

---

# GROTE GEZINNEN EN HET EU-BELEID

---

Huisvesting van grote middeninkomen gezinnen in Amsterdam binnen de nieuwe Europese toewijzingsregels.



TU DELFT  
Real Estate and Housing

## Colofon

### Afstudeerrapport

#### Grote gezinnen en het EU-beleid

[Huisvesting van grote middeninkomen gezinnen in Amsterdam binnen de nieuwe Europese toewijzingsregels](#)

---

**Student:** S. El Adel

**Studentnummer:** 1102931

**Adres:**

**Telefoonnummer:**

**E-mail TU Delft:**

**E-mail prive:**

**1e Mentor:** drs. Kees van der Flier (Housing Systems, TU Delft)

**2e Mentor:** dr.ir. Louis Lousberg (Design and Construction Management, TU Delft)

**Gecommitteerde:** drs. Dirk Dubbeling (Onderzoeksinstituut OTB, TU Delft)

**Stage begeleider:** Dhr. Maas (Rochdale Amsterdam)

**Stage begeleidster:** Mw. de Vroomen (Rochdale Amsterdam)

**Afstudeerlaboratorium:** RE&H Housing Policy, Management and Sustainability

[Technische Universiteit Delft](#)

Julianalaan 134

2628 BL Delft

Telefoon: (015) 278 98 05

[Rochdale](#)

Bijlmerdreef 1169

1103 TT Amsterdam

Telefoon: (020) 569 40 00

## Voorwoord

Voor u ligt het definitieve rapport voor de 5<sup>e</sup> peiling dat onderdeel is van het afstuderen aan de opleiding Bouwkunde van de Technische Universiteit Delft. Binnen de masterafdeling Real Estate and Housing behoort dit rapport bij het laboratory Housing: Policy, Management and Sustainability.

Gekozen is voor een onderzoek naar de huisvestingsmogelijkheden van de grote middeninkomen gezinnen na het in werking treden van de Europa-regeling. Hiervoor zijn een literatuurstudie, interviews met huisvestingspartijen en een afstudeerstage gedaan.

Graag wil ik mijn beide afstudeerbegeleiders, drs. Kees van der Flier en dr.ir. Louis Lousberg bedanken voor hun begeleiding, hulp en vertrouwen. Daarnaast gaat mijn dank ook uit naar mijn stagebegeleiders de heer Maas en mevrouw de Vroomen die mij tijdens de afstudeerstage begeleid hebben.

Samenvatting .....	6
Summary .....	12
<b>1 Inleiding .....</b>	<b>20</b>
1.1 Inleiding.....	20
1.2 Het onderzoek.....	21
1.2.1 Type onderzoek .....	21
1.2.2 Probleemanalyse .....	21
1.2.3 Doelstelling .....	22
1.2.4 Hoofdonderzoeksvraag.....	23
1.2.5 Deelvragen.....	25
1.2.6 Onderzoek deelvragen.....	26
1.2.7 Onderzoekopzet en methoden .....	27
1.2.8 Actoren en studies .....	31
1.2.9 Data .....	34
1.2.10 Leeswijzer .....	35
<b>2 Het probleem.....</b>	<b>36</b>
2.1 Inleiding.....	36
2.2 Onderzoekseenheden .....	36
2.2.1 Grote gezinnen .....	36
2.2.2 Midden- en laaginkomen .....	36
2.3 Gezinnen en woningen in Amsterdam .....	37
2.3.1 Grote gezinnen .....	37
2.3.2 Grote woningen .....	39
2.3.3 Conclusie.....	40
2.4 Het beleid in Amsterdam tot 2011.....	41
2.4.1 Inleiding .....	41
2.4.2 Partijen en doelstellingen .....	41
2.4.3 Conclusie.....	42
2.5 Europese regelgeving .....	43
2.5.1 Inleiding .....	43
2.5.2 Situatieverandering .....	43
2.5.3 Kijk van de woningcorporaties.....	44
2.5.4 Huidige situatie .....	44

2.5.5	Conclusie.....	46
2.6	Vastgestelde en te verwachten problemen .....	46
2.6.1	Inleiding .....	46
2.6.2	Segregatie .....	46
2.6.3	Koop- en vrije huurmarkt.....	47
2.6.4	Algemene gevolgen en effecten .....	47
2.6.5	Conclusie.....	48
2.7	Het huidige beleid .....	49
2.7.1	Visies, nota's en beleidsdocumenten .....	49
2.7.2	Woonvisie Stadsdelen.....	54
2.7.3	Bos en Lommer .....	54
2.7.4	De Baarsjes .....	58
2.7.5	Conclusie.....	60
<b>3</b>	<b>Maatregelen en oplossingen .....</b>	<b>61</b>
3.1	Inleiding.....	61
3.2	Beschikbare en gesignaleerde oplossingen en maatregelen .....	61
3.2.1	Inleiding .....	61
3.2.2	Maatregelen; Meer geschikte woningen beschikbaar > €681 .....	62
3.2.3	Maatregelen; Binnen de 10% de resterende procenten optimaal benutten. ....	64
3.2.4	Maatregelen; Meer bewustwording bij betrokken partijen .....	65
3.3	Selectie van maatregelen .....	67
3.3.1	Doel.....	67
3.3.2	Beoordelingscriteria.....	67
3.3.3	Score en selectie .....	68
3.4	Conclusie.....	72
<b>4</b>	<b>Analyse en toetsing .....</b>	<b>73</b>
4.1	Inleiding.....	73
4.2	Analyse .....	74
4.2.1	Binnen de 10%.....	74
4.2.2	Flexibele huren.....	75
4.2.3	15/25 extra WWS punten & 100 % maximaal redelijk (Beperkt-liberaliseren).....	78
4.2.4	Verbouwing 5 kamers .....	79
4.3	Toetsing.....	81
4.3.1	Toetsingsaspecten .....	81

4.3.2	Binnen de 10% ruimte .....	82
4.3.3	Flexibele huren .....	87
4.3.4	15/25 extra WWS punten & 100 % maximaal redelijk (Beperkt liberaliseren).....	90
4.3.5	Verbouwing woningen tot vijf kamerwoningen .....	93
4.4	Resultaten .....	95
4.5	Conclusie.....	98
<b>5</b>	<b>Conclusie en aanbevelingen.....</b>	<b>100</b>
5.1	Inleiding .....	100
5.2	Conclusie.....	100
5.3	Discussie .....	104
5.4	Combinatie van maatregelen .....	107
5.5	Aanbevelingen .....	109
5.6	Algemene opmerking.....	112
<b>6</b>	<b>Reflectie .....</b>	<b>113</b>
	<b>Bibliografie .....</b>	<b>114</b>
	<b>Bijlagen .....</b>	<b>116</b>
	Bijlage I.....	116
	Bijlage IV.....	118
	Interviews.....	118

## Samenvatting

Sinds het in werking treden van de Europese toewijzingsregel op 1 januari 2011 vallen alleen nog maar de huishoudens met een laag inkomen onder de primaire doelgroep van de corporaties. Jaarlijks dient minimaal 90% van alle vrijkomende sociale huurwoningen gebruikt te worden voor het bedienen van deze groep. Ook binnen de al bestaande grote groep krap gehuisveste grote gezinnen in Amsterdam is er sindsdien sprake van primair en secundair te bedienen gezinnen. De krap gehuisveste grote gezinnen met een middeninkomen zijn door deze toewijzingsregel in hun zoektocht naar een geschikte woning aangewezen op de Amsterdamse vrijehuur- en koopmarkt. Sinds deze verandering in het werkveld van de Amsterdamse woningcorporaties is hun huisvestingspositie, ondanks de grote verandering die er heeft plaats gevonden, niet eerder apart onderzocht of belicht. Deze situatie doet dan ook een aantal vragen rijzen die in dit onderzoek beantwoord worden.

## Onderzoeksdoel

Dit onderzoek is er op gericht meer inzicht te krijgen in de huisvestingspositie van de krap gehuisveste grote gezinnen in Amsterdam. Daarbij wordt vooral getracht dieper in te gaan op de ontstane situatie en inzicht te krijgen in de betekenis hiervan voor de slagingskansen van deze groep, het andere belangrijke doel van dit onderzoek. Andere doelen van dit onderzoek zijn te bezien welke mogelijkheden er in algemene zin zijn om de slagingskans en huisvestingssituatie van deze gezinnen te verbeteren om vervolgens hieruit de meest geschikte binnen het werkveld van woningcorporatie Rochdale te kiezen. Het uiteindelijke hoofddoel is het kunnen doen van aanbevelingen welke maatregelen eventueel in aangepaste vorm het meest geschikt kunnen zijn voor Rochdale om deze doelgroep te bedienen.

## Onderzoeksvraag

De hoofdonderzoeksvraag waar dit onderzoek antwoord op geeft luidt als volgt:

*Wat zijn de gevolgen voor de grote middeninkomen gezinnen in Amsterdam van de wijze waarop het EU-beleid hier door Amsterdamse corporaties wordt uitgevoerd en hoe kunnen de mogelijke nadelige effecten en gevolgen in Amsterdam (beleidsmatig middels nieuwe strategieën) binnen de EU-kaders voorkomen of beperkt worden?*

Voor het beantwoorden van de hoofdonderzoeksvraag is gekozen voor het inzetten van drie deelvragen waarmee het mogelijk is gemaakt de hoofdvraag te beantwoorden.

- *Wat is het probleem in Amsterdam?*
- *Welke oplossingen zijn er?*
- *Welke oplossingen zijn het meest geschikt en waarom?*

## Onderzoekopzet

In het eerste deel is ingegaan op het probleem zoals die er voor het in werking treden van de Europese toewijzingsregel was. Deze nieuwe toewijzingsregel is vervolgens behandeld in relatie tot het werkveld van Amsterdamse woningcorporaties. Dit deel is vervolgens afgesloten met een analyse van de huidige huisvestings situatie en mogelijkheden van deze krap gehuisveste gezinnen is. Voor dit deel is gebruik gemaakt van interviews met partijen uit de Amsterdamse sociale huisvestingssector en een literatuurstudie waarbij de kwantitatieve data vooral verkregen is uit jaarverslagen, nota's en onderzoeken ( o.a. Aedes, AFWC, WZS, O+S).

In het tweede deel is ingegaan op de mogelijkheden waarmee het probleem van krappe huisvesting voorkomen of beperkt kan worden. Daarbij is de focus gelegd op mogelijkheden die oftewel in de literatuur oftewel in de praktijk behandeld of toegepast zijn. In dit deel is zowel een literatuur- als een praktijkonderzoek gedaan. In het geval van het praktijkonderzoek hebben er interviews plaats gevonden en is er middels een afstudeerstage sprake geweest van 'participatie en veldonderzoek' binnen de Amsterdamse woningcorporatie Rochdale.

In het derde deel zijn de resultaten, de mogelijke maatregelen uit het voorgaande deel, aan een analyse en toetsing onderworpen. Daarvoor zijn uit de mogelijke maatregelen de binnen het werkveld van Rochdale inzetbaar zijn de meest interessante gekozen. Voor deze eerste selectie is onder ander gebruik gemaakt van randvoorwaarden in relatie tot de organisatorische en financiële mogelijkheden binnen Rochdale. De geselecteerde maatregelen zijn vervolgens getoetst om te bezien welke binnen Rochdale het meest geschikt zijn om de grote middeninkomen gezinnen te bedienen. De maatregelen zijn na overleg hiervoor getoetst op Effectivity, Efficiency en Support. De resultaten hiervan zijn vervolgens gebruikt voor het trekken van conclusies en het doen van aanbevelingen.

