

OPINIE

Laat jonge mensen zelf beslissen hoe ze wonen



Samen met zijn TransformatieTeam bouwt Jean Baptiste Benraad leegstaande gebouwen om tot tijdelijke woonruimte voor jongeren. De bewoners beheren het pand vervolgens helemaal zelf.

door Ricci Scheldwacht, foto Geneviève Ruocco

“Kijk, dat is toch prachtig, zo’n muurschildering”, zegt Jean Baptiste Benraad. “De bewoners kunnen al hun creativiteit kwijt en de eigenaar van het pand vindt het ook prima. Want straks wordt dit gebouw toch gesloopt.”

Een afsluitende rondleiding door de tijdelijke studentenflat aan de Archimedeslaan in Utrecht laat zien wat hij eerder op die ochtend vol vuur heeft betoogd. De 192 jongeren die hier sinds vorig jaar wonen, doen dat in alle tevredenheid. In het voormalig schoolgebouw dat al enige tijd leegstond, is een levendige woongemeenschap ontstaan. De eigenaar van het gebouw wil het pand slopen en daarvoor in de plaats woningen bouwen, maar zolang daarvoor de vereiste vergunningen nog niet rond zijn, zou het pand ongebruikt blijven. Benraad was als lid van de Raad van Toezicht van de Stichting Tijdelijk Wonen betrokken bij de transformatie van het gebouw. Het bestuur van deze stichting verbouwde vorig jaar dankzij steun van de provincie en de gemeente Utrecht het voormalige KPN-kantoor aan de Kanaalweg tot tijdelijke studentenflat. Bijzonder daarbij was dat de bewoners zelf meehielpen aan de verbouwing en zelf ook verantwoordelijk waren voor het beheer van het pand. Een concept dat aan de Archimedeslaan ook weer is gevolgd, zegt Benraad. “In de eerste plaats doen we dat om te kosten te drukken en de exploitatie sluitend te houden. Bijkomend voordeel is dat daarbij sociale cohesie ontstaat. Ook zijn de bewoners nooit ontevreden over hun eigen werk.”

Woningtekort

Het gebouw aan de Archimedeslaan is een goed voorbeeld van hoe het woningtekort onder studenten op een creatieve manier is aan te pakken. Dat tekort wordt elk jaar bij het begin van het nieuwe studiejaar weer zichtbaar en is al jaren een terugkerend probleem. Amsterdam heeft een tekort van 9000 wooneenheden voor studenten, Den Haag 2500 en ook andere studentensteden kampen met een structureel tekort. Naast studenten uit eigen land zijn er ook steeds meer buitenlandse studenten die hier komen studeren.

Hoog tijd voor een nieuwe aanpak en die lijkt er ook te komen. Want in navolging van Utrecht is het TransformatieTeam ook in andere steden gestart met nieuwe projecten. In samenwerking met de SEV wordt in een aantal steden onderzoek verricht welke leegstaande gebouwen geschikt zijn om tijdelijk om te vormen tot woonruimte. In Amsterdam zijn al voor een aantal gebouwen plannen uitgewerkt en in procedure; als het rond komt, kan dit in korte tijd tot bijna 1000 extra woonruimten leiden voor studenten en andere jongeren.

Bij tijdelijk wonen hoeft overigens niet alleen te worden gedacht aan huisvesting voor jongeren, ook mensen die net zijn gescheiden, of arbeidsmigranten uit Oost-Europa behoren tot de mogelijke doelgroep. Al ligt die laatste groep politiek gevoelig, aldus Benraad. “Als je daar als wethouder over begint, maak je jezelf niet populair.”

Leegstaande gebouwen

Gebouwen die leegstaan geschikt maken voor bewoning. Dat is de opdracht die als een rode draad door de carrière loopt van Jean Baptiste Benraad. Als directeur/bestuurder

van de Rotterdamse corporatie Stadswonen was hij er in de jaren 90 verantwoordelijk voor dat menig leegstaand gebouw in de havenstad een nieuwe bestemming kreeg. Oude kantoorpanden zoals het belastinggebouw Puntegale en de oude GEB-toren, maar ook industriële gebouwen, zoals een voormalige rijstpellerij uit 1860 werden omgebouwd tot woningen. Betrof het in Rotterdam vooral panden die blijvend werden getransformeerd tot woningen, inmiddels zoekt hij de oplossing ook in de transformatie naar tijdelijke woonruimte. Daarmee wordt niet alleen het probleem van het woningtekort aangepakt, maar ook dat van de enorme kantorenleegstand die ons land kent.

