

Essay

Flexibel wonen is de trend

Door Anne-Jo Visser

FLEXIBEL WONEN IS DE TREND. Een vreemde uitspraak als je beseft dat onze woningmarkt steeds statischer wordt. De tijd van grote weilanden vol nieuwbouw en de hoogtijdagen van veel verhuizingen liggen achter ons. Mensen blijven steeds vaker (noodgedwongen) in hun huidige woning. Hierdoor ontstaan lange wachtlijsten, met als gevolg dat een groeiende groep mensen moeilijk aan een woning komt. Ons woonruimteverdeelsysteem op de huurmarkt is zo inflexibel dat spoedzoekers, ook al hebben ze lagere kwaliteitseisen, achteraan moeten sluiten in de rij. Tegelijk komen steeds meer kantoren, winkels en kerken leeg te staan die prima geschikt zijn voor de spoedzoekers. De regels zijn echter te onbuigzaam om hier adequaat op in te spelen.

Wonen, werken en vrije tijd lopen, mede dankzij de digitale mogelijkheden, steeds meer in elkaar over. 's Ochtends drinkt Kees zijn koffie aan de ontbijttafel, twee uur later is dit zijn werkplek waar hij zijn klanten ontvangt en in het weekend kookt hij aan dezelfde tafel voor betalende gasten een uitgebreid menu. In de wereld van het vastgoed zijn dit nog steeds gescheiden functies, met elk een eigen bestemming met bijbehorende eigen milieu-hindercirkel en een eigen parkeernorm.

De moderne complexiteit vereist flexibiliteit. Lars en Hanneke gaan uit elkaar, maar wonen nog wel samen in hetzelfde pand. Handig voor de gedeelde zorg van de kinderen. Josine is single en wil een kleine woning midden in een grote stad. Ze heeft niet veel bezittingen. Makkelijk als ze straks een partner heeft, dan is ze snel verhuisd. De volwassen Johan heeft extra zorg aan huis nodig. Zijn ouders verzorgen hem het liefst in een dichtbij gelegen woning. Fatima's ouders wonen de helft van het jaar in Turkije. De zoon is goed voor de gezondheid van haar moeder. Bijkomend voordeel is dat door het Turkse zonnige verblijf de ziektekosten in Nederland lager zijn. De andere helft van het jaar heeft Fatima behoefte aan een aanbouw of andere indeling van haar huis voor haar ouders.

Demograaf Jan Latten verbonden aan de Universiteit van Amsterdam en het CBS schetst, zoals onlangs in een interview met Vereniging Eigen Huis, dat onze woningvoorraad en alle instrumenten daaromheen aanpassing vereisen. Elke levensfase, maar ook Elk Soort Mens heeft andere wensen. "Zo wil een deel van de alleenstaande vrouwen tussen de 45 en 50 jaar die al eens een relatie of gezin heeft gehad, wil niet meer samenwonen, hooguit een latrelatie: living apart together. En trendsetters zullen

samen in een appartementencomplex wonen, een modern begijnhof."

Het wordt tijd ons woonstelsel flexibeler in te richten. Dat vraagt om flexibele huurcontracten, flexibele huurprijzen, flexibele bestemmingen, flexibel aan-, bij-, en op bouwen, flexibele eigendomsvormen en flexibele woninggrootte. Ga daar maar aan staan. Het betekent nogal wat voor de inrichting van een organisatie. Veel SEV-experimenten van de afgelopen jaren geven handvatten om meer flexibiliteit in het wonen vorm te geven. Dit vraagt een andere instelling van overheid, bestuurders, bouwers en corporaties. Nieuwe flexibele huurcontracten zijn nodig, zodat leegstaande panden sneller in gebruik genomen kunnen worden en spoedzoekers sneller adequate huisvesting hebben. De SEV telde veertien bestaande flexibele en tijdelijke huurcontracten. Campuscontract, hospitacontract, bruikleencontract, om er maar eens een paar te noemen.

Het wordt tijd ons woonstelsel flexibeler in te richten

De laatste jaren zijn deze wooncontracten als paddenstoelen uit de grond geschoten. Of ze allemaal stand houden bij de rechter betwijfel ik, maar gebruikt worden ze in ieder geval. Ook de Tweede Kamercommissie Wonen begint te beseffen dat de tijd rijp is voor meer flexibele contracten. De lange wachtlijsten waren voor D66 aanleiding voor een motie tot het invoeren van doorstroomcontracten: een huurcontract dat kan eindigen wanneer je inkomen verandert. "Als blijkt dat je inkomen boven de 33.000 euro komt, dan krijg je de keuze om te verhuizen of substantieel meer huur te betalen", aldus D66-kamerlid Kees Verhoeven tijdens een rondetafelgesprek in de Kamer.

