

Adriaan Hoogvliet en Carla Steltenpool (de Alliantie):
**Structureel inzetten van tijdelijkheid
om beschikbaarheid te vergroten**

De woningkrapte is in geen enkel gebied zo groot als in Amsterdam. Bieden tijdelijke huurcontracten, het tijdelijk beschikbaar stellen van gebouwen voor woningen of het hanteren van tijdelijke huurprijzen daarvoor een oplossing? We vroegen het aan **Adriaan Hoogvliet**, Senior Adviseur Strategie & Beleid en **Carla Steltenpool**, Adviseur Strategie & Beleid, beiden werkzaam bij **de Alliantie**.



ACTA-gebouw in Amsterdam. Het bedrijfspand wordt de komende tien jaar gebruikt als studenten- en jongerencomplex.



ACTA-gebouw

“Het lijkt wel of tijdelijkheid structureel aan het worden is,” zegt Adriaan. Hij doelt niet alleen op wonen, maar ook wat betreft werk. “Dit kan met name voor mensen met weinig ontwikkel- en bestedingskracht een probleem zijn. Daar moeten verhuurders oog voor blijven houden. Voor ons is het denkbaar en wenselijk om onder bepaalde condities te werken met tijdelijke huurprijzen. Dit betekent voor de huurder structurele woongarantie. Bij een inkomensdaling wordt de huur verlaagd, bij een inkomensgroei kan de huurprijs stijgen.”

Tijdelijkheid als middel

De corporatie met woningen in Amsterdam, Almere, het Gooi en de regio Amersfoort ziet tijdelijkheid als een strategisch antwoord op gevallen waar een definitieve oplossing nog niet mogelijk is of te lang op zich laat wachten. Carla: “Wij kunnen tijdelijke huurcontracten als middel gebruiken om een woning die geschikt is gemaakt voor een bepaalde doelgroep, voor deze doelgroep te behouden. Het gebeurt nogal eens dat een huurder van doelgroep verandert, bijvoorbeeld doordat een gezin kleiner is geworden of de huurder ouder is geworden en inmiddels meer verdient. Met tijdelijkheid hebben wij een instrument om woningen op dit soort momenten opnieuw beschikbaar te maken voor de doelgroep. Overigens betekent dit niet per se dat een huurder moet doorstromen, maar kan het ook een huuraanpassing betekenen. Voor ons is het denkbaar en wenselijk om te werken met tijdelijke huurprijzen. Dit betekent voor de huurder structurele woongarantie. Bij een inkomensdaling wordt de huur verlaagd, bij een inkomensgroei kan de huurprijs stijgen.” De Alliantie benadrukt hierbij dat het inzetten van tijdelijkheid een middel is, niet een doel. “Zo kunnen wij flexibel inspelen op nieuwe ontwikkelingen, de beschikbaarheid van schaars goed vergroten en onze middelen effectief en efficiënt blijven inzetten.”

ACTA-gebouw

Eén van de projecten waarmee de Alliantie tijdelijkheid inzet, is het voormalige ACTA-gebouw in Amsterdam. Het bedrijfspand wordt de komende tien jaar gebruikt als studenten- en jongerencomplex. Adriaan: “Een ander voorbeeld is het transformeren van een voormalig kantoorpand in Huizen naar woningen waarin statushouders worden gemixt met jonge, kleine huishoudens. Zo wordt een leegstaand kantoor nuttig gebruikt voor huisvesting en om integratie te bevorderen. Het betreft hierbij vooral ‘spoedzoekers’ die snel geholpen moeten worden en veel alleenstaande statushouders die wachten op gezinshereniging.”

Tijdelijke contracten

Met jongeren en studenten kunnen tijdelijke huurcontracten worden afgesloten. “Het voordeel hiervan is dat men sneller passende woonruimte krijgt toegewezen,” legt Carla uit, “Maar het betekent ook dat de huurder na afloop van een bepaalde periode weer moet verhuizen. Het is belangrijk hier goed over te communiceren als verhuurder, zowel voor het moment dat de huurder het huurcontract tekent als ruim voordat het contract is afgelopen. Van de huurder wordt verwacht dat hij anticipeert op de huuropzegging, bijvoorbeeld door inschrijfduur op te blijven bouwen en tijdig op zoek te gaan naar vervangende woonruimte. Er zullen huurders zijn die daar meer begeleiding bij nodig hebben. En soms zal het in uitzonderingsgevallen voorkomen dat de verhuurder iets voor een huurder moet regelen omdat er sprake is van een schrijnende situatie, zoals helpen met zoeken of het tijdelijke contract omzetten in een permanent contract. De onzekerheid van een tijdelijk contract wordt overigens niet meegenomen in de huurprijs. In feite is het ‘tijd voor tijd’; snelle toegang tot een woning bij een tijdelijk contract en langer wachten voor een permanent contract.”

