

Impressie van het SOM Seminar: "Jongerenhuisvesting 2.0"

3 november 2021 Utrecht



U kunt de videostream van het seminar terugkijken (eventueel in delen) op een tijdstip dat u het beste schikt (na deelname ontvangt u 6 PE punten). U ontvangt dan ook de digitale syllabus.



‘Door de lange wachttijden heb je als jongere niets meer te zoeken in de sociale huursector. Zelfs voor incurante woningen zijn lange wachtrijen en maken jongeren geen kans.’ Met deze heldere uitspraak opende hoogleraar **Peter Boelhouwer** zijn presentatie op het SOM Seminar Jongerenhuisvesting 2.0.

Hij vergeleek de huidige situatie met de jaren '60 en '70 toen er ook een schrijnend woningtekort was. Dat leidde uiteindelijk onder Van Dam en Schaeffer tot een nationaal huisvestingsprogramma voor 1 en 2-persoons huishoudens. Dat was de laatste keer dat er sprake was van rijksbeleid gericht op jongerenhuisvesting. ‘Het is dus al bijna een halve eeuw stil in den Haag. Voor allerlei doelgroepen is woonbeleid ontwikkeld behalve voor jongeren die op de sociale huursector zijn aangewezen’, vatte dagvoorzitter **Léon Bobbe** dit samen.

Boelhouwer liet ook zien dat woningcorporaties aanzienlijk minder jongeren huisvesten dan de particuliere sector. En dit verschil wordt alleen maar groter.

Anne-Jo Visser, directeur van de Amsterdams Federatie Woningcorporaties, constateerde dat in Amsterdam sinds 2006 sprake is van een woonbeleid voor *studenten*. Het campuscontract werd ingevoerd en er werd ingezet op veel nieuwbouw. Van beleid voor *jongeren* is pas vanaf 2010 sprake, waaronder de introductie van het 2016 jongerencontract. Jongerenbeleid kwam dus wel later van de grond en de bouwambities zijn aanzienlijk minder ambitieus. De laatste jaren gaat het vooral om projecten waarin jongeren mengen met statushouders en mensen vanuit de maatschappelijke opvang.

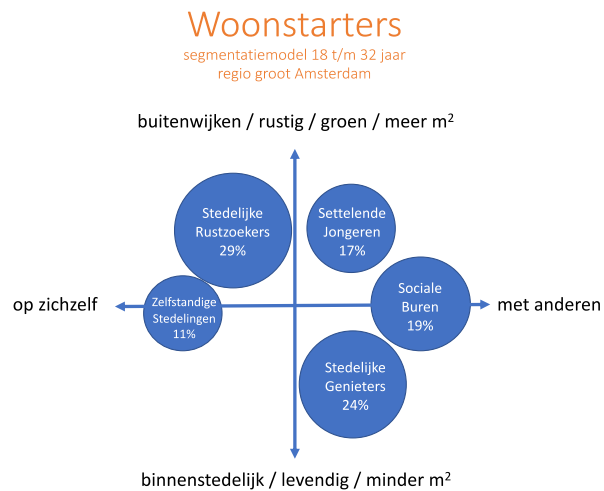
Recent hebben veertien gemeenten in de Amsterdamse regio afspraken gemaakt over een ingrijpende vernieuwing van de woonruimteverdeling. Het urgentiesysteem verandert niet. Maar voor de overige woningzoekende gaat het straks niet alleen meer om inschrijfduur. Er komen nu ook **zoekpunten** (actief zoeken wordt beloond), **situationele punten** (een ongewenste woonsituatie geeft meer kans op een woning) en **startpunten** voor jongeren met een aflopend jongerencontract. Daarnaast mogen gemeenten binnen hun eigen gemeente experimenteren met het toekennen van extra punten aan jongeren na afloop van het jongerencontract. Deze wijzigingen betekenen dat jongeren meer kans op een woning krijgen. Uit de eerste ervaringen met jongerencontracten blijkt dat 90% van de jongeren is verhuisd voordat het contract afloopt.

Begin 2022 komt onderzoek beschikbaar waaruit moet blijken waar deze jongeren terecht komen.



