

WOON- VISIE

december 2015

Een gedeelte uit de
woonvisie van de gemeente
Eindhoven over hun definitie
van flexwonen.



EINDHOVEN

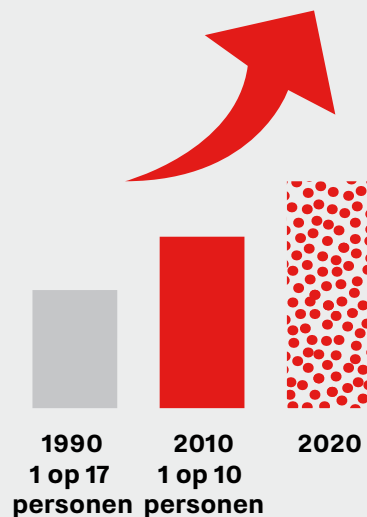
KENNISWERKERS

Inkomen
kennisswerkers
2012.



ZZP'ERS LANDELIJK

Het aantal zzp'ers ten opzichte van de beroepsbevolking groeit en blijft naar verwachting groeien.



Flexwonen

Vanuit verschillende groepen is er een toenemende vraag naar goede tijdelijke huisvesting, met passende voorzieningen, tegen een prijs die past bij hun budget. Flexwonen wordt een belangrijke nieuwe woonvorm in Eindhoven. Dit biedt kansen voor de transformatie van leegstaand vastgoed.

Onder flexwonen verstaan we allerlei vormen van tijdelijk wonen, die snel beschikbaar is. Tot voor kort kende de woningmarkt een vrij overzichtelijk aanbod: koop- of huurwoningen, zelfstandige of onzelfstandige woonruimten, grondgebonden woningen of appartementen. Voor al deze woningen sluiten mensen een contract af dat in principe een lange looptijd heeft. Maar de vraagkant is de afgelopen jaren sterk veranderd. Er komen steeds meer groepen die behoefte hebben aan tijdelijke woonruimte. Dat geldt voor studenten, expats, arbeidsmigranten, mensen die een echtscheiding achter de rug hebben, ex-gedetineerden en mensen die uit een opvangvoorziening komen. Nu zijn er veel ongewenste situaties, zoals overbewoning van panden, overlast in de wijk, huisjesmelkerspraktijken en te hoge woonlasten. Eindhoven stimuleert flexwooncomplexen die mikken op een combinatie van verschillende doelgroepen. We denken dat zo'n mix het draagvlak in de wijken bevordert. Omdat het flexibel is, kunnen we makkelijk inspelen op de veranderende vraag en is de kans op leegstand kleiner.

De groepen die tijdelijke woonruimte zoeken, hebben vaak een afwijkende woningvraag. Soms gaat het om kleine studio's, soms om kamers. Voorzieningen worden gedeeld. Bij kamerbewoning is dat noodzakelijk, maar het is ook een manier om de kosten te delen. In het duurdere segment kan het bij gedeelde voorzieningen ook gaan om hotelfaciliteiten zoals een sportzaal, een recreatieruimte of horeca.

Flexwonen kenmerkt zich door de hoge mutatiegraad. Verhuren en beheren van deze woonruimte is dan ook een aparte tak van sport. Er bestaan verschillende contractvormen, onderhoud en schoonmaak zijn erg intensief, en flexwonen kent zijn eigen business-cases. Sociaal beheer is belangrijk om de flexwoningen goed te laten landen in een buurt. Waar mogelijk kunnen buurtbewoners de voorzieningen in het complex ook zelf gebruiken.



Vanuit vastgoedoptiek is flexwonen een interessante ontwikkeling. Bij leegstaand vastgoed vindt er een verschuiving plaats van antikraakoplossingen en tijdelijk leegstandsbeheer naar tijdelijke en permanente transformaties voor snel muterende woonvormen.

Doelen en ambities: stip op de horizon

1. Flexwonen is een reguliere vorm van tijdelijke huisvesting geworden, een duurzaam segment van de Eindhovense woningmarkt.

Prioriteiten 2015-2020: agenda voor de korte termijn

1. Taskforce Flexwonen in samenwerking met de corporaties en andere partijen (leegstandsbeheerders, uitzendbureaus).
2. Realisatie van 1.000 eenheden flexwonen in nieuwbouw of door transformatie.