## Resultaten

### Deelvraag 1: Wat is het probleem in Amsterdam

#### Probleem tot 2011

Amsterdam heeft al jaren een huisvestingsprobleem wat betreft krap gehuisveste grote gezinnen. Deze grote gezinnen hebben voornamelijk een laag inkomen maar de gezinnen met een iets hoger inkomen, de middeninkomens, vormen ook deel van het probleem. Van de groep krap gehuisveste grote gezinnen woont 83% in een corporatiewoning en van deze groep heeft 9% een middeninkomen, wat neer komt op 880 gezinnen (O+S 2012). Wanneer we ons richten op het totaal aantal grote woningen in Amsterdam kan gesteld worden dat er cijfermatig geen probleem zou moeten zijn, echter is er toch sprake van een tekort aan aanbod. Het tekort, oftewel de mismatch, heeft onder andere te maken met het feit dat grote woningen bewoond worden door kleine huishoudens, de spreiding grote woning niet overeenkomt met de spreiding grote gezinnen (locatieprobleem) en de betaalbaarheid. Het probleem van krap gehuisveste grote gezinnen speelt zich vooral af in stadsdeel West en dan met name in de voormalige stadsdelen Bos en Lommer, de Baarsjes en Geuzenveld-Slotermeer.

De gemeente Amsterdam en andere partijen waaronder de Amsterdamse corporaties hebben in het beleid van de afgelopen jaren deze doelgroep als aandachtgroep aangewezen in de hoop het probleem daadkrachtiger te kunnen oplossen. Dit heeft niet het nodige resultaat kunnen opleveren, wat vooral te wijten is aan het feit dat de doelstellingen vaak niet ambitieus genoeg waren en vervolgens ook nog eens niet behaald werden. Reacties hierop in de vorm van specifieke rapporten en nota's die expliciet ingaan op het verbeteren van de huisvesting van deze doelgroep hebben ook weinig effectief kunnen zijn in het aanpakken van dit al langer bestaand probleem.



**Probleem na 2011**

Waar het algemeen beleid en specifiek grote gezinnen beleid nog uitging van alle grote gezinnen ongeacht het inkomen, kregen de corporaties per 1 januari 2011 te maken met een nieuw Europees regelgeving die deze aandachtsgroep binnen het werkveld opdeelde in een primair en een secundair te bedienen groep. De huishoudens met een inkomen boven €34.229 kunnen sindsdien niet meer bediend worden met het aanbod sociale huurwoningen, en ook voor de grote gezinnen geldt dat ze niet meer bediend kunnen worden met het complete sociale aanbod. Voor de krap gehuisveste grote gezinnen houdt dit in dat ze nu ze niet meer onder de primaire doelgroep vallen en ook niet meer onder het extra beleid waarmee geprobeerd wordt het probleem van krappe huisvesting beperken.

De krap gehuisveste grote gezinnen met een middeninkomen zijn aangewezen op de vrijehuur- en koopmarkt. Deze mogelijkheden bieden vanwege de krappe woningmarkt in Amsterdam en de daarbij horende prijzen echter ook weinig slagingskansen voor het vinden van een geschikte woning. Met het inkomen van een groot middeninkomen gezin is het namelijk niet mogelijk een voor hun betaalbare geschikte woning te vinden, de 5kamer woningen worden namelijk in de hogere huur- en koopklassen aangeboden. Verder zijn de slagingskansen de afgelopen jaren ook verminderd door de economische crisis en de daaraan gerelateerde problemen. Het aantal opgeleverde en geplande woningen is veel minder geworden en wat betreft het verkrijgen van een hypotheek kan ook gesproken worden van moeilijkere omstandigheden.

Het feit dat deze grote gezinnen geen verhuismogelijkheden zien resulteert in een vertraging van de al beperkte doorstroming op de krappe Amsterdamse woningmarkt. De krap gehuisveste grote gezinnen besluiten namelijk, hoe krap en schrijnend de huisvestsituatie ook is, minder snel te verhuizen. Deze trage doorstroming die het afgelopen jaar door de corporaties en woningnet (Woningnet, 2012) is geobserveerd en gerapporteerd kan met de tijd steeds ergere vormen aannemen en resulteren in sociaal maatschappelijke problemen. Bij deze problemen kan bijvoorbeeld gedacht worden aan segregatie en verschillende soorten overlast op verschillende schalen.

**Deelvraag 2: Welke oplossingen zijn er?**

In de literatuur en in de praktijk, waarbij ook gekeken is naar het werkveld van Rochdale, komen er diverse maatregelen en beleidsinstrumenten aan de orde die ingezet kunnen worden voor het vergroten van de slagingskansen van de middeninkomens en ook van de grote gezinnen. Deze maatregelen zijn echter veelal of alleen van toepassing op de kleinere huishoudens met een middeninkomen of gaan enkel in op de huisvesting van de grote gezinnen waar de nadruk met name ligt bij de lagere inkomens. Voor het vergroten van de slagingskansen van de grote middeninkomen gezinnen zijn er dan ook geen specifieke maatregelen beschikbaar. Een inventarisatie naar welke maatregelen enigszins een bijdrage kunnen leveren aan het beter bedienen van de grote middeninkomen gezinnen stelt dat in theorie de onderstaande maatregelen een bijdrage kunnen leveren en dus interessant zijn. Het zijn maatregelen die terug te vinden zijn in de literatuur, praktijk of zelf opgesteld zijn.

**Economisch**  
 Prijsvorming

**Fysiek**
**Sociaal**  
 Huurbeleid-toewijzing

**15/25 WWS**
**100% maximaal redelijk**
**Net boven grens aanbieden**
**Nieuwbouw**
**Verbouwing 5 kamers**
**Doelgroep voorrang**
**Aanschrijven en maatwerk**
**Ruilmogelijkheden**
**Samenwerking Rooftrack**
**18+ gezinsleden bedienen**
**Bedienen binnen de 10%**
**Samenvoeging 10% ruimte**

Van bovenstaande maatregelen zijn aan de hand van opgestelde randvoorwaarden die betrekking hebben op het werkveld van Rochdale een aantal geselecteerd die het meest interessant zijn om verder te toetsen op geschiktheid. Een aantal van deze geselecteerde maatregelen zijn eerst aangepast alvorens ze voor de toetsing mee genomen konden worden. Ook is bij het doen van deze eerste selectie in overleg besloten de maatregel Flexibele Huren mee te nemen in de verdere toetsing. De meest interessante maatregelen voor de toetsing zijn uiteindelijk de volgende gebleken:

- **Binnen de 10% ruimte toewijzen aan de grote middeninkomen gezinnen.**  
Gebruik maken van de resterende procenten binnen de 10% vrije bestedingsruimte voor het bedienen van de krap gehuisveste grote middeninkomen gezinnen.
- **Flexibele huren**  
Gebruik maken van geliberaliseerde huurprijzen die jaarlijks geïndexeerd op basis van het inkomen. De huurprijzen sluiten hiermee beter aan op het gezinsinkomen.
- **15/25 WWS punten en 100% maximaal redelijk (beperkt liberaliseren)**  
Gebruik maken van de liberalisatie mogelijkheden om het aanbod voor deze middeninkomen groep te vergroten.
- **Verbouwing tot 5 kamers**  
Het aanbod grote woningen vergroten door grote 4 kamer woningen aan te passen en ze daarmee geschikt te maken voor de doelgroep.

### Deelvraag 3: Welke maatregelen zijn het meest geschikt en waarom?

De toetsing van de maatregelen op Effectivity, Efficiency en Support heeft uitgewezen dat de maatregelen sociaal maatschappelijk allemaal enig potentie hebben verbetering te brengen in de huisvestingspositie van de grote middeninkomen gezinnen. De verschillen tussen de geselecteerde maatregelen in geschiktheid zit in andere aspecten. Zo heeft deze toetsing uitgewezen dat het verschil zit in onder andere de grootte en oplevertijd van het aanbod dat met de maatregelen gecreëerd kan worden en de bereikbaarheid cq de betaalbaarheid voor de doelgroep. Ook in het toetsingsaspect support, oftewel draagvlak bij de partijen kwam er grote verschillen naar voren, wat vooral te verklaren is met het financiële aspect. Zo zijn zoals ook verwacht was de maatregelen waarbij een fikse financiële investering vereist is voor het snel realiseren van een groot aanbod zeer positief ontvangen bij de bewoners, en als niet haalbaar bij Rochdale. Getracht is dan ook een middenweg te vinden tussen dergelijke verschillende belangen van de betrokken partijen.

Kijkend naar alle toetsingsaspecten die ingezet zijn voor de toetsing is uiteindelijk gesteld dat voor Rochdale, onder de huidige omstandigheden en kijkend naar het draagvlak bij beide partijen, de maatregel **'15/25WWS en 100% maximaal redelijk'** als meest geschikt kan worden aangemerkt.

#### Discussie en aanbevelingen

Gedurende de eerste analyse waarbij een selectie is gemaakt van de meest interessante maatregelen voor verdere toetsing kwam naar voren dat het in enkele gevallen mogelijk is maatregelen samen te voegen en daarmee de sterke kenmerken van verschillende maatregelen te bundelen. Deze combinatiemogelijkheid was een opmerkelijke en interessante waardoor besloten is deze ook als toetsingscriterium in te zetten. Verder was het ook opmerkelijk dat in enkele gevallen kleine aanpassingen in zowel de maatregel als in de randvoorwaarden waarbinnen deze ingezet dient te worden het mogelijk maken die maatregel als zeer geschikt aan te merken. In algemene zin zijn er dan ook aan Rochdale aanbevelingen gedaan om intern onderzoek te doen naar in hoeverre er ten behoeve van deze gezinnen mogelijkheden en ruimte is binnen de organisatie om de maatregelen in aangepaste vorm in te zetten.

Zowel de meest geschikte als de andere maatregelen zijn zoals uit de analyse gebleken deels afhankelijk van de doorstroming die dient plaats te vinden waardoor de benodigde woningen beschikbaar kunnen komen. De toetsing heeft uitgewezen dat de combinatiemogelijkheid van de maatregelen verschilt waarbij de maatregelen *'15/25WWS en 100% maximaal redelijk'* en *'Verbouwing tot 5 kamers'* als meest geschikte naar voren kwamen. Een ideale combinatie bleek dan ook een waarbij de maatregelen ingezet kunnen worden met een doorstroming *'stimulerende'* maatregel. Interviews hebben uitgewezen dat de maatregel *'Van Groot naar Beter'*, ondanks de negatieve ervaringen die Rochdale hiermee heeft, potentieel erg geschikt kan zijn in het geval deze onder aangepaste voorwaarden ingezet wordt. Deze maatregel is eerder ingezet door Rochdale waarbij het voornamelijk woningruil tussen twee sociale huurwoningen betrof.

Combinaties van onderstaande maatregelen worden dan ook als de meest geschikte beschouwd in de hoofdaanbeveling.

- *15/25WWS en 100% maximaal redelijk*
- *Verbouwing tot 5 kamers*
- *Extra doorstromingsmaatregel*

De grote sociale huurwoningen die nu beschikbaar komen worden door het gevoerde liberalisatiebeleid binnen Rochdale geliberaliseerd. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de extra 15/25WWS punten. Dit beleid kan echter ook toegepast worden in combinatie met de maatregel 'van Groot naar Beter' waardoor er sprake is van een ruil tussen een grote te liberaliseren woning en een naar sociale huur om te zetten kleine woning. Deze combinatiemaatregel inzetten onder redelijke voorwaarden voor de grote woning achterlatende huishoudens maakt het mogelijk het aanbod van grote woningen te vergroten. Gebleken is dat Rochdale hierdoor financieel weinig tot niets hoeft in te leveren, omdat er sprake is van een financiële compensatie. Ook moet opgemerkt worden dat in het geval van niets doen, het passief toekijken, er ook geen inkomsten gegenereerd kunnen worden doordat er weinig doorstroming plaats vindt en er weinig te liberaliseren woningen vrijkomen. Er kan dan ook gesproken worden van een maatschappelijke winst waarbij in tegenstelling tot andere maatregelen weinig geïnvesteerd hoeft te worden.

