

# U16: Flexwonen als quick win voor de sociale huursector



**Frank Wassenberg**

*Platform31 / Platform Opnieuw Thuis*

*10 mei 2017, Werkconferentie U16, Breukelen*

## 1. Woningmarkt Utrecht: “zit zo vast als een huis”

- Woningbehoefte groeit
- Koopmarkt kookt droog
- Huurmarkt op slot
- Lang wachten
- Spoedzoekers moeilijk toegang



IK ZOEK EEN  
HUURWONING

## Flexibilisering huurmarkt nodig

Drie argumenten:

1. Toenemende dynamiek maatschappij
2. Steeds meer leeg vastgoed
3. Toename aantal *outsiders*



**ALS ER VEEL  
LEEGSTAND IS  
IS ER RUIMTE  
VOOR VAN ALLES**

Permanente tijdelijkheid!  
*Leer ermee omgaan!*

*Loesje*

# PLATFORM31

## Spoezoekers

- Kunnen niet 5 jaar wachten of sparen
- Hebben snel een woning nodig
- Vallen tussen wal en schip
- Veel verschillende groepen
- En die wisselen voortdurend!



**URGENT**

## Kwantitatieve vraag spoedzoekers



### Spoedzoekers

- Arbeidsmigranten - 350.000
- Statushouders - 40.000 (2016)
- GGZ-lienten – 100.000 (extramuraal)
- Scheidingsgevallen - 35.000
- Overigen\* - 200.000
- (ex-)Studenten – 350.000
- Expats – 150.000
- Starters – 100.000

**= >10% van de huishoudens in Nederland**

## Aandachtspunten

- 10%: dus 90% is *niet* tijdelijk
- Let op rechtszekerheid
- Tijdelijk wonen is geen eindstation
- En is aanvullend

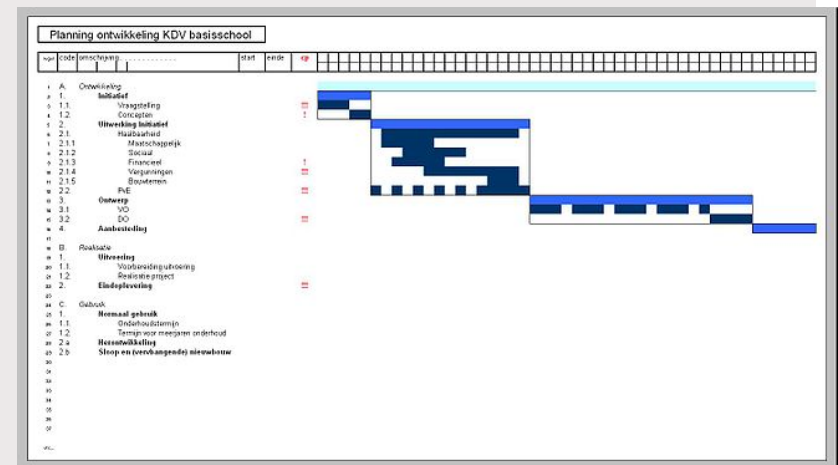


## Quick wins = oplossingen

- Zie ook: [www.platform31.nl/flexwonen](http://www.platform31.nl/flexwonen) , [www.flexwonen.nl](http://www.flexwonen.nl)  
en [www.opnieuwthuis.nl](http://www.opnieuwthuis.nl)

- Tien oplossingsrichtingen

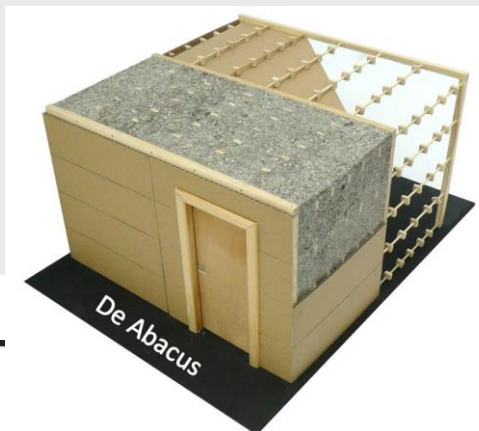
- 1. = meer bouwen,  
*maar:.....*



## 2. Woonunits

Tijdelijk, flexibel, verplaatsbaar, circulair,  
stapelbaar, opvouwbaar, opblaasbaar