Gezamenlijke aanpak

Niet eerder stonden er in Nederland zoveel kantoren leeg. In Amsterdam betreft het 17 procent van het kantoorvloeroppervlak. Lange tijd werd de leegstand gezien als een onoverkomelijk probleem, waar weinig tegen was te doen. Gemeenten die het probleem wilden aanpakken, waren grotendeels op zichzelf aangewezen. Een landelijke aanpak ontbrak. Totdat begin vorig jaar op instigatie van minister Huizinga (VROM) de Kantorentop werd gehouden. Op de bijeenkomst, waar Rijk, gemeenten en vertegenwoordigers uit de bouw- en vastgoedwereld

De laatste tien jaar is het kantorenoppervlak dat we gebruiken bijna gehalveerd

bijeenkwamen, werd een convenant getekend voor een gezamenlijke aanpak. “Een hoge structurele leegstand is verspilling van ruimte en kapitaal en is ook voor de ruimtelijke en economische ontwikkeling nadelig” aldus de slotverklaring van de top. “Leegstand is er altijd al geweest als varkenscyclus, maar nu is het structureel en komt het ook niet meer goed”, zegt Benraad.

Kantoorgebruik gehalveerd

De oorzaken daarvan mogen inmiddels bekend zijn. De vergrijzing, de voortschrijdende technologie – computers die het werk van mensen overnemen, het veelvuldig gebruik van internet, het uitbesteden van werk aan andere landen – *outsourcing*, het zijn allemaal ontwikkelingen die ervoor hebben gezorgd dat de vraag naar kantoorruimte minder is geworden. Ook de keuze van veel mensen om aan huis of als zzp’er aan de slag te gaan – Het Nieuwe Werken – draagt daaraan bij. “De laatste tien jaar is het kantorenoppervlak dat we gebruiken bijna gehalveerd. Stel je voor hoe gigantisch veel dat is”, zegt Benraad.

Wachten op betere tijden

Bovenop al deze ontwikkelingen kwam ook nog eens de kredietcrisis, waardoor bedrijven nog meer moesten inkrimpen. Met als gevolg nog minder behoefte aan

kantoorruimte. “Maar het meest ingrijpende van de kredietcrisis voor vastgoedeigenaren was toch wel dat de waarde van hun gebouwen daalde”, zegt hij. Wie zich realiseert dat kantoren doorgaans zijn gefinancierd met geld dat is geleend van banken of afkomstig is uit cv’s, ziet het probleem. “Veel kantoorpanden zijn niet meer waard wat er ooit voor is geleend. Daardoor zitten veel eigenaren opgesloten in hun eigen bezit. Ook al willen ze van hun panden af, ze kunnen het niet verkopen, omdat ze dat te veel verlies oplevert. Stel, je verkoopt een kantoor voor drie miljoen, maar het staat voor 4,5 miljoen in de boeken, dan zit je met een schuld van 1,5 miljoen. Dat is voor velen funest. Veel eigenaren van kantoren wachten daarom op betere tijden. En zolang zich geen huurders aandienen, blijven de gebouwen leegstaan.”

Transformatie van kantoren

Transformatie van leegstaande kantoren naar permanente woningen zou een oplossing voor het probleem kunnen zijn. Maar in de praktijk kent die oplossing de nodige haken en ogen. Ten eerste zijn kantoreigenaren niet erg bereid om de exploitatie op zich te nemen, heeft Benraad ervaren. “Het is heel merkwaardig, maar de kantoorsector en de woonsector zijn twee gescheiden werelden.” Stadswonen kocht in de jaren 90 zelf leegstaande gebouwen op en liet ze tot woningen verbouwen om ze vervolgens te verhuren. “Maar kantoreneigenaren willen daar zelf liever niet aan beginnen. Die vinden dat veel te bewerkelijk. Het liefste verhuren ze het hele gebouw aan één huurder en helemaal niet als woonruimte. Een pand aan verschillende kleine bedrijven verhuren, vinden ze vaak al lastig, want dat zijn allemaal huurcontracten van vijf jaar. Dat vinden ze vreselijk. Kun je nagaan als ze opgezadeld worden met de taken van een corporatie. Stadswonen heeft onder zijn huurders veel studenten. Daardoor hadden we een mutatiepercentage van 35 procent. Dat betekent dat een bewoner elke drie jaar weer verhuist. Kantoreneigenaren houden daar absoluut niet van.”

