voor het huisvesten van spoedzoekers en hoe ziet hun businesscase er vervolgens uit? Hetzelfde doet Platform31 voor het middenhuursegment: hoe zorgen we daar voor meer huurwoningen en meerjarige afspraken met beleggers?

De conferentie ‘Doe de Flex!’ is georganiseerd door Platform31, het Expertisecentrum Flexwonen en het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties op donderdag 30 maart 2017 in ‘The Student Hotel’ in Den Haag