

# ‘ER IS VEEL MEER MOGELIJK MET LEEGSTAND DAN MENSEN DENKEN’

Er is een enorm tekort aan betaalbare woonruimte. Tegelijkertijd staat veel maatschappelijk vastgoed leeg. Dat biedt kansen. Tijdelijke transformatie is een snelle en goedkope oplossing voor leegstand en woningnood, zegt Matthijs Stoffels. En dat zonder enig risico voor de opdrachtgever. ‘Wij zorgen dat alles voor elkaar komt.’

## Matthijs Stoffels eigenaar Totalus

Huisvesting is een belangrijke taak van gemeenten en corporaties, maar door het tekort aan woningen is die taak inmiddels een hoofdpijndossier. Betaalbare huurwoningen zijn schaars. Vooral starters komen bijna niet aan de bak. Het antwoord wordt vaak gezocht in nieuwbouw. Maar dat zijn lange, tijdrovende trajecten en in de tussentijd staan woningzoekenden in de kou. Nergens voor nodig, stelt **Matthijs Stoffels**. De oplossing is verrassend simpel: goed leegstandbeheer. ‘Vastgoedeigenaren zien

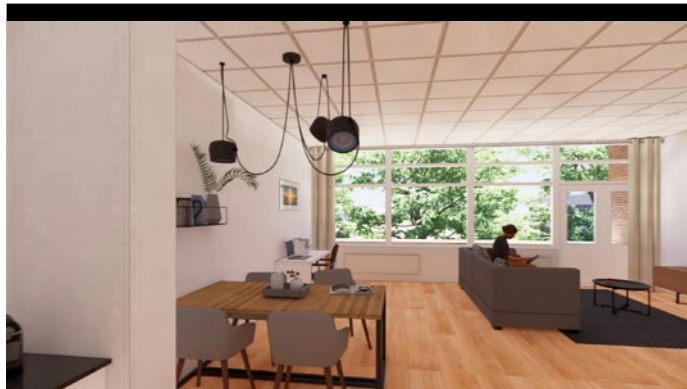
vaak problemen, wij zien mogelijkheden. Leegstand geeft ruimte, zeg ik wel eens. De belangrijkste uitdaging voor gemeententent is betaalbare woonruimte te kunnen blijven aanbieden tegen de trend van stijgende grond- en marktprijzen in. Wij spelen daarop in door slimme en originele oplossingen te bieden. Het hoeft niet altijd modieus en shiny. Voor veel mensen is comfortabel en betaalbaar genoeg.’

Totalus levert tijdelijke oplossingen voor leegstand, alles van 3 dagen tot 10 jaar. Van ‘anti-kraak’-bewoning of het tijdelijk beveiligen ervan met technologische

oplossingen, tot transformeren naar zelfstandige, verhuurbare studio’s of appartementen. Daarbij neemt Totalus vrijwel alles voor zijn rekening, van risico’s tot ‘gedoe’. Totale ontzorging dus. ‘Ik wil gemeenten, zorginstellingen en vastgoedbeheerders de ogen openen voor wat er allemaal mogelijk is met leegstand’, zegt **Matthijs**. ‘Tijdelijk beheer gaat verder dan een antikraakbewoner die een pand in de gaten houdt. Afhankelijk van project en tijdsduur kan er onder de noemer flexwonen vaak zóveel meer. En het mooie is: zo’n project kan zichzelf prima bedruipen.’



*‘Als je mij  
die sleutels  
geeft, kunnen  
mensen binnen  
een jaar een  
woonruimte  
betrekken’*



Jonkheyd: het creëren van 14 flexwoningen in een voormalig schoolpand

### Waarom maken gemeenten niet massaal gebruik van leegstaand vastgoed in de strijd tegen de woningnood?

‘Dat is deels onwetendheid. Er staat in Nederland heel veel maatschappelijk vastgoed leeg waar niks mee gebeurt, omdat er een verkeerde bestemming op rust. Een school of een ziekenhuis heeft geen woonbestemming. Maar wat de meeste mensen niet weten, is dat het onder bepaalde voorwaarden wel degelijk mogelijk is die te krijgen. Er kan heel veel op basis van tijdelijke ontheffing. Met het predicaat ‘tijdelijk’ kun je een leegstaand schoolgebouw of kantoor voor maximaal 10 jaar een woonbestemming geven en er appartementen of studio’s realiseren. Een mooie oplossing voor bestaande gebouwen die nog jaren vooruit kunnen.’