Ook het inzetten van een combinatiemaatregel waarin de maatregel 'verbouwing tot 5 kamers' is opgenomen heeft de potentie het aanbod grote woningen te vergroten. Sterke aspecten van het vergroten van het aanbod door de inzet van deze maatregel zijn de grootte en de spreiding door de stad van het potentiële aanbod, de 4 kamerwoningen. De grote 4 kamer woningen die na mutatie beschikbaar komen, kunnen indien bouwtechnisch mogelijk, aangepast worden en aangeboden worden aan een groot middeninkomen gezin. Hiervoor dient de maatregel gecombineerd te worden met de '15/25WWS en 100% maximaal redelijk' maatregel.

### **De hoofdaanbeveling**

Binnen Rochdale zal er een vervolgonderzoek ingezet moeten worden waarmee inzicht verkregen kan worden in de organisatorische en financiële ruimte die er is om de aanpassingen zoals behandeld te kunnen doen. Daarbij kan eerst in algemene zin gekeken worden naar mogelijkheden om de aangepaste maatregelen apart in te zetten.

#### *Combinatie van alle drie de maatregelen*

Het project 'van Groot naar Beter' zou nog eens geëvalueerd moeten worden waarbij vooral gekeken moet worden naar de voorwaarden die aan een deelname verbonden zijn. Bij deze ruil zou het mogelijk gemaakt moeten worden een ruil tussen een sociale huurwoning en een vrijesector woning te bewerkstelligen waarbij de '15/25WWS en 100% maximaal redelijk' maatregel ingezet wordt. Dit project 'van Groot naar Beter' heeft de potentie de grote middeninkomen gezinnen beter te bedienen. Dit zal met name mogelijk zijn wanneer het potentiële aanbod grote woningen voor dit project wordt gezocht in de 4 kamer woningen. Rochdale dient dus een vervolgonderzoek te doen naar de mogelijkheden om enerzijds het ruilproject en de 15/25WWS maatregel in te zetten voor het beschikbaar maken van de grote woningen en anderzijds dit potentiële ruilaanbod te vergroten door het toepassen van de 'Verbouwing tot 5 kamers' maatregel.

## Summary

Since the implementation of the new European allocation rule on the 1st of January 2011 only the households with a lower income are covered within the primary target group of the housing associations. Each year at least 90% of all available social dwellings should be allocated to this income group. The group of tight housed large families in Amsterdam is since then divided in families with a lower income and families with a middle income. The large families with a lower income still have a housing problem, but they may get more supply. Nowadays the tight housed large families with a middle income are dependent on the commercial rental and owner-occupied market in Amsterdam. Different studies did however show that these houses are not affordable for the middle income families. Despite the major change that has taken place, within the working field of the housing associations in Amsterdam because of the new European rule, the specific housing situation of the large families and their possibilities have not been investigated before. The housing situation asks for the answer of a number of questions that are answered in this study.

### The aim of this thesis

This research is aimed at gaining more knowledge about the housing position of the tight-housed large families in Amsterdam. A deeper study has been conducted to understand the situation that has arisen and its significance for the success rate of these households who are searching for an appropriate dwelling. This can be seen as the other aim of this research. Other aims of this study are in general to explore which possibilities can improve the success rate and the housing situation of these families and then choose the most appropriate ones in the working field of the housing association Rochdale. The main objective is to make recommendations which measures, possibly in modified form, may be the most suitable for Rochdale to accommodate this target group.

### Research Question

The main research question that this study will answer is as following:

*What are the consequences for the large middle income families in Amsterdam of the way the EU policy has been implemented by the Amsterdam housing associations and how can the possible negative effects and consequences in Amsterdam (through new policy strategies) within the EU frameworks be prevented or limited?*

To answer the main research three sub questions have been formulated, which made it possible to answer the main research question.

- *What is the problem in Amsterdam?*
- *Which solutions are available?*
- *Which solutions are the best and why?*

**The three sub questions are answered in the following three parts.**

The first part starts with the housing situation before the implementation of the European allocation rule in 2011. This new allocation rule is then treated in relation to the working field of the housing corporations in Amsterdam. The section is concluded with an analysis of the current housing situation and the possibilities of these tight housed families. For this part of the study interviews with parties from the social housing sector in Amsterdam have taken place and a literature study with quantitative data mainly obtained from annual reports, notes and researches (eg Aedes, AFWC, WZS, O + S) has taken place.

In the second part the possibilities, which may prevent or reduce the problem of tight housing for large middle income have been discussed. These possibilities have been derived from the literature, or were discussed or applied in practice. For this section a literature and field study have been conducted. In the case of the practical study interviews have taken place and 'participation /field research' by doing an internship at Rochdale, a housing association in Amsterdam.

In the third part, the results, the possible measures from the previous section are analysed and assessed. Therefore from the possible measures that are applicable in the working field of Rochdale employable the most interesting ones are chosen. For this first selection various criteria are used in relation to the organizational and financial capabilities of Rochdale. The selected measures are then assessed to see which are within Rochdale best suited to serve the large middle-income families. For this purpose the measures are, after consultation, assessed on Effectivity, Efficiency and Support. The results are then used to draw conclusions and make recommendations.

## Results

### Sub-question 1: What is the problem in Amsterdam?

#### Problem before 2011

In Amsterdam a housing problem of tight-housed large families existed for years. These large families are mainly low-income families, but the ones with a slightly higher income, the middle incomes, are also part of the problem. 83% of the group tight housed large families lives in a social rented dwelling and of this group 9% has a middle income, representing 880 families (O+S 2012). When we focus on the total number of large houses in Amsterdam it can be stated that numerically there should be no problem, however, there still exists a shortage of supply. The shortage, ie the mismatch, has partly to do with the fact that large houses are inhabited by small households, the distribution of the large houses does not match the dispersion of the large families (location problem) and the affordability of the large houses. The problem of tight-housed large families can mainly be found in Amsterdam-West district and particularly in the former districts Bos en Lommer, de Baarsjes and Geuzenveld-Slotermeer.

In recent years the municipality of Amsterdam and other housing parties including the housing associations designated this target group as a focus group in their housing policy in the hope to dissolve their housing problem more effectively. This has not resulted in improvement of their situation, mainly due to the fact that the objectives are often not ambitious enough and even if they are they often have not been achieved. Responses in the form of more specific policy and reports that explicitly address the improvement of the housing of this group have also been little effective in preventing of limiting the already existing problem.

**Problem after 2011**

In the general housing policy and in the policy targeted at large families all large families are included regardless of their income, but from 1 January 2011 the housing associations have to deal with a new European regulation that divides this focus group within their working field into a primary and a secondary group. Since the implementation of this allocation rule households with an income above € 34.229 can not be offered social rented dwellings anymore. For tight-housed large families with a middle income this means that they now are no longer part of the primary target group and are no longer covered by the additional policies that are deployed to limit the problem of tight housing.

The tight-housed large families with a middle income are now dependent on the commercial rented and owner-occupied market. Because of the tight housing market in Amsterdam and the related high prices these opportunities offer little chance in finding a suitable dwelling. To meet the demands of these families a suitable dwelling must be qualitative and affordable. With the income of a large middle-income family, it is not possible to find a suitable dwelling as the houses with four bedrooms (Dutch; 5 kamer woning) are usually offered are namely offered in the higher commercial rental and sales classes. In recent years the chances of success are also reduced because of the economic crisis and the related problems. The numbers of completed and planned housing projects decreased and it became difficult to obtain a mortgage.

The fact that these large families do not have rehousing possibilities to move (up) results in a delay of the already limited flow on the tight housing market in Amsterdam. The tight-housed large families decide, how tight their housing and distressing situation might be, less often to move to another dwelling. This slow movement and housing situation that has been observed by the housing associations and WoningNet (Woningnet, 2012) might get worse and result in more social and societal problems. These problems can be segregation and various types of nuisance at different scales.

**Sub-question 2: What solutions are there?**

In the literature and in practice, including the working field of Rochdale, various measures and policies are discussed that can be deployed to increase the success rate of the middle income and also of the large families. These measures are mostly focused on smaller households with a middle income or focus on the housing of large families with the lower incomes. To increase the success rate of the large middle income families there are no specific measures available. An inventory of what measures may contribute to the better serving of the large middle-income families suggests that, in theory, the following measures can contribute and are therefore interesting. These are the measures that are selected from literature, practice or have been designed by the author.

**Economically**  
Price-setting

**Physical**

**Social**  
Rent policy - Allocation

**15/25 WWS**

**100% maximum reasonable**

**Supply just above the maximum social rent**

**New construction**

**Conversion to 4 bedrooms**

**Priority of target-group**

**Contact and customization**

**Exchange possibilities**

**Collaboration Rooftrack**

**Accommodate 18+ residents**

**Serve within the 10% space**

**Combine the 10% space**

	15/25 WWS	100% maximum reasonable	Just above maximum social rent	Conversion to 4 bedrooms	New construction	Combine the 10% space	Priority of target-group	Serve within the 10% space	Contact and customization	Exchange possibilities	Collaboration Rooftrack	Accommodate 18+ residents
Previous experiences	++	++	0	0	0	0	0	0	--	--	-	0
Financial investment	++	++	++	-	--	0	+	0	0	0	-	-
Existing stock/supply	+	+	+	0	--	+	+	+	+	++	+	-
Profit potential	++	++	0	+	0	-	0	0	+	0	0	0
Legally / Organizational	++	++	++	0	--	0	+	-	+	++	++	+
Comb. with other measure	++	++	++	++	-	0	+	+	++	++	++	-
(fast)Accommodate target-group,supply	+	+	0	++	+	+	++	0	++	++	+	+
<b>Interesting/promising</b>	<b>++</b>	<b>++</b>	<b>++</b>	<b>+</b>	<b>--</b>	<b>0</b>	<b>+</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Takes into account/contributes to	
Very positive	++
Positive	+
Neutral	0
Negative	-
Very negative	--



In the table above the measures are compared on the basis of criteria derived from the working field of Rochdale in order to determine which are the most interesting to be assessed on suitability. Six measures turned out to be interesting. After this selection some of the selected measures have been elaborated before they are assessed. It has also been decided to add the measure Flexible Rents to the assessment. The most interesting measures for the assessment ultimately revealed to be the following:

**- The use of the 10% to allocate large families with a middle income.**

10% of the available social dwellings may be used for households with a income higher then €34.229. This space is partly used for urgent cases, for example elderly and handicapped . This remaining percentage within the 10% space can be used for allocating the tight housed middle income families

**- Flexible rents**

To use deregulated rents that are annually indexed on the basis of income of the households. The income of the households will therefore annually be checked and the rent for the following year will be determined in order to have rents that match better with their income and living situation.

**- 15/25 WWS points and 100% maximum reasonable (limited commercialization)**

Using the liberalization opportunities to increase the supply for this middle income group. Available dwellings can be added 15/25 WWS points in order to have more then 163 WWS points and therefore able to be deregulated.

**- Conversion to 4 bedrooms**

In contrast to 4 bedroom houses there are more 3 bedroom houses that get available. To increase the supply of large houses these large 3 bedroom houses should be converted so they will be suitable for the target group.