Yvonne van Sark (Youngworks) laat onder andere aan de hand van een quiz zien waarin de generatie Y en Z zich onderscheidt van andere generaties. **Individualisering, duurzaamheid en maakbaarheid staan centraal.** Jongeren zijn steeds hoger opgeleid, maar verwachten ook meer van zichzelf. En komen zo makkelijker in een ratrace met alle negatieve risico's. In opdracht van Lieven de Key heeft Youngworks onderzocht hoe jongeren willen wonen. Dat heeft geleid tot een onderscheid in vijf segmenten:

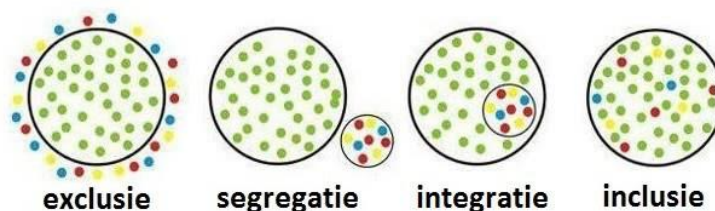
- 1. Sociale Buren** staan zeer open voor contact met mensen uit de buurt. Ze staan ook relatief positief tegenover het delen van voorzieningen en binnen- of buitenruimte.
- 2. Stedelijke Genieters** wonen het liefst in levendige wijken waar veel gebeurt. Ze zijn op zoek naar een kleinere woning, tot 29 m².
- 3. Stedelijke Rustzoekers** willen liever groot, groen en betaalbaar. Deze groep is erg gesteld op privacy en een 'eigen plekje'.
- 4. Settelande Jongeren** zijn op zoek naar woonruimte voor de langere termijn. Deze woonstarters blijven liever nog even thuis wonen tot ze woonruimte vinden die echt bij ze past.
- 5. Zelfstandige Stedelingen** zijn zeer uitgesproken over hun wens om alleen te wonen en willen absoluut geen verplichtingen op het gebied van bijvoorbeeld onderhoud van gemeenschappelijke ruimtes of buurtactiviteiten.



Portaal Bestuurder Dirk Jan van der Zeep benadrukt dat zijn woningcorporatie geen apart beleid heeft voor jongeren maar in de praktijk wel met jongerencontracten werkt en veel projecten heeft waar jongeren 'gemengd wonen' met andere doelgroepen zoals ouderen en statushouders. Maar ook met ex-dak- en thuislozen, mensen met een verstandelijke beperking en mensen met een psychische kwetsbaarheid. Hierbij wordt gebruik gemaakt van toenemende maatschappelijke betrokkenheid van jongeren. Gemengd wonen gaat om 'naar elkaar omkijken': waar mensen gemotiveerd en doelbewust samenwonen; contact onderhouden en een goede buur zijn door gezamenlijk activiteiten ondernemen.

Het moet leiden tot sociale inclusie en:

- je welkom voelen
- ontzorgen
- tegengaan eenzaamheid
- een prettige woonomgeving
- acceptatie/meetellen
- passende woonruimte

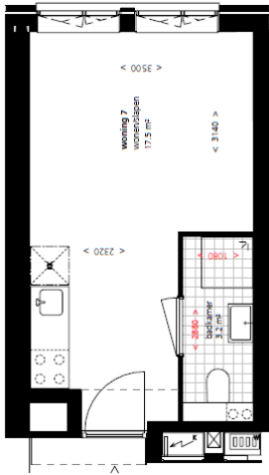


Joep Albers van **Lieven de Key** geeft aan dat zijn corporatie zich nadrukkelijk richt op jongeren. De meeste vrijkomende woningen worden met een jongerencontract verhuurd. Daarnaast bouwt Lieven de Key jaarlijks 1.000 nieuwe woningen binnen de Amsterdamse ring.

Bouwen voor jongeren vraagt specifieke deskundigheid die nog beperkt voorhanden is. Daarom heeft de Key een eigen kenniscentrum opgericht dat onderzoek initieert en concepten ontwikkelt vanuit een integrale blik.