Zie: [www.unitbank.nl](http://www.unitbank.nl)





# PLATFORM31

## 2b. Woonunits: prijsvraag

- Prijsvraag COA + Rijksbouwmeester 2016:  
[www.ahomeawayfromhome.nl](http://www.ahomeawayfromhome.nl)
- Op lege gronden en in lege gebouwen

A  
HOME  
AWAY  
FROM  
HOME

nieuwe huisvestingsoplossingen  
voor asielzoekers



# PLATFORM31

## 3. Transformatie

- Hardnekkige leegstand
- CBS: 2011-2015 = 26.000 woningen door transformatie
- Expertteam Transformatie helpt



## 4. Tijdelijk gebruik

- Tijdelijk gebruik van lege gebouwen
- *Het kan juridisch en planologisch sneller*
- *Het kan technisch eenvoudiger*
- *Het kan financieel rendabeler*
- Vereist wel een doorzetter

LEEGSTAND

IK NOEM  
HET LIEVER  
WOONMOGELIJKHEID

*Loesje*

Platform 31  
0811 64 4444 [www.loesje.nl](http://www.loesje.nl)



## 5. De Magic Mix





## 5b.De Magic Mix

Casusonderzoek – 15 projecten

Update in 2017

Randvoorwaarden, succes en faalfactoren

PLATFORM31

centra van stad en regio



### De Magic Mix – de update

Een verkenning van wooncomplexen waar  
verschillende doelgroepen gemengd wonen

Jeroen van der Velden (Platform31)

Pim Tiggeloven (Companen)

Sander Gefinck (td&dn)



## 5c. Magic Mix projecten:

- Zeer divers qua doelgroepen, mix, gebouwen, beheerder, motieven
- Tijdelijke bewoning
- Straf sociaal beheer
- Selectie
- Kan rendabel
- Buiten het kader
- Niet 1 formule



## 6. Woningruil

- [www.woningruil.nl](http://www.woningruil.nl)
- seniorenmakelaar

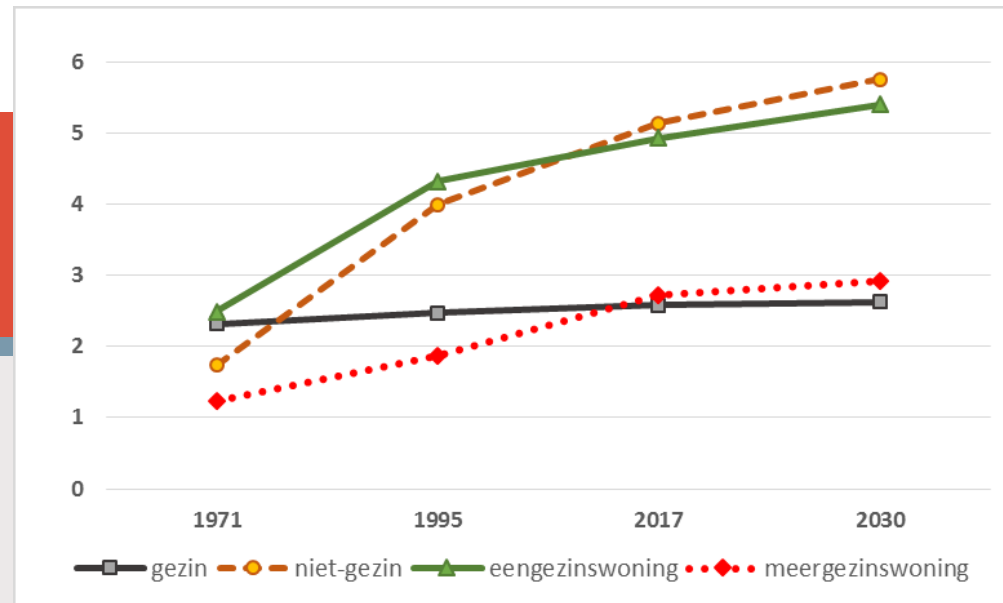


# PLATFORM31

## 7. Intensiever gebruik

- Kleiner (ver-)bouwen:
- 1p. huish.