### Sub-question 3: What measures are most suitable and why?

The assessment of the measures by means of the Effectivity, Efficiency and Support has shown that the measures have some potential to improve the housing situation of the large middle income families socially. The differences between the selected measures in suitability can be found in other assessment criteria. For example, this assessment showed that the differences can be found in size and delivery time of the supply that can be realised by the measures and also differences in the affordability for the target group. Also in the assessment criterion support there were many differences, which can be explained by the 'financial' criterion. Thus, as expected, the measures which require a high financial investment for the fast realization of a large supply were reviewed positive by the residents, and as not feasible by Rochdale. An attempt was made to find a measure that takes these various interests of the parties involved into account. The results of the assessment are shown in the table below.

	Effectivity		Efficiency						Support		Potential Effectivity
	More supply of large dwelling	Dwellings more affordable	Profit		Effort	Steps to take	Parties	Time	Rochdale	Residents	In case of: - Aanpassing - Adjustments
			Sociaal-Maatschappelijk	Social							
Within the 10% space	0	0	+	--	+	+	+	+	+	0	
Flexibel Rents	--	+	+	+	--	+	--	0	0	0	+
15/25 WWS and 100% max. reasonable	+	0	+	+	--	+	+	+	+	+	++
Conversion to 4 bed-rooms	+	0	+	--	--	+	+	+	--	+	++

Takes into account/Contributes to			
very positiv	++	Neutral	0
Positive	+	Negative	--

Looking at all the assessment criteria that are used for the assessment it was finally concluded that for Rochdale, under the current circumstances and looking at the support from both parties, the measure '15 / 25WWS and 100% maximum reasonable' is the most suitable.

Interviews have shown that a previously used measure could theoretically improve the moving flow. This so called 'from Large to Better' measure means that a small household, under reasonable conditions moves, from a large dwelling to a smaller one. However, Rochdale has negative experiences with the implementation of this measure. But the interviews have shown that under more reasonable conditions more participants can be found. In that case the implementation of this measure may improve the moving flow and increase the supply of large houses.

## Discussion and recommendations

During the first analysis in which a selection was made of the most interesting measures for further assessment it was revealed that in some cases it is possible to merge measures and thus to combine the positive characteristics of various measures. This combination possibility was a remarkable and interesting one, so it was decided to use this one also as an important criterion. It was also noted that small adjustments in both the measures and the constraints within which they must be used are able to make a measure more suitable. Therefore in general the recommendations made to Rochdale are to investigate internally the possibilities to adjust in the organisation to implement these adjusted measures for the benefit of the large middle income families.

Both the most suitable and the other measures are partly dependent on the moving (up) flow that make the required large dwellings available. The assessment has showed that the possibility to combine the measures varies, with the measures '15 / 25WWS and 100% maximum reasonable' and 'Conversion to 4 bedrooms' as the most suitable. An ideal combination proved to be one in which these measures can be used with a measure to stimulate the moving flow. Interviews have shown that the measure 'From Large to Better', despite the negative experiences of Rochdale with this measure, may potentially be very suitable in the case it is used under adjusted conditions. This measure has been previously used by Rochdale where it primarily was used for exchange between two social rented dwellings.

Combinations of the following measures are therefore considered as the most suitable in the main recommendation.

- *15/25WWS and 100% maximum reasonable*
- *Conversion to 4 bedrooms*
- *Additional promotion of moving*

Combination of '*15/25 WWS and maximum reasonable*' and '*from Large to Better*'

The large social rented dwellings that now become available are being liberalized by the use of the liberalization policy of Rochdale. The additional 15/25WWS points are used. This policy can also be used in combination with the measure 'From Large to Better' by which an exchange between a large house 'to liberalize' and a smaller 'convert to social rent' house can take place. The use of this combination measure on reasonable conditions for the current residents makes it possible to increase the supply of large houses. It has been found that Rochdale financially loses little or nothing since there is a financial compensation that can be created by liberalizing the large house. It should also be noted that by doing nothing it also wont be possible to create additional income as there is little moving flow and few houses can be liberalized.

Combination of '*15/25 WWS and maximum reasonable*' and '*Conversion to 4 bedrooms*)

Also the use of a combination measure that includes the measure 'conversion to 4 bedrooms' has the potential to increase the supply of large houses. Strong aspects of increasing the supply through the use of this measure are the size and distribution through the city of the potential supply, namely the 4 room houses. The large 4 room houses that become available after mutation may, if structurally possible, be adapted and offered to large middle-income families. It requires a combination of this measure with the '15 / 25WWS and 100% maximum reasonable' measure in order to liberalize the dwelling and offer it to a large middle-income family.

**Main recommendation ; Combination of all three measures**

Within Rochdale a follow-up study should be conducted to gain insight in how much organizational and financial space there is for adjustments of the measures as discussed. One may start with a general assesment of the options to deploy the adjusted measures separately.

The project 'Form large to Better' must be evaluated again, especially with respect to the conditions that are related to participation in this project. In this exchange it should be made possible to have an exchange between a social rented dwelling and a commercial rented dwelling whereby the '15 / 25WWS and 100% maximum reasonable "measure is used. This project 'Form Large to Better' has the potential to better serve the large middle income families. This will be possible if the potential supply of large houses for this project is being sought in the 3 bedroom houses. Rochdale should therefore do a follow-up study to gain insight in the possibilities to use the 'Form Large to Better)' project and '15/25WWS and 100 maximum reasonable' in order to get more large houses available and thereby the increase of this potential exchange supply by the use of the 'Conversion to 5 rooms' measure.

# 1 Inleiding

## 1.1 Inleiding

Dit rapport beschrijft het probleem van krap gehuisveste grote gezinnen in Amsterdam en hoe dit probleem zich heeft ontwikkeld onder andere door het nieuwe Europees beleid (Ministerie van BZK, 2010) dat sinds 1 januari 2011 in werking is getreden. Het beter huisvesten van de krap gehuisveste grote gezinnen in Amsterdam staat al jaren als één van de verbeterpunten in de volkshuisvestingagenda van de gemeente en de Amsterdamse woningcorporaties. De verschillende beleidsveranderingen en maatregelen die de afgelopen jaren zijn ingezet hebben om verschillende redenen voornamelijk weinig verbetering kunnen brengen in de woonsituatie van deze groep. Met de nieuwe toewijzingsregels als reactie op de Europese beschikking (DEAB 2009) lijkt de huisvesting van de lage inkomens binnen deze groep wel te verbeteren maar worden de middeninkomens niet verder geholpen. Sinds 1 januari 2011 moeten de woningcorporaties tenminste 90% van de vrijkomende sociale huurwoningen (huurprijs tot €681,02) verhuren aan woningzoekenden met een gezamenlijk belastbaar jaarinkomen tot €34.229 (Aedes, 2013). Huishoudens met een gezamenlijk inkomen boven € 34.229, uitgezonderd van urgente gevallen die onder de 10% vallen, komen niet meer in aanmerking voor een sociale huurwoning. Inmiddels zijn deze normen lichtelijk aangepast.

Met het in werking treden van deze nieuwe toewijzingsregel kunnen we stellen dat er verbetering zal zijn voor de lagere inkomens en dus ook voor de zwakke positie van de krap gehuisveste grote gezinnen met een laag inkomen. Deze groep die onder de primaire doelgroep van de woningcorporaties valt zal beter geholpen worden bij het vinden van geschikte huisvesting nu er meer van de voorraad bereikbaar zal zijn voor hen. Het nieuwe beleid voorziet er namelijk in dat de grote sociale huurwoningen beter bereikbaar worden voor alleen deze grote gezinnen met een laag inkomen.

Waar nog weinig onderzoek naar is gedaan is de huisvesting van de krap gehuisveste grote middeninkomen gezinnen in Amsterdam. De huisvestings situatie van deze gezinnen zal dan ook in dit onderzoek nader bekeken worden. De verandering in het verdeelmechanisme, in dit geval van de grote woningen, heeft namelijk een grote invloed op de slagingskans van de grote middeninkomen gezinnen bij hun zoektocht naar een geschikte woning. De grote gezinnen met een middeninkomen die voor de invoering van het nieuwe beleid al te maken hadden met een destijds voor alle grote gezinnen geldende kleine slagingskans, krijgen nu tevens ook te maken met het feit dat ze niet meer onder de primaire doelgroep van de woningcorporaties vallen. Net zoals alle andere middeninkomen huishoudens zullen deze gezinnen te maken krijgen met eigenverantwoordelijk bij het vinden van een geschikte woning en de daarbij horende knelpunten (Rigo, 2010). Hun zoektocht zal echter een lastige zijn vanwege het nog moeilijk bereikbare aanbod van grote vrije huur- en koopwoningen in Amsterdam.

Deze groep is tot op heden niet apart in kaart gebracht betreft hun positieverandering na invoering van het nieuwe beleid. Hun al zwakke positie in combinatie met het nieuwe beleid maakt ze tot een zwakke groep binnen de volkshuisvesting waarbij het op lange termijn mogelijk kan omslaan naar ernstigere maatschappelijke problemen en gevolgen. Het in kaart brengen van hun huisvestings situatie, huisvestingsmogelijkheden en het daarbij behorende verhuisgedrag, mogelijke (sociale) gevolgen en de oplossingsmogelijkheden is waar dit onderzoek zich op zal richten.

## 1.2 Het onderzoek

In dit hoofdstuk zal ingegaan worden op de inhoud en opzet van het onderzoek. Eerst zal het probleem nader beschreven en geanalyseerd worden waarna de hoofd- en deelvragen behandeld zullen worden. Vervolgens zal er ingegaan worden op de methodieken en kaders waarbinnen dit onderzoek plaats vindt.

### 1.2.1 Type onderzoek

Het onderzoek betreft een in hoofdlijnen kwalitatief onderzoek. Het onderzoek bestaat uit een literatuur- en een praktijkonderzoek dat middels een afstudeerstage bij de Amsterdamse woningcorporatie Rochdale heeft plaats gevonden. Hierbij is op verschillende wijzen informatie vergaard waarmee de deelvragen beantwoord zijn. Informatie verkregen uit interviews met huisvesting-professionals uit het werkveld is deels gebruikt worden voor het aanvullen van het literatuur onderzoek en deels als vergelijkingsmateriaal met informatie verkregen uit de afstudeerstage. Binnen dit onderzoek heeft informatie uit de verschillende interviews namelijk vaak te maken met observaties of het gevoerde beleid.

Het onderzoek kan onderverdeeld worden in de volgende stappen:

- probleemstelling
- Vraagstelling en methodieken
- Data verzameling
- Analyse en resultaten
- Conclusies en aanbevelingen

### 1.2.2 Probleemanalyse

#### Inleiding

Zoals in voorgaande paragrafen beschreven kunnen we spreken van een probleem dat zich al jaren voordoet en waar de betrokken partijen in Amsterdam nog niet het juiste beleid voor hebben kunnen maken. De gewenste resultaten zijn uitgebleven en sinds 1 januari 2011 heeft men te maken met nieuwe toewijzingsregels binnen het sociale verdeelsysteem. De doelgroep van het bestaande grote gezinnen beleid is daarmee opgedeeld en men heeft nog niet een duidelijk beeld kunnen schetsen wat de invloed hiervan zal zijn op het al bestaande probleem.

#### Toewijzingsregels

Vanaf 1 januari 2011 moesten de woningcorporaties waaronder dus ook Rochdale tenminste 90% van de sociale huurwoningen alleen nog verhuren aan woningzoekenden met een gezamenlijk belastbaar jaarinkomen tot €33.614. Huishoudens met een gezamenlijk inkomen boven inkomensgrens, uitgezonderd van urgente gevallen die onder de 10% vielen, kwamen niet meer in aanmerking voor een sociale huurwoning. Door de jaarlijkse indexatie zijn de normen inmiddels lichtelijk aangepast, waarbij gezegd moet worden dat deze aanpassing kijkend naar het verschil vooralsnog weinig verandering zal brengen in de ontstane situatie. Per 1 januari 2013 (Aedesnet,2012) moeten de woningcorporaties 90% van hun vrijgekomen sociale huurwoningen met een huurprijs tot €681 toewijzen aan huishoudens met een inkomen tot €34.229.