Zo heeft het kenniscentrum van de KEY een aantal product-marktcombinaties ontwikkeld:



Figuur 1: studentenwoning 21 m²



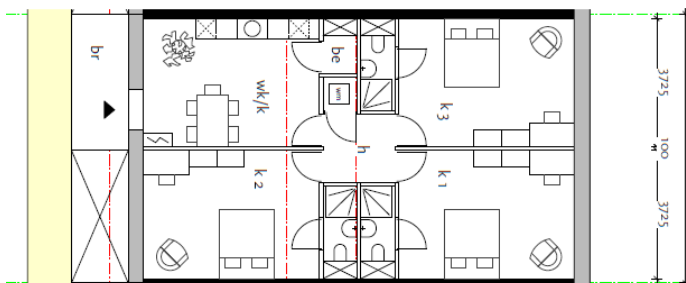
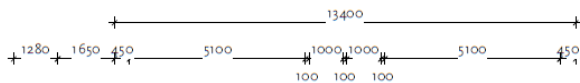
Figuur 2: starterswoning 45 m²

Voor internationale studenten worden de woningen gemeubileerd opgeleverd. Daarnaast worden de voor studenten ontwikkelde vernieuwingen, zoals sloten die met het mobieltje worden geopend, deelfietsen en apps, nu ook geïntroduceerd in het reguliere woningbeheer.

In (bijna) alle jongeren- en studentencomplexen zijn gemeenschappelijke voorzieningen. Niet alleen voor praktische zaken als koken en wassen, maar ook voor community-activiteiten. Net als bij Portaal en Talis vraagt het sociaal beheer veel aandacht en organisatiekracht.



Figuur 3: starterswoning 36 m²



Figuur 4: drie semi-zelfstandige eenheden

Binnenkort levert Lieven de Key ook honderden semi-zelfstandige eenheden op. Drie eenheden in een woning van 92 m², met ieder een eigen wc en badkamer, en gezamenlijk een woonkeuken

Talis zet zich in voor jongeren door bestaande (woon)ruimte anders te gebruiken, via nieuwbouw en het bouwen van tijdelijke, verplaatsbare woningen. Bestuurder **Ronald Leushuis** presenteert een ‘**smaakmakend project**’ waarin woningdelen in eengezinswoningen mogelijk wordt gemaakt met het inrichten van twee woonruimtes met een eigen badkamer met WC. Op de begane grond is de woonkamer voor gezamenlijk gebruik. De investering bedraagt € 20.000,- per eengezinswoning.

Dit wordt gefinancierd uit de iets hogere huuropbrengst. Het voornemen is om ieder jaar het aantal woningen voor woningdelen met vijftig toe te laten groeien. Op de vraag of deze woningen niet hard nodig zijn voor gezinnen, geeft aan dat Talis steeds meer éénpersoonshuishoudens heeft te huisvesten. De mensen in de betreffende buurten steunen het woningdelen. Zij zien immer ook graag dat er ook plaats is voor jongeren in hun buurten.



Figuur 5: Talis woningdelen eengezinswoning



Samenvattend overzicht: Woningcorporaties kunnen jongerenhuisvesting stimuleren door:

- kleine woningen bouwen
- communities creëren
- woonruimteverdeling anders inrichten
- inzet van onzelfstandige wooneenheden
- jongerencontract
- tijdelijke bouw
- woningen splitsen en woningen delen
- doelgroepen mengen
- hospita-verhuur
- friendscontract
- sociale koopproducten
- doorstroming naar middensegment

Bij de afsluitende discussie vertelde **Peter Boelhouwer** wat minder somber aan te kijken tegen het huisvesten van jongeren door woningcorporaties:

‘De projecten laten zien dat er goede perspectieven zijn; we moeten nu doorzetten!’

De 30 deelnemers in de zaal en de 50 ‘online kijkers’ waren na afloop erg te spreken over de opbouw van het programma, de presentaties en de vele praktische tips. Het SOM-seminar is dan ook prima geëvalueerd. U kunt het seminar terugkijken op een tijdstip dat het u schikt (met 6 PE punten).