**Gemeenten zijn vaak bang dat ze tijdelijke huurders er niet meer uitkrijgen tegen de tijd dat ze het pand willen slopen of transformeren. Is dat terecht?**

‘Absoluut niet. Vroeger was die angst reëel, maar het huurrecht is in 2016 op belangrijke punten gewijzigd. Sindsdien heb je als vastgoedeigenaar de mogelijkheid om een pand voor maximaal 2 jaar tijdelijk te verhuren. Aan het eind van die termijn moet de huurder er volgens de wet uit, en wij zorgen dat dat ook echt gebeurt. Als een gebouw op 31 mei 2028 plat moet voor nieuwbouw, dan zorgen wij dat het uiterlijk op 30 mei leeg, bezemschoon en vrij van rechten en plichten wordt opgeleverd. Gegarandeerd! Gemeenten lopen dus geen enkel risico als ze met ons in zee gaan.’

### Wat zijn de voordelen van deze aanpak voor gemeenten?

‘Tijdelijke transformatie helpt om hun huisvestingstaak uit te voeren en onderdak te bieden aan mensen die moeilijk aan een plekje komen. In plaats van weilanden vol te zetten met tiny houses of flexwoningen voor ‘spoed-zoekers’, kun je beter kijken naar wat je binnen de gemeentegrenzen al

in huis hebt aan leegstaand vastgoed. Dat is sneller en goedkoper. Tijdelijke bewoning brengt geld in het laatje, dus je kunt best wat investeren. Bovendien is het een zinvolle invulling van maatschappelijk vastgoed. Als je mij die sleutels geeft, kunnen mensen binnen een jaar een woning betrekken. Dat is logischer dan een hek eromheen en met een camera de leegstand bewaken. Een tijdelijke vergunning kan ook interessant zijn voor partijen die nog niet weten wat ze met een locatie of een gebouw willen. Dat geldt met name voor zorgvastgoed. De regels voor toewijzing van een nieuw perceel zorgvastgoed zijn streng. Daarom moet je zuinig zijn op wat je hebt. Een bestemming ‘zorg’ wil je niet zomaar opgeven of voor altijd veranderen in wonen. Tijdelijke transformatie kan dan een mooie oplossing zijn.’

### Noem eens een project waar je trots op bent?

‘Jonkheyd: het creëren van 14



Enkele artist impressions van het tijdelijke transformatieproject in Monster.

## ‘Het hoeft niet altijd modieus en shiny. Voor veel mensen is comfortabel en betaalbaar genoeg’

flexwoningen in een voormalig schoolpand. Dat gebeurt op tijdelijke basis, geheel binnen wet- en regelgeving, en goedkoper dan menig een voor mogelijk houdt, doordat we slim gebruikmaken van de bestaande indeling en voorzieningen.’

### Waar zie jij kansen voor het snel realiseren van betaalbare huisvesting?

‘Ik zie in ieder leegstaand of gedeeltelijk ongebruikt pand, groot of klein, een kans en een uitdaging. Kom maar op! De grootste kans ligt bij zorgcomplexen en schoolgebouwen. Door veranderende wet- en regelgeving worden veel van die gebouwen uit de roulatie genomen. In plaats van een hek erom heen te zetten en te wachten op sloop, kun je die ruimte beter aan Totalus geven. De behoefte aan tijdelijke bewoning is groot. Voor de 14 flexwoningen van Jonkheyd zijn zonder een euro reclame 150 inschrijvingen binnengekomen en ik werd platgebeld door woningzoekenden die wilden weten hoe ze bovenaan de lijst konden komen. Het liefst wil ik in heel Nederland Jonkheyd-achtige projecten realiseren. Er staat veel leeg, dus het kan!’



Matthijs Stoffels

### NOEM EEN VOORDEEL VOOR DE WOONONTWIKKELING DOOR COVID-19 EN EEN NADEEL?

Voordeel er is wat meer rust, en er lijkt een kleine prijscorrectie gaande op de huurmarkt, tegen sommige ambtelijke processen gaan moeizamer, en daardoor lopen projecten vertraging op - dat is onvermijdelijk maar zo zo zonde.