## Situatieschets

De betrokken partijen, waaronder de corporaties en de overkoepelende organisatie AEDES en AFWC, die een rol spelen bij de huisvesting hebben naar aanleiding van eerste observaties al onderzoek verricht. Dit onderzoek richtte zich vooral op de algemene situatie van de middeninkomen huishoudens en het beleid dat ze als reactie daarop hebben gemaakt gaat dan ook uit van een middeninkomen zonder onderscheid te maken tussen de verschillende huishoudtypen binnen deze groep. De verschillende maatregelen die men heeft getroffen om de middeninkomens tegemoet te komen gaan vaak uit van startershuishoudens en kleine middeninkomen gezinnen. In deze maatregelen zijn er haast geen verwijzingen naar de grote gezinnen die wel degelijk deel uitmaken van deze groep en waarvan gesteld kan worden dat ze in een krappe woningmarkt als Amsterdam het moeilijkst aan geschikte huisvesting kunnen komen. Wat de rol is van de betrokken partijen bij het ontstaan en de ontwikkeling van deze situatie en hoe hier door Rochdale op gereageerd zou kunnen worden zal beantwoord worden aan de hand van onderzoekstappen die in de volgende paragrafen aan bod komen.

## Hoofdprobleem

**Het probleem van krap gehuisveste grote gezinnen in de Amsterdamse sociale sector is er één dat al jaren bestaat. Het realiseren van grote woningen door de woningcorporaties gaat door de hoge realisatiekosten en lage huurprijzen tegen alle marktprincipes in en daardoor is ook met extra beleid moeilijk gebleken het probleem een halt toe te roepen. We zien de grote gezinnen dan ook terugkomen in het woonbeleid van de gemeente en de corporaties als aandachtsgroep waar extra maatregelen voor genomen dienen te worden. Nu is er echter een nieuwe wet in werking getreden die deze groep in tweeën deelt waardoor een gedeelte van de aandachtsgroep, de middeninkomen grote gezinnen, in een nog lastigere situatie is terecht gekomen wat betreft het vinden van geschikte en betaalbare huisvesting. De mogelijkheden die er voor de algemene middeninkomens in Amsterdam zijn, kunnen voor hun niet als optie gezien worden vanwege de gezinsgrootte en de financiële mogelijkheden in relatie tot de huurprijzen van de voor hun geschikte woningen.**

### 1.2.3 Doelstelling

#### Huidige situatie

Middels dit onderzoek ingaan op wat de mogelijke gevolgen en effecten zijn van dit beleid voor de grote gezinnen in Amsterdam en hoe Rochdale in de uitvoering binnen de EU-kaders aanpassingen zou kunnen doen om deze gevolgen en effecten te voorkomen of verminderen. Het onderzoek zal moeten aantonen wat het in feite betekent dat de grote gezinnen met een middeninkomen met het in werking treden van de het nieuwe Europees beleid, en het niet meer behoren tot de primaire doelgroep van de corporaties, aangewezen zijn op andere mogelijkheden om aan geschikte huisvesting te komen. De mogelijkheden zijn gedeeltelijk terug te vinden in de maatregelen die door de betrokken partijen zijn genomen en de al bestaande algemene mogelijkheden waaronder de vrije huurmarkt en koopmarkt. Het doel hierbij betreft vooral het onderzoeken wat de mogelijkheden en slagingskansen zijn en wat dit op financieel en sociaal gebied voor deze gezinnen kan betekenen.

## Ontwikkelingen

Zo zal er aan de hand van de wijze waarop Rochdale en de overige Amsterdamse woningcorporaties de nieuwe toewijzingsregels hanteren in combinatie met hun beleid gekeken worden wat dit betekent voor de grote middeninkomen gezinnen en waarom er kans bestaat op sociale en maatschappelijk ongewenste effecten, waar later in het onderzoek verder op ingegaan zal worden. Het Europees beleid houdt weinig rekening met bepaalde omstandigheden, huisvestingsmarkt en het verleden in een bepaald gebied, in dit geval Amsterdam. Ook vanwege deze aspecten met betrekking tot de woningmarkt in Amsterdam is het voor de gemeente en de woningcorporaties moeilijk te reageren en geschikt beleid te maken. Wel dient opgemerkt te worden dat vanwege de korte periode waarin dit beleid in werking is er nog weinig informatie beschikbaar is over de al reeds geobserveerde problemen en gevolgen. Huidige problemen en effecten zullen eerst op papier gezet moeten worden en vervolgens zou er middels onderzoek en verkenning gekeken moeten worden wat de 'mogelijke verdere' gevolgen en effecten zijn. Hierbij gaat het er vooral om helder te krijgen hoe het probleem van krap gehuisveste grote middeninkomen gezinnen zich zal ontwikkelen.

## Oplossingen

Aan de hand van de 'mogelijke' gevolgen en effecten zal vervolgens gekeken worden naar de mogelijkheden om aspecten van het woonbeleid binnen het werkveld van de Amsterdamse woningcorporaties, de uitvoerende huisvestingspartijen, anders uit te voeren, wel op een manier die binnen de Europese kaders blijft. De veranderingen zullen dan in eerste instantie vooral gericht zijn op het Rochdale-beleid en van daaruit zal gekeken worden in hoeverre dit ook van toepassing is op andere Amsterdamse woningcorporaties.

Gedacht kan worden aan aanpassingen van het huidige beleid of met nieuwe oplossingen en beleidsinstrumenten komen om de gevolgen van dit beleid in de stad te verlichten. Natuurlijk zal er rekening mee gehouden moeten worden dat dit Europees beleid de komende jaren nog mogelijk aan veranderingen onderhevig is en dus zal het vooral van belang zijn te zoeken naar oplossingen die zowel binnen het bestaand corporatie beleid passen of van niet al te grote aanpassingen in het beleid uitgaan. Met deze randvoorwaarden is het mogelijk binnen de kaders van het Europees beleid te blijven.

### 1.2.4 Hoofdonderzoeksvraag

***Wat zijn de gevolgen voor de grote middeninkomen gezinnen in Amsterdam van de wijze waarop het EU-beleid hier door Amsterdamse corporaties wordt uitgevoerd en hoe kunnen de mogelijke nadelige effecten en gevolgen in Amsterdam (beleidsmatig middels nieuwe strategieën) binnen de EU-kaders voorkomen of beperkt worden?***

Deze hoofdonderzoeksvraag kan in drie subvragen uiteengelegd worden. Deze drie vragen zullen in het onderzoek beantwoord worden en markeren ook de drie fases van het onderzoek.



**A Wat is het probleem in Amsterdam?**



**B Welke oplossingen zijn er?**



**C Welke oplossingen zijn het meest geschikt en waarom?**

### 1.2.5 Deelvragen

#### Hoofdonderzoeksvraag

***Wat zijn de gevolgen voor de grote middeninkomen gezinnen in Amsterdam van de wijze waarop het EU-beleid hier wordt uitgevoerd en hoe kunnen de mogelijke nadelige effecten en gevolgen in Amsterdam (beleidsmatig middels nieuwe strategieën) binnen de EU-kaders voorkomen of beperkt worden?***

## A Wat is het probleem in Amsterdam?

- Wat is de huisvesting situatie van grote gezinnen in Amsterdam?
  - o L.01 - Hoeveel krap gehuisveste gezinnen met een laag inkomen?
  - o LP.02 - Hoeveel krap gehuisveste gezinnen met een (lage) middeninkomen?
  - o L.03 - Hoe is de spreiding in Amsterdam van deze gezinnen?
  - o L.04 - Welke stadsdelen hebben het meest te kampen met dit probleem?
  - o L.05 - Wat is in kwalitatieve zin de huisvestingsituatie van de grote gezinnen
- Wat is het beleid dat in Amsterdam gevoerd werd tot januari 2011 voor het huisvesten van de grote gezinnen?
  - o LP.06 - Welke beleidsnota's waren er ten aanzien van deze grote gezinnen?
  - o LP.07 - Wat zijn volgens de literatuur de uitkomsten en resultaten van deze beleidsnota's?
- Wat houdt de nieuwe EU regelgeving in?
  - o L.08 - Wat houdt dit nieuwe beleid in en wat betekent dit voor de woningcorporaties en de toewijzing van woningen?
  - o L.09 - Wat houdt dit beleid in eerste instantie in voor de (lage) middeninkomens gezinnen?
  - o LP.10 - Wat zijn de veranderingen in het verhuisgedrag van deze gezinnen door het nieuwe beleid?
  - o L.11 - Welke invloeden zouden de hierboven behandelde punten kunnen hebben op de Amsterdamse woningmarkt wat betreft veranderingen en verschuivingen?
  - o L.12 - Wat zijn de vastgestelde en te verwachten problemen?

- Wat is het beleid dat tegenwoordig in Amsterdam gevoerd wordt voor het huisvesten van grote gezinnen en wat betekent dit voor het aanbod?
  - o LP.13 - Welke beleidsnota's en afspraken zijn er vanuit de gemeente en corporaties t.a.v. de grote gezinnen en wat betekent dit voor het aanbod grote woningen?
  - o LP.14 - Wat zijn de resultaten en tekortkomingen van deze beleidsnota's en afspraken?
  - o LP.15 - Wat is het beleid en de situatie in de stadsdelen waar het probleem zich vooral voor doet?

## B Welke oplossingen zijn er?

- LP.16 - Wat zijn de mogelijke oplossingen die in de literatuur en in de volkshuisvesting besproken worden?
- LP.17 - Zijn er aspecten van het huidig gevoerde beleid die een positieve bijdrage leveren aan de huisvestingspositie van de grote middeninkomen gezinnen en eventueel onaangepast voortgezet worden?
- LP.18 - Welke zijn voor Rochdale het meest interessant en kansrijk om verder uitgezocht te hebben?
- P.19 - Welke mogelijkheden heeft Rochdale binnen haar werkveld nog meer om de huisvesting(kans) van deze groep te verbeteren?

## C Welke oplossingen zijn het meest geschikt en waarom?

- Hoe scoren de gekozen oplossingen als deze binnen Rochdale op de aspecten Effectiviteit, Efficiëntie en Support getoetst worden?
- LP.20 - Wat houden de gekozen maatregelen in en wat zijn de kenmerken mbt vraag en aanbod?
- LP.21 - Wat houden de toetsingsaspecten in binnen het werkveld van Rochdale?
- LP.22 - Hoe scoren de verschillende maatregelen op deze aspecten?
- LP.23 - Welke aanbevelingen kunnen op basis van de resultaten hiervan gedaan worden?

### 1.2.6 Onderzoek deelvragen

De onderzoeksvragen, welke geformuleerd zijn om de hoofdonderzoeksvraag te beantwoorden, zijn verdeeld op basis van drie vragen die tevens de drie fases in het onderzoek weergeven. De deelvragen zijn gecodeerd om een onderscheid te kunnen maken tussen beantwoording aan de hand van literatuuronderzoek of praktijkonderzoek. Daarbij is aan het begin van het onderzoek rekening gehouden met het feit dat bijvoorbeeld informatie met betrekking tot de algemene huisvestingssituatie en het beleid tot 2011 al vrijgegeven is en publiekelijk beschikbaar is gesteld. Deze informatie was dan ook direct verkrijgbaar en te gebruiken. Wat betreft het verkrijgen van informatie met betrekking tot specifiek Rochdale-beleid, andere huisvestingspartijen en de meest actuele huisvestingsdata heeft een praktijkonderzoek plaats gevonden.