Procedures en bestemmingsplan

Een andere belemmerende factor bij transformatie naar permanente bewoning is dat meestal het bestemmingsplan moet worden gewijzigd en dat het getransformeerde gebouw aan allerlei andere regels moet voldoen. Voor kantoren gelden andere eisen dan voor woningen. Om te zorgen dat aan alle regels is voldaan, is tijd nodig. Ook als de eigenaar het gebouw wil slopen om er nieuwe woningen te bouwen, zoals bij de Archimedeslaan, duurt het jaren voor alle procedures zijn doorlopen, zegt Benraad. Ook dat is een reden waarom veel gebouwen lang leegstaan.

Tijdelijke woonruimte

Juist in die gevallen zou transformatie tot tijdelijke woonruimte voor alle partijen een goede oplossing kunnen zijn, meent Benraad. Er komt goedkope woonruimte beschikbaar, de gemeente is verlost van de leegstand en ook de eigenaren van de gebouwen kunnen er voordeel aan behalen. “Ook als een gebouw leegstaat, heeft een eige-



naar naast het exploitatieverlies nog extra kosten”, benadrukt hij. “Het gebouw moet bewaakt worden en kosten voor water, gas en licht lopen gewoon door. Die kosten bedragen zo’n 15 euro per m² per jaar. De eigenaar van de Archimedeslaan ontvangt 20 euro per m². Hij gaat er per saldo dus 35 euro per m² op vooruit. Dus zo slecht is die deal nog niet.” Daarbij is er ook een voordeel voor de stad, want de leefbaarheid van de buurt gaat er vaak op vooruit. “Vroeger was dat deel van de Archimedeslaan als verbinding van de Uithof Campus met de binnenstad doodstil en voor vrouwen niet prettig om doorheen te fietsen. Nu wonen daar 192 studenten en is het gevoel van veiligheid veel groter.”

Leegstandsverordening

Sinds 1 oktober vorig jaar is de Wet kraken en leegstand van kracht, die de leegstand en verloedering van gebouwen moet terugdringen. Kraken is niet alleen bij wet strafbaar, ook eigenaren worden verplicht tot maatregelen die leegstand en verloedering moeten tegengaan. Gebouwen mogen niet langer dan een jaar leeg staan. Daarna krijgt de eigenaar drie maanden de tijd om alsnog een gebruiker voor zijn gebouw te vinden. Lukt dat niet, dan kan de gemeente zelf huurders aanwijzen. Ook riskeert de eigenaar een boete van 7500 euro.

Amsterdam is de eerste gemeente van Nederland die de wet heeft uitgewerkt met een eigen Leegstandsverordening. Daarin staat dat elk leegstaand gebouw aangemeld moet worden bij de gemeente. In die verordening is ook de bepaling opgenomen dat het gebouw voor minstens 70 procent gebruikt moet worden. “Dat maakt tijdelijk wonen tot een ideale oplossing voor alle partijen”, zegt Benraad. “De gemeente heeft er geen zorgen aan, het is conform de wet, want het gebeurt allemaal met bouwvergunning, het levert geen gevaarlijke en onwenselijke situaties op, de gemeente hoeft niets te investeren en de eigenaar houdt er zelfs nog wat geld aan over. En als het goed is, gebeurt alles met een sluitende exploitatie.”

Kosten laag houden

Om de begroting van de projecten in Utrecht sluitend te houden, werd de Stichting Tijdelijk Wonen opgericht met als doel om de investerings- en de beheerskosten zo laag mogelijk te houden. “Anders dan bij leegstandsbeheer, waarbij je gewoon een paar mensen in een leeg pand neerzet, investeer je bij tijdelijk wonen in de aanpassing van het gebouw, want het gebouw moet geschikt worden gemaakt voor een grote groep bewoners”, legt Benraad uit. “Daarbij is het wel een voorwaarde dat je de kosten zo laag mogelijk houdt.” In ruil voor huurkorting helpen de bewoners mee met de verbouwing en zijn ze ook verant-

Ik ben er zelf altijd groot voorstander van geweest om jonge mensen zo veel mogelijk zelf te laten doen