- Kamergewijze verhuur:
- o.m. in: Renkum, Veldhoven, Horst, Amsterdam, Roermond, Someren, Weert, Wageningen, IJsselstein, Zaanstad, Werkendam



1971-2030





## 8. Tijdelijke huurcontracten

- Nieuwe wet per juli 2016
- Vanuit idee campuscontract
- Modelcontracten op de site
- *Maar:....*

PLATFORM31  
Service van stad en regio



### Werken met tijdelijke huurcontracten

Een overzicht van de huidige mogelijkheden  
en de eerste praktijkervaringen met nieuwe  
vormen van tijdelijke verhuur

Annelies van der Nagel en Frank Wassenberg (Platform31)

## 8b. De doelgroep over een tijdelijk huurcontract



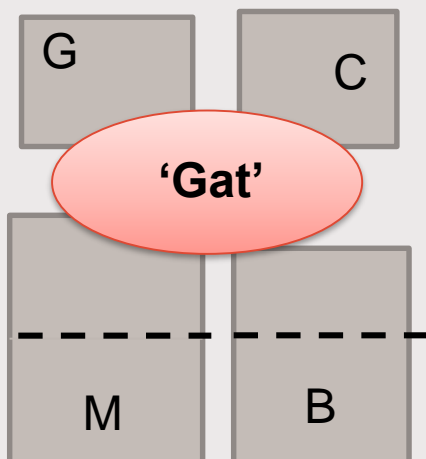
- Amsterdam, jongerencontracten: “begrip voor”
  - Utrecht en Den Bosch: “slechts weinigen hebben er problemen mee”
  - Tijdelijk wonen is “***Wonen terwijl je wacht***”
-

## 9. De markt: beleggers

- Groot en klein
- Imago particuliere verhuur
- Particuliere huursector – vooral onbekend!
- Middenhuur in bestemmingsplan
- Afspraken met beleggers voor huurwoningen: euro 630 – 900



## 10. De nieuwe woonondernemer in de wijk



Spelers:

- G: Gemeente
- C: Corporaties
- M: Markt
- B: Bewoners

*Andere partijen:*

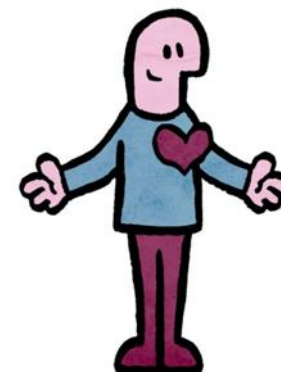
Leegstandsbeheerders

Leger des Heils

Jongerenhuisvesters

Werkgevers

.....enz.....



## U16: Flexwonen als quick win voor de sociale huursector

- De noodzaak voor flexwonen
  - Zeker in de U16
  - Voor alle soorten spoedzoekers
  - Tien kansen voor flexibele en betaalbare woonvormen
-

## U16: Flexwonen als quick win voor de sociale huursector

- De noodzaak voor flexwonen
- Zeker in de U16
- Voor alle soorten spoedzoekers
- Tien kansen voor flexibele en betaalbare woonvormen

Gewoon  
doen!

[www.platform31.nl](http://www.platform31.nl)

[www.opnieuwthuis.nl](http://www.opnieuwthuis.nl)

[frank.wassenberg@platform31.nl](mailto:frank.wassenberg@platform31.nl)

---