De Vernieuwde Stad

De Alliantie is partner van De Vernieuwde Stad (DVS), een platform van grote maatschappelijk betrokken woningcorporaties. “In DVS wordt in diverse werkgroepen kennis ontwikkeld en gedeeld,” legt Adriaan uit. “In één van die werkgroepen - Investeren en Stedelijke Vernieuwing - kwam het thema ‘tijdelijkheid’ naar boven en is gezamenlijk verkend hoe dat strategisch kan worden ingezet en met welk doel. De DVS-corporaties blijken al op diverse manieren in de praktijk te werken met tijdelijk vastgoed.”

Afschrijven

Carla en Adriaan erkennen dat tijdelijk vastgoed een ‘dure’ oplossing is omdat het in relatief korte tijd moet worden afgeschreven. Carla: “Dit risico kan worden beperkt door bijdragen van de kant van de gemeente, als die een groot belang hecht aan het versneld huisvesten van bepaalde groepen. Maar corporaties zouden ook garanties kunnen vragen aan de gemeente in een andere vorm, bijvoorbeeld dat na afloop van de overeengekomen termijn de gemeente gegarandeerd een locatie beschikbaar heeft voor een nieuwe tijdelijke inzet van vastgoed. Voor containerwoningen zou dit het investeringsrisico aanzienlijk terugbrengen.” De getransformeerde woningen worden ondanks hun tijdelijke karakter gewoon gezien als bezit van de corporatie. “Dat betekent dat de verhuurderheffing ook hier van toepassing is.”

Slimme vastgoedoplossing

Vastgoed omvormen voor een tijdelijke woonbestemming is volgens de Alliantie een goed voorbeeld van innovatie rondom tijdelijkheid. Carla: “Tegelijkertijd wordt ingespeeld op actuele thema’s als duurzaamheid. Het ‘tot de laatste snik’ nuttig gebruiken van in onbruik geraakt vastgoed, is een bijdrage aan duurzaamheid aangezien het gebouw langer

meegaat. Hoewel het behalen van energieprestatiedoelen bij transformatie lastiger is dan bij vergelijkbare nieuwbouwprojecten, wordt er wel bestemming gevonden voor vastgoed dat anders wordt gesloopt of doelloos leeg staat.”

Duidelijke communicatie

Corporaties die voor beleidsdoeleinden tijdelijkheid willen inzetten, doen er volgens Adriaan goed aan dit als middel te doen. “Zet het niet in als doel op zich. Communiceer daarnaast duidelijk met je tijdelijke huurders over wat van iedere partij verwacht wordt en help hen uitzicht scheppen op een permanente woonsituatie.” Volgens Adriaan is er genoeg kennis in de markt rondom transformatie, en is er geen sprake van een ‘intellectueel braakliggend terrein’. “De projecten vereisen echter wel een andere aanpak dan reguliere projecten. Zo kiezen wij ervoor onze co-maker vroegtijdig te betrekken bij gebieden als constructie, asbest en ontsluiting. Je redeneert tenslotte vanuit een bestaand gebouw.”

Strategische tijdelijkheid

Het strategisch inzetten van tijdelijkheid zal de komende jaren verder worden verkend en uitgeprobeerd bij de Alliantie. “Wij willen ons meer bewust zijn van de strategische mogelijkheden van het inzetten van tijdelijkheid,” legt Adriaan uit. “Sowieso zijn we actief in tijdelijk vastgoed en de tijdelijke functie van vastgoed. Tijdelijke huurcontracten zetten we al langere tijd in zoals dat onder de Leegstandswet mogelijk is. De wet Doorstroming Huurmarkt 2015 geeft daarnaast nog ruimere mogelijkheden voor de inzet van tijdelijke contracten. We oriënteren ons op dit moment nog op de vraag in hoeverre we daar gebruik van willen maken en met welk doel. Ook het werken met tijdelijke huurprijzen is nog iets waar we ons verder op willen oriënteren.” ■