woordelijk voor het beheer. “Om een beeld te geven: de verbouwing aan de Archimedeslaan kostte 1,4 miljoen euro. Dat is 7000 euro per bewoner. Dat geld moet je in een korte periode van vijf jaar wel terugverdienen.” Het Bouwbesluit kent een vrijstelling op het bestemmingsplan voor vijf jaar bij tijdelijk gebruik. “In december 2009 al werd in de Tweede Kamer de motie Linhard aangenomen waardoor die termijn kan worden verlengd tot tien jaar, maar tot nu toe was de regelgeving nog altijd niet aangepast. Gelukkig heeft minister Donner beloofd dat hij daar voor de vakantie verandering in gaat brengen. Die verlening is belangrijk, omdat je dan meer tijd hebt om terug te verdienen. Dat komt goed van pas omdat vaak wat meer geïnvesteerd moet worden, want met betrekking tot de veiligheid wordt niet bezuinigd. Van de huur die binnenkomt, mag zo min mogelijk opgaan aan beheerskosten. Essentieel aan tijdelijk wonen is daarom ook dat je de beheerskosten laag houdt door het beheer over te laten aan een *back to basic*-organisatie bestaande uit bestuurders uit de klantgroep die merendeel ook bewoner worden en die dit doen tegen een beperkte bestuursvergoeding. Die twee voorwaarden zijn absoluut essentieel voor het succes van tijdelijk wonen.”

Garantieregeling

Het is de bedoeling dat er in andere steden net zoals in Utrecht stichtingen voor tijdelijk wonen worden opgericht die ook zelf het geld gaan lenen, zegt Benraad. “In Utrecht was dat uiteindelijk geen probleem, omdat gemeente en provincie zich samen bereid verklaarden om borg te staan. De Fortis Bank wilde daarop wel 80 procent van die 1,4 miljoen lenen. Helaas kennen niet alle gemeenten in Nederland zo’n constructie waarbij de gemeente die garantie afgeeft.” Toegegeven, het klinkt best risicovol dat zo’n club jonge mensen zelf verantwoordelijk is voor de exploitatie, zegt hij. “Maar in Utrecht zijn we nu voor de tweede keer bezig en gaat het fantastisch. Ik ben er zelf altijd groot voorstander van geweest om jonge mensen die goed zijn opgeleid zo veel mogelijk zelf te laten doen. Laat ze zelf beslissen hoe ze wonen.”

Als blijkt dat gemeenten huiverig blijven om borg te staan, moet er een landelijke koepelorganisatie komen die zo’n

garantie wel kan geven, meent Benraad. Zelf denkt hij aan een regeling als de Nationale Hypotheek Garantie voor huizenbezitters. “Zoiets zou er ook moeten komen voor tijdelijk wonen. Het SVn is een club die dat goed zou kunnen doen. En over vijf of tien jaar is al dat geld weer terug. Zolang er projecten zijn, loopt er een permanente geldstroom. En het geld dat wordt terugverdiend, kan weer ingezet worden voor een volgend gebouw. Op die manier kunnen we de komende jaren op een goedkope manier jongerenhuisvesting realiseren.” En benadrukt hij, waar dat doorgaans ondersteund wordt met allerlei subsidiegeld, lukt het hier zonder enige subsidie. Bovendien zijn de bewoners extra tevreden, omdat ze zelf verantwoordelijkheid dragen.

Transformatiehandleiding

Bij zo’n landelijke koepelorganisatie zouden alle partijen die tijdelijke woonruimte willen realiseren ook terecht moeten kunnen voor advies. “Er is al heel veel kennis, maar die zou nog beter aangeboden kunnen worden.” Samen met de SEV en de gemeente Amsterdam is hij daarom bezig met het opstellen van een handleiding die gemeenten, gebouweigenaren en ook huurders op het juiste pad zet. “Als een groep studenten een leegstaand gebouw op het oog heeft waarin ze willen wonen, dan kunnen ze in die handleiding vinden welke stappen ze moeten zetten en bij wie ze daarvoor terecht kunnen.” Ook kunnen ze steun krijgen bij de opzet van de organisatie, de ontwikkeling van het plan, exploitatieopzet en het verkrijgen van de lening of borging.

Wat is écht belangrijk?

“Als je ziet hoe blij de bewoners op de Archimedeslaan zijn, begrijp je dat het werkt. Het gebouw ziet er van binnen wat basaal uit en het is misschien allemaal niet zo mooi, maar dat hoeft ook niet. Bezoekers die hier komen, kijken naar het betonnen plafond en zeggen: ‘Dat is toch niet mooi?’ Maar de bewoners zelf vinden het high-tech. En als je ze vraagt wat ze echt belangrijk vinden, zeggen ze: ‘snel internet’.

Zijn jongste dochter studeert ook aan de TU en woont in Eindhoven. Niet in een gebouw voor tijdelijk wonen, maar heel toevallig wel in een gebouw dat hij als jong bouwkundestudent maakte, zijn eerste project. “Dertig jaar later staat het er nog altijd. En het ziet er nog steeds fantastisch uit. Dat bewijst dat studenten de boel helemaal niet afbreken.” ☐