Ondanks het woud aan contracten, zijn er een paar lacunes die de SEV graag vult met twee nieuwe huurcontracten. Het nomadencontract geeft recht op een dak boven je hoofd, maar niet op een vaste plek. Als nomade trek je door een bepaalde regio, verzekerd van altijd een dak boven je hoofd. De prijs en kwaliteit variëren binnen bandbreedtes. Het shortstaycontract biedt de verhuurder de mogelijkheid om voor een nader te bepalen korte duur een huurcontract aan te bieden, bijvoorbeeld aan net

gescheiden stellen of aan tijdelijke werknemers uit Midden- en Oost-Europa. Je hebt snel woonruimte, daar betaal je gewoon huur voor, maar de huurbescherming die je krijgt is tijdelijk.

Flexibele huurprijzen zijn nodig om recht te doen aan de verscheidenheid aan huishoudens en woonlocaties, maar ook om zo efficiënt mogelijk geld in te zetten. De overheid moet dan wel flexibele huurprijzen mogelijk maken. Huurprijzen zitten nu vaak muurvast. Jaarlijks vindt in juli een door het Rijk bepaalde huurverhoging plaats, op basis van de inflatie. Als de huurder uit zijn woning gaat, dan trekt de corporatie de huur op naar de streefhuur. Daardoor zijn er enorme verschillen in huurprijzen binnen een straat, die niets met prijs-kwaliteitverhouding te maken hebben.

Met een nieuw SEV-experiment, Lokaal huurbeleid, willen we de huurprijzen op lokaal niveau tot stand laten komen. Huurders, verhuurders en gemeente onderhandelen samen over de maximale gemiddelde huurstijging en mogen binnen een bandbreedte variëren tussen woningen. De huurprijs is afhankelijk van de locatie, de kwaliteit en de lokale investeringsopgave. De prijs kan dus per regio, of die nu krimp of overdruk kent, variëren. Met het SEV-experiment Huur op Maat varieert de huur ook, maar dan is inkomen de belangrijkste factor. Corporaties bepalen voor hun Huur op Maatwoningen wat een reële (markt)huur is. Zij geven korting als huishoudens niet in staat zijn om de huur te betalen. Hiermee geven de corporaties niet elk huishouden meer korting, maar zetten zij hun financiële middelen efficiënter in. Jaarlijks wordt het inkomen van huishoudens getoetst door de corporatie. Wie meer is gaan verdienen, betaalt meer huur. En wie door bijvoorbeeld werkloosheid of pensioen minder is gaan verdienen, betaalt minder huur. Hiermee is de huurprijs flexibel geworden en beweegt dus mee met de veranderingen in het inkomen van het huishouden.

Bestuurders moeten meer flexibiliteit geven voor verschillende functies zonder de rechtszekerheid uit het oog te verliezen. Dit levert meer variatie, sneller en gevarieerder invulling van (lege) gebouwen en plekken. Het SEV-experiment Solids van corporatie Stadgenoot is een eerste opmaat naar functievrije gebouwen. Twee kwalitatief hoogwaardig vormgegeven cascogebouwen in Amsterdam zijn onlangs verhuurd aan huurders die de hoogste prijs boden op de veiling. Huurders konden zelf verdieping en oppervlakte kiezen, ongeacht of het ging

om woon-, werk- of recreatieruimte. Deze aanpak heeft een spannende mix opgeleverd. Een tandarts naast een gezin dat een chronisch ziek familielid verzorgt. Een hotel naast een echtpaar dat voor deze bijzondere woonvorm terugkeerde naar de stad. Al is er – in elk geval in Amsterdam – belangstelling voor functievrije gebouwen, toch zijn ze nog nauwelijks te vinden. In de centra van grote steden komt nog wel eens een gemengde bestemming voor, maar over het algemeen houden we in Nederland graag vast aan de scheiding der functies.

Door vast te houden aan gescheiden functies, lopen we kansen mis

Daarmee lopen we maar al te vaak kansen mis. Een jong stel wil zich bijvoorbeeld in een krimpddorp vestigen in een monumentaal voormalig bedrijfsgebouw, maar kan dat niet, omdat wonen er niet is toegestaan. Het stel zoekt verder, het pand blijft voorlopig leeg staan. Een gemiste kans voor het krimpddorp. Een groep wil een leegstaande kerk als collectief verbouwen tot appartementencomplex, maar krijgt geen toestemming omdat het pand een maatschappelijke bestemming heeft. Wettelijk kan de bestemming gewijzigd worden, maar bestuurders durven er vaak niet aan. Gemeenten zouden veel vaker gebruik moeten maken van de gemengde bestemming, of zelfs een stapje verder gaan. Een aansprekend idee komt van de Stichting NederLandBovenWater. “We stappen af van de functies en kiezen voor vier mogelijkheden in een bestemmingsplan: ja, ja tenzij, nee tenzij of nee.” Nog spannender is het idee om de kaartkoppeling helemaal los te laten en alleen in plaatselijke verordeningen aan te geven wat de minimale eisen zijn voor woning, bedrijf, enzovoort.

Bouwers moeten hun woningaanbod veel flexibeler aanbieden. Zolang de wens van de klant centraal staat, is er ook in economisch mindere tijden genoeg werk. De grootte en omvang van een woning is nu vaak honderd jaar hetzelfde. De grootte en samenstelling van een huishouden verandert echter gedurende het leven. Starters op de woningmarkt hebben genoeg aan een kleine woning. In de gezinsfase is een grotere woning nodig en in de empty-nestfase kan de woning weer krimpen of is een zorgunit gewenst. Het SEV-experiment Woonservice-

gebieden heeft op vijf plekken in Nederland voor verschillende woningtypes empty-nestpakketten laten ontwikkelen door architecten. Het experiment laat zien dat het vrij gemakkelijk is om een woning uit te bouwen met een zorgunit.