De codering van de deelvragen is de volgende:

**L: Literatuur**

**LP: Combinatie van literatuur en praktijk**

**P: Praktijk**

In het geval van literatuur is zoals aangegeven beantwoording van de vragen geschied door opgezochte en aangereikte literatuur te gebruiken. Daarbij is met name gebruik gemaakt van voor publiek beschikbaar gestelde rapportages en nota's van gemeentelijke diensten en overkoepelende corporatie-organisaties. In het geval van de gemeente Amsterdam zijn het de diensten Wonen, Zorg en Samenleven (WZS) en Onderzoek+Statistiek (O+S) die deze onderzoeken doen en de resultaten publiceren. Voor de Amsterdamse woningcorporaties zijn het de overkoepelende organisaties Amsterdamse Federatie voor Woningcorporaties (AFWC) en AEDES die huisvestingsonderzoeken doen en stukken beschikbaar stellen. Al deze stukken zijn veelal beschikbaar gesteld op de eigen websites en worden ook aangehaald in onderzoeken en stukken van derden.

De deelvragen welke gecodeerd zijn als praktijkvragen zijn beantwoord met informatie verkregen uit de afstudeerstage binnen Rochdale en het contacteren van andere huisvestingspartijen. Hiertoe zijn deze partijen benaderd voor het houden van interviews en het uitwisselen van data. De keuze voor een praktijkonderzoek heeft verder ook te maken met het feit dat de kaders waar binnen het onderzoek plaats vindt en de uiteindelijke maatregelen en beleidsinstrumenten helder weergegeven moeten worden. Dat zijn op organisatieschaal kaders en randvoorwaarden die niet direct terug te vinden zijn in voor publiek opengestelde literatuur. Praktijkonderzoek betreft in dit onderzoek kortgezegd alle manieren waarbij data en informatie is verkregen buiten de literatuur om die direct voor handen is op de faculteit of via andere mediabronnen.

In het geval van een aantal deelvragen is er met een combinatie van literatuuronderzoek en praktijkonderzoek getracht een antwoord te vinden. Literatuur biedt namelijk vaak een eerste stap tot het beantwoorden van een vraag waarna het met informatie uit de praktijk gecompleteerd kan worden.

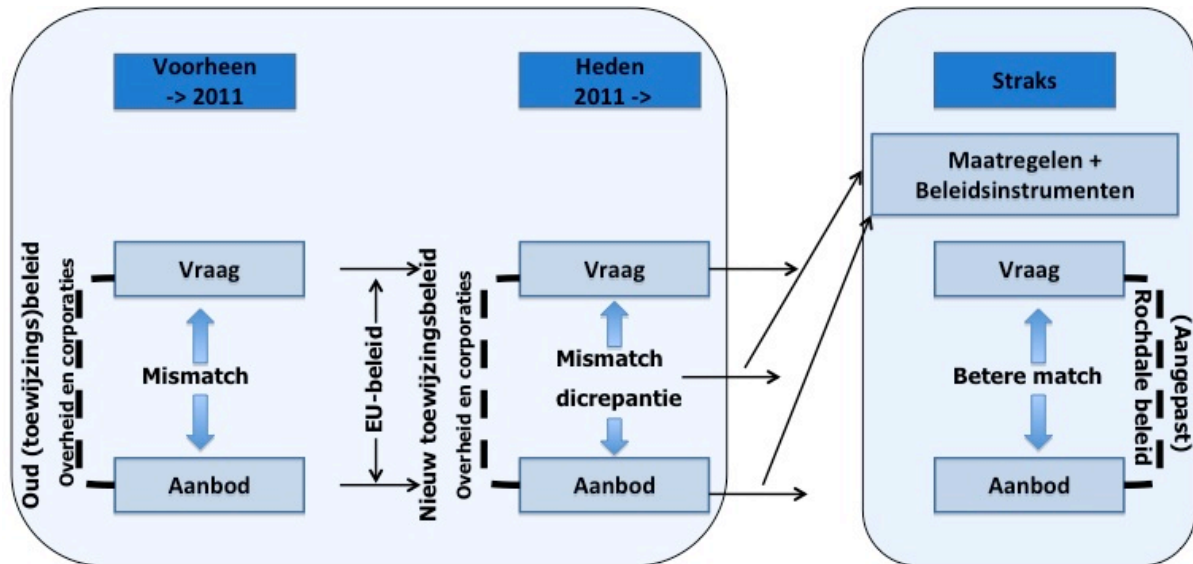
### **1.2.7 Onderzoekopzet en methoden**

#### **Schematische weergave**

Het onderzoek richt zich op drie tijdsfases die voor het beschrijven, analyseren cq toetsen en oplossen van het probleem van belang zijn.

Als eerst is er gekeken naar de situatie zoals die er was voor invoering van het nieuwe beleid. De mismatch in vraag en aanbod en het beleid dat van toepassing was, worden nader bekeken om duidelijkheid te krijgen in het ontstaan en het voortduren van het probleem in de afgelopen jaren. Aan deze periode wordt in de deelvragen niet direct gerefereerd maar is wel degelijk van toepassing vanwege het beleid van de huisvestingspartijen dat toen opgesteld is en nu nog wordt ingezet. De gemeente en de woningcorporaties maken namelijk zoals verder in het rapport beschreven wordt veel gebruik van beleid dat is ontstaan uit meerjaren-visies. Na een probleemanalyse ten aanzien van de periode voor 1 januari 2011, richt het onderzoek zich op de veranderingen in de huisvestingspositie van de grote middeninkomen gezinnen met het in werking treden van de nieuwe Europese toewijzingsregels. De huidige huisvestingspositie van deze grote middeninkomen gezinnen en de inzet van het nieuwe beleid binnen het werkveld van de woningcorporaties wordt middels literatuur- en praktijkonderzoek belicht. De literatuur- en praktijkresultaten van de twee besproken periodes worden vervolgens gebruikt om de eerste conclusies te trekken ten aanzien van het huisvestingsprobleem van deze groep. Aan de hand van deze conclusies wordt er gekeken naar de

veranderde toewijzingsmethode van de corporaties hedendaags en wat voor effect deze heeft op het al langer bestaande probleem van krappe huisvesting. Een goede analyse van deze veranderingen en het huidige huisvestingsprobleem wordt gedaan om vervolgens hieruit oplossingen en strategieën te kunnen opstellen die het probleem zoals het er nu is en mogelijke ontwikkelingen in de toekomst tegen te gaan of op te lossen. De uitwerking van de besproken stappen worden in de volgende paragrafen toegelicht.



Conceptueel schema: probleemanalyse - oplossingsstrategie

## Onderzoekopzet

Het afstudeeronderzoek is onderverdeeld in de hieronder te beschrijven delen. Beginnend met een literatuuronderzoek, gevolgd door een praktijkonderzoek, beantwoorden van de hoofd- en deelvragen en afsluitend met algemene en specifieke aanbevelingen en oplossingen.

1. Literatuuronderzoek
2. Praktijkonderzoek
3. Antwoorden hoofd- en deelvragen, conclusies en aanbevelingen

## Literatuuronderzoek

Met betrekking tot de grote gezinnen is er veel literatuur beschikbaar dat gebruikt is worden om de situatie tot invoering van de nieuwe toewijzingsregels te beschrijven. Het huisvestingsprobleem van deze groep is al jaren aanwezig in Amsterdam en er zijn dan ook veel nota's en beleidsdocumenten die hier op ingaan. Al deze documenten zijn nader bekeken worden voor het verzamelen van benodigde informatie. Wat betreft de situatie na het in werking treden van de nieuwe toewijzingsregel op 1 januari 2011 is er inmiddels wel in bepaalde mate literatuur beschikbaar, maar gesteld kan worden dat hierin vooral in het algemeen ingegaan wordt op de middeninkomens zonder onderscheid te maken tussen de huishoudtypen die binnen deze groep aanwezig zijn. Deze documenten zijn geanalyseerd op de aspecten die voor de middeninkomen grote gezinnen van belang zijn. De literatuur die voor dit gedeelte van het onderzoek gebruikt is komt met name van internet en Rochdale.

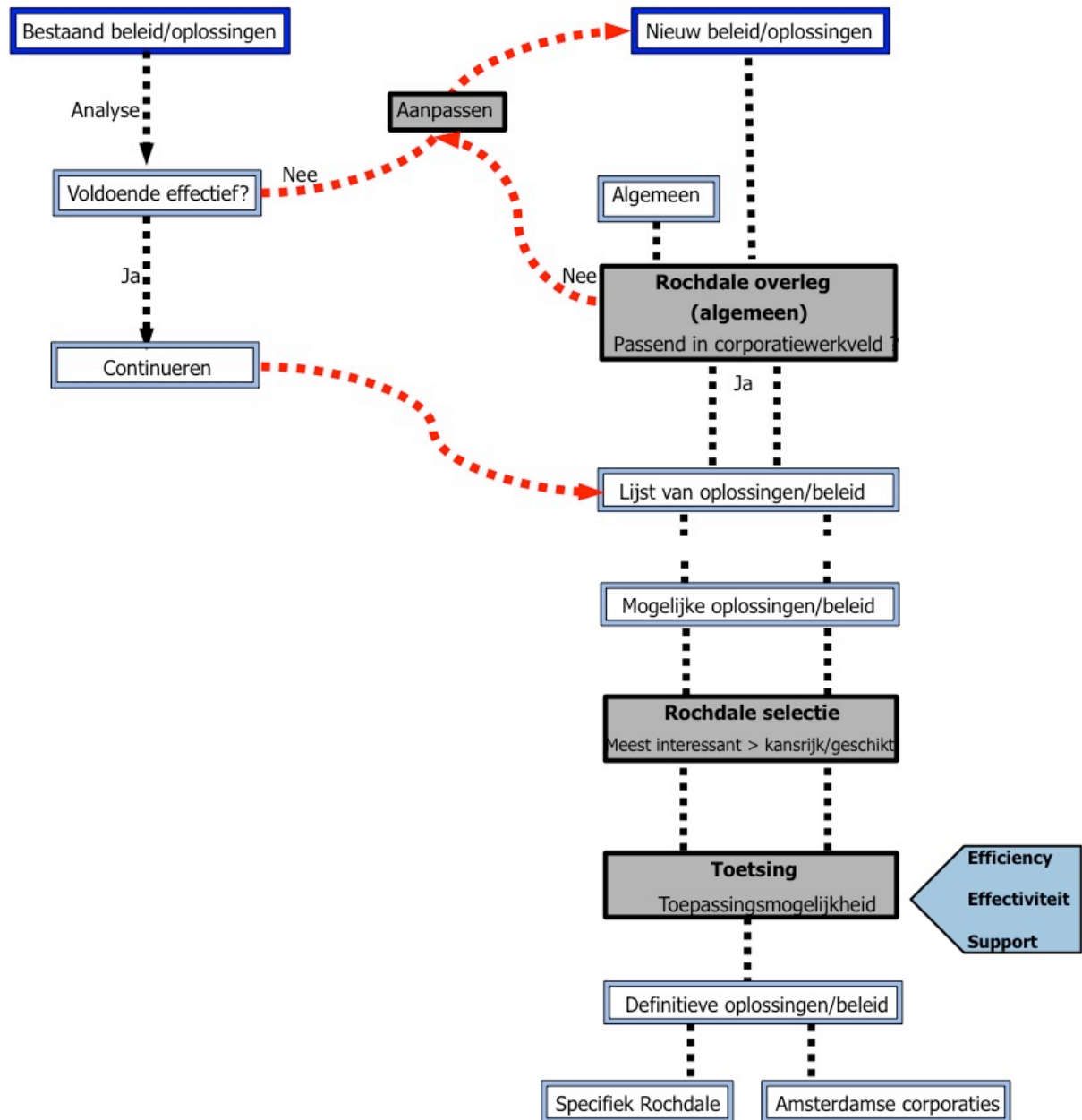
### **Praktijkonderzoek**

Het praktijkonderzoek bestaat uit een aantal gehouden interviews met medewerkers van de eerder genoemde betrokken huisvestingspartijen. Allereerst hebben er verschillende interviews plaats gevonden met beleids- en strategieadviseurs binnen Rochdale maar ook met beleids- en onderzoeksmedewerkers van Eigen Haard, de Key, Dienst O+S en Dienst WZS. Al de hieruit verkregen data is opgenomen, geanalyseerd en verwerkt voor het kunnen beantwoorden van de deelvragen in het onderzoek en tevens als achtergrondkennis gebruikt gedurende de afstudeerstage bij Rochdale. Verder zijn er gedurende de afstudeerstage veel documenten beschikbaar gesteld die voor het onderzoek ook van belang waren. Het gaat hierbij onder andere om beleidsdocumenten waarin zowel kwalitatieve als kwantitatieve data behandeld wordt.