### WELKE DISCUSSIE IS RELEVANT OP HET GEBIED VAN WONEN?

Flexwonen, ‘iedereen’ roept het, maar waar zijn al die flexwoningen dan? Het is nu een druppel op een gloeiende plaat, terwijl ik denk dat het een serieus deel van de oplossing zou kunnen zijn. De termijn van 2 jaar tijdelijk kunnen (ver)huren is te kort, die zou opgerekt moeten worden onder bepaalde voorwaarden, zodat meer projecten ‘rond’ gerekend kunnen worden, en huurders ook daadwerkelijk de tijd krijgen om door te stromen van een flexwoning naar een permanente (re) plek. **WAT IS EEN MOOI VOORBEELD VAN EEN GESLAAGD**

### WOONPROJECT MET DE JUISTE MIX?

Ieder tijdelijk project dat na een zorgvuldige selectie ‘zichzelf’ draait is een geslaagde mix. Die mix van huurders/bewoners/commercieel/zakelijk/creatief gebruik zoeken is de crux van ons werk. En een kroontje erop als je het ziet lukken.

### ZIJN JE EIGEN WOONWENSEN IN ANDER PERSPECTIEF GEKOMEN DOOR COVID 19 EN HET THUISWERKEN?

Ja, een beetje wel. Ik ben nog zoveel blijer dat we een paar jaar terug de stap hebben gezet naar een huis met tuin, en prijs ons gelukkig dat we (in ieder geval 1) werkruimte hebben om te delen. **WAT IS ER NODIG OM PRETTIG TE WONEN IN DE COMPACTE STAD?** Goede voorzieningen, infrastructuur, en je eigen deur - zelfs al zit daarachter maar een klein deel van een gebouw. **WAT WORDT HET BELANGRIJKSTE KENMERK VAN WONEN IN DE TOEKOMST?** Energie en footprint worden (nog) belangrijker, ook in de tijdelijke sector. **WAT Zouden partijen**

### OP DE NEDERLANDSE WONINGMARKT ANDERS EN BETER KUNNEN DOEN?

Inspelen op de basisbehoeften: veilige en comfortabele woonruimte. Investeren in wat je doelgroep echt nodig heeft, ipv in wat het goed doet op je website of bij je vrienden. **WAT VALT OP ALS HET GAAT OM DE WOONWENSEN?** Mensen willen steeds meer luxe. Terwijl tegelijkertijd, voor steeds meer mensen is het hebben van woonruimte een luxe. **WELKE INNOVATIES GAAN HET VERSCHIL MAKEN?** Alle vormen van betaalbare flexwoningen. **WAAR BEN JE GRAAG ALS JE EVEN TIJD VOOR JEZELF NODIG HEBT?** Op de fiets, even een uurtje uitwaaien. Of in bad, met een boek. **GROOTSTE INSPIRATIE:** Mensen die echt iets kunnen met hun handen. **DIT RAAKT MIJ PERSOONLIJK:** Mede-ondernemers die de pech hebben in een business te zitten die niet zo corona-proof is als de onze en buiten hun schuld om hun zaak kapot zien gaan.

### TOPSERIE NETFLIX:

Ik loop structureel hopeloos achter, maar... ik denk Narcos. Of Mad Men. Of Designated survivor?

### FAVORIET VERVOERSMIDDEL:

Mijn klassieke Alfa 'tje - al 20 jaar.

### ULTIEME ONTSPANNING:

Een paar dagen skiën met goede vrienden.

### BESTE SPORTPRESTATIE:

Ik zal nooit prijzen winnen met sporten. De inca trail lopen op sneakers?

### GUILTY PLEASURE:

Meezingen met Kenny Rogers & Dolly Parton, Islands in the stream. Hard.

### BESTE ADVIES:

Nooit meezingen met Islands in the stream als iemand het kan horen.

### VOOR WAT IN HET LEVEN BEN JE HET MEEST DANKBAAR:

Mijn vrouw en dochters.

### ALS JE MORGEN ZOU KUNNEN WAKKER WORDEN MET EEN GOEDE EIGENSCHAP OF TALENT ERBIJ, WAT ZOU DAT ZIJN:

Een muziekinstrument bespelen.

### POST COVID 19, WAAR KIJK JE HET MEEST NAAR UIT:

Met mijn vrouw uit eten op een vol terras, mensen kijken.