Laten we met aan-, uit- en opbouwen wat beweging brengen in onze statische woningmarkt! Inspiratie hiervoor vond ik vorig jaar in het Duitse stadje Leinefelde. Na de Wende in 1989 werd Leinefelde flink getroffen door krimp, met grootschalige leegstand als gevolg. Het Oost-Duitse stadje wist met een staalkaart aan verbouwmogelijkheden de standaard ‘Plattenbau’ te veranderen in veel verschillende woningtypen. Niet door sloop, maar door renovatie ontstonden 64 verschillende woningplattengronden. Door aftoppen en deels slopen werden lange, saaie flatgebouwen getransformeerd tot stadsvilla’s of maisonnettewoningen. De keuze in woningtypen en daarmee de aantrekkelijkheid voor veel soorten huishoudens, nam spectaculair toe. Het probleem van verhuurbaarheid was opgelost.

Corporaties moeten aan huurders die dat willen en kunnen betalen een tussenvorm tussen huren en kopen aanbieden, waarbij men uiteindelijk volledig eigenaar wordt. Lage en middeninkomens willen hun huurwoning graag kopen, maar zijn daar vooral in de overdrukregio’s niet toe in staat. Met door de SEV medeontwikkelde producten als Koopgarant, Slimmer Kopen en Kopen naar Wens zijn ook mensen met een lager inkomen in staat een eigen woning te kopen. Vaak is de corporatie in de beginjaren nog mede-eigenaar, maar ligt het grootste deel van het risico bij de koper. Langzaam verschuift de aandeel, tot uiteindelijk volledig eigendom. Een product waar in economisch slechtere tijden volop belangstelling voor is.

Niet alleen voor de groep woningzoekenden met weinig kansen op de woningmarkt is flexibiliteit een oplossing; in de gehele woningmarkt bestaat behoefte aan flexibel wonen. Ik constateer een onomkeerbare trend, niet alleen in het volkshuisvestelijk domein, maar net zo goed in de werksfeer. Flexibele arbeidscontracten, flexibele werkplekken. Hoe zou ons leven eruit zien als het wonen een stuk flexibeler zou zijn? Voor de verhuurder of vastgoedeigenaar zijn er voordelen. Een leeg pand krijgt sneller een nieuwe huurder. Want wat de functie ook is, het past in het bestemmingsplan. De verhuur of verkoop gaat sneller. De inzet van middelen is efficiënt: geen leegstand, geen

onnodige kortingen op de huurprijs, zo optimaal mogelijk gebruik maken van ruimten. Bovendien biedt flexibel wonen meer mogelijkheid om recht te doen aan regionale verschillen. Wonen in Oost-Groningen is iets anders dan wonen in het Gooi.

We hebben behoefte aan een majeure, flexibele aanpassing van ons starre woonsysteem

Maar ook voor de huurder of koper heeft het voordelen. Spoedzoekers op de woningmarkt – en dat zijn er jaarlijks velen, zoals studenten of stellen die uit elkaar gaan – hoeven niet meer achteraan in de wachtrij. Ze vinden woonruimte in het vele lege vastgoed dat we in Nederland vandaag de dag hebben: een snel en gevarieerd aanbod. Maar ook voor andere type huishoudens geldt: flexibel wonen betekent een contract, prijs, oppervlakte en bestemming die passen bij je (woon)wens en huishouden. Een flexibel woonsysteem heeft niet louter voordelen. Een flexibel bestemmingsplan betekent minder rechtszekerheid voor de burens. Minder grip van de overheid op toekomstige ontwikkelingen. Misschien wel meer overlast voor de omgeving. En wat betekent het voor de woonkwaliteit? Flexibele contracten kunnen ook meer onzekerheid geven (“waar woon ik over een half jaar?”) en zijn zeker niet voor elke levensfase geschikt. Toch kan flexibiliteit ook zekerheid bieden. Het draagvlak voor Huur op Maat is niet voor niets zo groot. 80% vindt het een rechtvaardige manier om de huurprijs te berekenen. Maar dat is ook begrijpelijk eigenbelang. Bij afname van inkomen, ben je verzekerd van een lagere huurprijs. Net als dat je bij het koopproduct Koopgarant gegarandeerd je woning weer terug kan verkopen aan de corporatie. Het klinkt logisch om het woonsysteem zo in te richten dat het veranderbaar is. Critici zullen zeggen: elk systeem is altijd flexibel, anders gaat het niet mee met de tijd. Dus ook ons woonsysteem. Toch zie ik bovenstaande trends graag beantwoord met méér dan kleine aanpassingen in ons huidige systeem. Een majeure, flexibele aanpassing van onze starre woonsysteem, dat is waar de samenleving, de tijdgeest en de markt om vraagt. ≡