### **Antwoorden hoofd- en deelvragen, conclusies en aanbevelingen**

In de volgende en laatste fase zijn er antwoorden op de hoofd- en deelvragen gegeven, waarna aan de hand van de conclusies en discussie aanbevelingen gedaan zijn met betrekking tot vervolgstappen die genomen kunnen worden. Al deze resultaten zijn hierbij verkregen nadat de verschillende mogelijke oplossingen uitgewerkt en getoetst zijn aan de hand van de aspecten effectiviteit efficiëntie en support. Het toetsen van de oplossingen aan de hand van deze 3 aspecten is gedaan door overleg en discussie met medewerkers van de afdelingen Strategie en Beleid, Woonservice en contactpersonen van bewonersraad. De toetsing heeft daarbij vooral als doel gehad de mogelijkheid en kans van slagen bij Rochdale te beschrijven.

## Beslissingschema



### 1.2.8 Actoren en studies

#### Inleiding

Voor het doen van dit onderzoek is vaak gerefereerd naar diverse partijen die een belangrijke rol hebben binnen de volkshuisvesting. Deze partijen bestaan in dit onderzoek uit Rochdale, andere Amsterdamse corporaties en de gemeente die een directe een rol hebben als uitvoerende of controlerende partij, maar ook uit partijen die een adviserende of onderzoekende rol hebben. Al deze partijen beschikken op een eigen wijze over informatie waar voor het beantwoorden van de onderzoeksvraag gebruik van gemaakt is. Ondanks dat de verschillende partijen met hun positie in volkshuisvesting een bijdrage leveren aan de kennis en daarmee aan verbetering van de huisvesting is wel rekening gehouden worden met de invalshoek van het werk dat ze verrichten. Een aantal partijen hebben vanwege het maatschappelijk en actueel karakter van het onderwerp een wat belangrijkere rol binnen dit onderzoek dan partijen die op een wat grotere afstand te maken hebben met het onderwerp. Hieronder zullen een aantal partijen, die binnen dit onderzoek een belangrijke positie innemen kort geïntroduceerd worden.

#### Gemeente Amsterdam

De gemeente Amsterdam met vooral een controlerende functie houdt zich op verschillende wijzen bezig met het vraagstuk 'Duurzame huisvesting binnen Amsterdam'. De gemeente Amsterdam is doormiddel van onderzoeken en het schrijven van beleid constant bezig met het verbeteren van de huisvestings situatie van haar burgers. Deze werkzaamheden worden veelal door de volgende aan hun gerelateerde partijen gedaan; Dienst Wonen, Zorg en Samenleven (WZS) en Dienst Onderzoek en Statistiek (O+S).

#### *Dienst Wonen, Zorg en Samenleven*

De dienst Wonen, Zorg en Samenleven is op 1 januari 2010 ontstaan door een fusie van de Dienst Wonen met de Dienst Zorg en Samenleven. De dienst is de gemeentelijke organisatie op het gebied van wonen, zorg en welzijn, met als doel: Alle Amsterdammers hebben een dak boven het hoofd en zijn in staat om maatschappelijk en sociaal actief zo lang mogelijk te participeren in de samenleving. De kerntaken zijn dan ook het verlenen van woondiensten aan burgers en het formuleren van het Amsterdamse woonbeleid (WZS, 2011)

#### *Dienst Onderzoek en Statistiek*

De Dienst Onderzoek en Statistiek van de gemeente Amsterdam levert informatie die gebruikt wordt bij het ontwikkelen en evalueren van beleid. Zo produceert O+S tal van basisstatistieken, maar wordt ook (opdracht)onderzoek uitgevoerd op het gebied van bijvoorbeeld wonen, leefbaarheid, bevolking, werkgelegenheid, veiligheid, onderwijs en infrastructuur. (O+S, 2011)



## Woningcorporaties en overkoepelende organen

### Rochdale

Momenteel zijn er in Amsterdam 9 woningcorporaties actief die gezamenlijk 194.347 Amsterdamse woningen in hun bezit hebben (AFWC,2012). Kijkend naar het aantal woningen per corporatie dan zien we dat Rochdale wat betreft Amsterdams bezit een gemiddeld aantal woningen heeft.

Woningcorporatie	Bezit		totaal	de Alliantie	DUWO*	Eigen Haard	De Key	Rochdale	Stadgenoot	Woonzorg	Ymere
Ymere	44.783	Centrum	18.223	1.529	68	2.566	6.331	392	1.309	254	5.774
Eigen Haard	35.811	Westpoort	61				61				
Stadgenoot	30.808	West	33.884	1.511	263	4.331	5.668	6.885	6.908		8.318
Rochdale	30.155	Nieuw-West	33.880	4.739	310	7.141	3.211	5.225	8.611	316	4.327
De Key	28.175	Zuid	23.957	6.060	73	4.505	2.150	3.129	3.299	603	4.138
de Alliantie	20.563	Oost	33.255	4.003	1.397	6.723	6.272	1.685	3.861	36	9.278
DUWO <sup>1</sup>	2.491	Noord	27.566	1.875	380	5.520	2.286	4.131	3.991		9.383
Woonzorg	1.561	Zuidoost	23.521	846		5.025	2.196	8.708	2.829	352	3.565
		<b>totaal</b>	<b>194.347</b>	<b>20.563</b>	<b>2.491</b>	<b>35.811</b>	<b>28.175</b>	<b>30.155</b>	<b>30.808</b>	<b>1.561</b>	<b>44.783</b>

Amsterdams voorraad per corporatie

Voorraad per stadsdeel (AFWC 2012)

Het verschil in bezit zit in Amsterdam vooral in de locaties van het bezit. Zoals uit bovenstaand tabel blijkt varieert het bezit per stadsdeel wat in de praktijk ook een verschil in soort bezit betekent. Zo hebben de corporaties met veel bezit buiten de ring meer naoorlogse woningen (stroken bouw) en hebben de corporaties met bezit binnen de ring vaak te maken met woningen in de traditionele gesloten woonblok (portiekwoningen).

### Bezit in relatie tot het probleem

De verschillende woningcorporaties die in Amsterdam actief zijn hebben over het algemeen allemaal te maken met krappe huisvesting van grote gezinnen aangezien dit probleem over het algemeen in heel Amsterdam wel voorkomt. Echter zijn er bepaalde woningcorporaties die meer bij het probleem betrokken zijn vanwege de ligging van hun voorraad of de mogelijkheden die hun voorraad biedt. In het geval van Rochdale kan gesteld worden dat zij te maken hebben met dit probleem door zowel een kwalitatieve als kwantitatieve mismatch in vraag en aanbod. Kwantitatief is er net zoals bij andere Amsterdamse corporaties al jaren een tekort aan grote woningen. Maar behalve een kwantitatief te kort heeft Rochdale vanwege de ligging van haar voorraad grote woningen vooral te maken met een kwalitatieve mismatch (Rochdale, 2011). In Amsterdam Zuid-Oost heeft Rochdale namelijk een grote potentiële voorraad die voor het aanpakken van het probleem gebruikt kan worden, maar deze sluit niet goed aan bij de locatie-vraag die er is. In eerste instantie zal dit onderzoek dan ook vooral ingaan op wat er mogelijk is binnen deze corporatie. Andere corporaties zullen alleen aan bod komen wanneer er gesproken wordt over samenwerking of een algemene aanpak en het dus maatregelen en oplossingen betreft die bij alle corporaties te implementeren zijn.

<sup>1</sup> 1.868 woningen zijn onderdeel van de DUWO-Rochdale Combinatie met als doel om studentenwoningen te realiseren. De eigendomsverhouding hiervan is 50% DUWO en 50% Rochdale (AFWC 2012).

### *Aedes*

De verschillende woningcorporaties hebben allemaal hun eigen bedrijfsprofiel en strategie. Echter hebben ze wel allemaal de zelfde taken waar ze zich mee bezig dienen te houden hun maatschappelijke en sociale functie in stand te houden. Deze taken staan beschreven in het Besluit Beheer Sociale Huursector (Ministerie van VROM, 2010). Vanwege die zelfde doelstellingen worden de verschillende corporaties door een overkoepelend orgaan vertegenwoordigd, genaamd Aedes. Deze organisatie behartigt de belangen van de corporaties en heeft dan ook veel kennis over het beleid dat gevoerd wordt. Deze organisatie doet veel onderzoek naar huisvestingsthema's en is vanwege het directe contact met de corporaties in staat veel gebruik te maken van actuele data uit het werkveld (Aedes,2012).

### *AFWC*

Net zoals Aedes betreft het hier ook een overkoepelend orgaan van woningcorporaties, maar wordt hier de focus alleen gelegd op de Amsterdamse woningcorporaties en enkele andere in de regio. Dit onderzoek richt zich op een probleem dat vooral in Amsterdam plaats vindt en dus is er veel gebruik gemaakt van data die deze organisatie publiekelijk beschikbaar heeft gesteld (AFWC, 2012).

### **Derden**

Er zijn ook nog verschillende partijen die niet in directe relatie staan tot de gemeente Amsterdam of de woningcorporaties. Deze partijen doen vaak onafhankelijk onderzoek en hebben dan ook een veranderd uitgangspunt. Voorbeelden van dergelijke partijen zijn Rigo en het Sociaal en Cultureel Planbureau. Ook zijn er partijen die zich voornamelijk bezig houden met de volkshuisvesting in Amsterdam en optreden vanuit de positie van de eindgebruikers, de huurders. Hieronder zal er worden ingegaan op een van deze partijen die zich namens de huurders in Amsterdam bezighoudt met dit actuele probleem.

### *Huurdersvereniging Amsterdam*

De Huurdersvereniging Amsterdam is de vereniging van bijna alle grote huurdersorganisaties in Amsterdam. De HA vertegenwoordigt ruim 200.000 hurende huishoudens. Daarbij zetten zij zich in voor hun belangen en maken zich hiermee sterk voor álle Amsterdamse huurders. Ook doen zij verschillende studies naar de kwaliteit van de woningen en naar de ervaringen en wensen van huurders. Als huurdervereniging hebben zij ook in contact gestaan met de middeninkomen-groep waar de doelgroep binnen dit onderzoek onder valt. Dit heeft geresulteerd tot Informatie met betrekking tot de ontstane situatie en voorbeelden uit de praktijk (HA,2012).

### 1.2.9 Data

#### Data gebruik

##### *Kwantitatief*

In de te gebruiken studies voor dit onderzoek wordt meestal voor een kwalitatieve of kwantitatieve benadering gekozen. In dit onderzoek wordt er eerst middels een kwantitatief onderzoek ingegaan op het probleem. Allereerst is apart in kaart gebracht hoe groot het probleem van krap gehuisveste middeninkomen gezinnen werkelijk is. Van de grote gezinnen met een laag inkomen was al data beschikbaar over de aantallen. De aantallen en spreiding van de krap gehuisveste grote gezinnen met een middeninkomen waren niet bekend en zijn in het kwantitatieve gedeelte van dit onderzoek onderzocht. Deze groep werd in eerdere studies namelijk nooit apart genomen maar altijd samen met de rest van de grote gezinnen als 'primaire doelgroep' van corporatiebeleid. Nu ze niet meer onder de primaire doelgroep van de corporaties vallen en moeilijk in staat zijn zelf te voorzien in geschikte huisvesting behoren ze tot de 'secundaire doelgroep' van Rochdale en de andere woningcorporaties. De grootte van deze groep is door het samenvoegen van de kenmerken gezinsgrootte, inkomen en woninggrootte onderzocht en bepaald.

##### *Kwalitatief*

Het in cijfers in beeld krijgen van deze grote gezinnen is een belangrijke stap in het inzichtelijk krijgen van de grootte van het probleem, maar het zegt niet direct wat over de samenhang en het verhaal achter de probleemgevallen. Voor een profielschets van deze krap gehuisveste gezinnen, om daarmee meer inzicht te krijgen in hun situatie, wordt er ook kort vanuit kwalitatief oogpunt ingegaan op deze groep binnen de middeninkomens. Kwantitatief onderzoek aangevuld met wat kwalitatief onderzoek zorgt in bepaalde gevallen voor een beter en een completer beeld van de situatie waarin deze grote gezinnen zich bevinden.

##### *Gezinsprofielen*

Zoals aangegeven is het voor de bewustwording van belang in te gaan op de woon- en leefomstandigheden van de grote deze gezinnen. Verschillende onderzoeken met betrekking tot deze gezinnen hebben al uitgewezen dat een middeninkomen gezin niet het gezin is dat men vaak voor ogen heeft (ADV Market research, 2011). De middeninkomens huishoudens worden snel als huishoudens gezien die het relatief gezien goed hebben en makkelijk kunnen voorzien in hun dagelijkse kosten, bezigheden en huisvestingbehoefte. In het geval van het nieuwe beleid gelden andere criteria en hebben deze huishoudens het veel moeilijker. Omdat dit beleid van totaal belastbaar inkomen uitgaat zijn er verschillende beroepssamenstellingen (ook met lage scholing) mogelijk binnen een gezin die al vrij snel boven de inkomensgrens uit komen. Veel van dergelijke voorbeelden komen terug in de resultaten zoals gepresenteerd in het rapport 'Ik wil ook wonen' (2011) van de woonbond, dat opgesteld is naar aanleiding van de vele reacties op de site [www.ikwilookwonen.nl](http://www.ikwilookwonen.nl). Het beeld van gezinnen die 'het goed hebben' en dus 'makkelijk zelf kunnen voorzien' in goede huisvesting wordt hierin nader besproken en gedeeltelijk ontkracht.

Vanzelfsprekend is het dat de hieruit verkregen informatie niet gegeneraliseerd moet worden. De achtergrond informatie betreft deze gezinnen geeft in dit geval meer inzicht in de cijfers zoals verkregen uit kwantitatief onderzoek. De verschillende stadsdelen geven verder verschillende cijfers van krappe huisvesting, maar de kenmerken, achtergronden en situaties van deze gezinnen zijn wel vergelijkbaar.

### 1.2.10 Leeswijzer

De opbouw van dit P5-rapport bevat de onderwerpen zoals weergegeven in de afstudeerhandleiding RE&H 2012/2013. Hieronder worden deze onderwerpen per komend hoofdstuk kort toelicht.

#### **Hoofdstuk 2, Het probleem**

Hoofdstuk 2 bevat het theoretisch kader met een beschrijving van het probleem. Het onderzoeksveld wordt vastgesteld en de resultaten van de literatuur en de praktijkstudie worden behandeld.

#### **Hoofdstuk 3, Maatregelen en oplossingen**

Hoofdstuk 3 gaat in op de mogelijke maatregelen en oplossingen in relatie tot het probleem. De benodigde informatie is verkregen uit de literatuurstudie en een praktijkonderzoek. De resultaten hiervan worden hier kort getoetst om daarmee de maatregelen voor verder onderzoek te selecteren.

#### **Hoofdstuk 4, Analyse en toetsing**

Hoofdstuk 4 gaat eerst middels een korte analyse in op de maatregelen welke in voorgaand hoofdstuk zijn geselecteerd en waar in het onderzoek verder op ingegaan zal worden. Deze maatregelen worden vervolgens aan een toetsing onderworpen waarna er een vergelijking van de maatregelen plaats vindt.

#### **Hoofdstuk 5, Conclusies en aanbevelingen**

Hoofdstuk 5 bevat de conclusies en aanbevelingen met betrekking tot de resultaten van de toetsing en de lering die daaruit getrokken kan worden.

#### **Hoofdstuk 6, Reflectie**

Hoofdstuk 7 bevat de reflectie waarin ingegaan wordt op het hele onderzoeksproces en de uiteindelijke resultaten.

## 2 Het probleem

### 2.1 Inleiding

Het onderzoek richt zich op krap gehuisveste grote gezinnen met een middeninkomen. In dit hoofdstuk wordt dit probleem zoals het zich in Amsterdam afspeelt verder onderzocht. Hierbij zullen de volgende deelvragen beantwoord worden:

- Hoeveel krap gehuisveste gezinnen met een laag inkomen?
- Hoeveel krap gehuisveste gezinnen met een (lage) middeninkomen?
- Hoe is de spreiding in Amsterdam van deze gezinnen?
- Welke stadsdelen hebben het meest te kampen met dit probleem?
- Wat is in kwalitatieve zin de huisvestings situatie van de grote gezinnen

### 2.2 Onderzoekseenheden

#### 2.2.1 Grote gezinnen

Grote gezinnen bestaan uit een huishouden van minimaal vijf personen in het geval van een tweewouder gezin met drie of meer kinderen of minimaal vier personen in het geval een één-ouder gezin met minimaal drie kinderen. In de verschillende onderzoeken en woonvisies wordt geen leeftijdselectie toegepast voor de kinderen en ook in dit onderzoek zal dat niet gedaan worden. Wel dient worden dat in bepaalde gevallen deze leeftijd een rol kan spelen in een mogelijke verhuiskeuze van de ouders. De keuze van de ouders om te blijven of vertrekken in het geval van krappe huisvesting is vaak sterk afhankelijk van de leeftijd van de kinderen. De ouders zullen bijvoorbeeld minder snel verhuis geneigd zijn wanneer de inwonende kinderen bijna volwassen zijn, daarbij niet rekening houdend met de ernst van de krappe huisvesting op dat moment. Zij zien het dan vaak als een tijdelijk probleem en weten het meer te accepteren.

#### *Grote woning*

Een grote woning in Amsterdam is er één van tenminste 80 m<sup>2</sup> volgens het woningwaarderingstelsel en met minimaal 5 kamers (Dienst WZS, 2007).

#### 2.2.2 Midden- en laaginkomen

De gemeente Amsterdam hanteert verschillende schalen waarin de inkomens worden verdeeld. Afhankelijk van het onderwerp wordt er gekeken wat de meest geschikte schaal is om te gebruiken binnen het onderzoek. In de WiA<sup>2</sup> onderzoeksrapporten die elk 2 jaar worden opgesteld worden voor de benaming van de verschillende inkomens de volgende combinaties gehanteerd:

Laag inkomen (meerpersoonshuishouden):	tot en met €1700
Lage middeninkomen:	vanaf €1700 tot €2070
middeninkomen:	vanaf €2070 tot €2680
Hoge middeninkomen:	vanaf €2680 tot €3250
Hoge inkomen:	vanaf €3250

2 Rapport van de gemeente Amsterdam waarin een beeld geschetst van de inkomensontwikkeling, de ontwikkeling van de woningvoorraad, de tevredenheid met de woning en woonomgeving en de woon- en verhuiscwensen van Amsterdammers

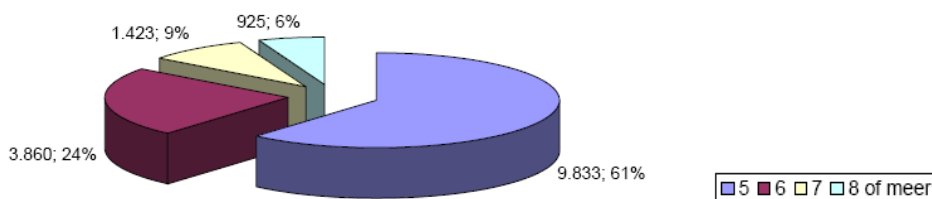
Tot invoering van het nieuwe beleid waren dit de benamingen en waarden die gehanteerd werden in huisvestingsonderzoeken. Ook werd er voor het indelen naar jaarinkomen veelvuldig gebruik gemaakt van de voormalige ziekenfondsgrens (€33.000, in werking tot 01-01-2006). In dit onderzoek zal er tenzij anders vermeld voornamelijk gebruik gemaakt worden van de grenzen zoals ook gebruikt voor toepassing van het nieuwe Europees beleid:

Laag inkomen:	tot en met €34.229 (€33.614 in 2011)
Lage middeninkomen:	vanaf €34.229 tot €38.695
Hoge middeninkomen:	vanaf €38.695 tot €43.000
Hoog inkomen:	vanaf €43.000

## 2.3 Gezinnen en woningen in Amsterdam

### 2.3.1 Grote gezinnen

In Amsterdam wonen er ongeveer 100.000 gezinnen, oftewel huishoudens met kinderen. Deze gezinnen zijn te verdelen in 61.000 stellen met kinderen en 39.000 eenoudergezinnen. Binnen deze groep van gezinnen zijn er circa 16.000 gezinnen met minimaal 3 kinderen (een- of tweouders gezin) waarbij de verdeling van de 12.000 grote gezinnen met minimaal 5 personen als volgt is:



Grote gezinnen naar aantal personen in Amsterdam, Bron: O+S, Amsterdam

Deze grote gezinnen bestaan voor 85% uit 5 of 6 persoons huishoudens en hebben over het algemeen een laag of midden inkomen. Zo behoort 53% van de grote gezinnen met minimaal 5 kinderen tot een minima gezin<sup>3</sup>. Onder de gezinnen met 3 of 4 kinderen is dit percentage van minima gezinnen lager, namelijk 37% (Dienst WZS, 2007 e.a.).

	0 tot 40	40 tot 60	60 tot 80	80 tot 100	100+	Totaal
geen gezin met kinderen	13%	51%	25%	7%	4%	100%
een- of tweoudergezin met max. 2 kinderen	4%	39%	35%	14%	9%	100%
een- of tweoudergezin met 3 of meer kinderen	1%	36%	40%	14%	9%	100%
totaal	10%	47%	28%	9%	5%	100%

Huishoudens naar aantal vierkante meters woonoppervlak, O+S 2009

<sup>3</sup> Gezinnen met een maximaal inkomen tot 120% van de bijstandsnorm.

Behalve dat een groot gedeelte van de groep krap wonende grote gezinnen rond moeten komen van een laag inkomen woont maar liefst een derde (37%) van deze gezinnen in een woning kleiner dan 60m<sup>2</sup> en circa 12.300 (77%) in een woning kleiner dan 80m<sup>2</sup>. Daarbij moet wel opgemerkt worden dat het hier niet alleen corporatiewoningen betreft. Van deze groep gezinnen woont zoals in onderstaand figuur te zien 83% in een corporatiewoning, naar schatting 10.000 gezinnen (O+S, 2009).

	koopwoning	corporatiewoning	particuliere huurwoning	Total
geen gezin met kinderen	24%	54%	22%	100%
een- of tweoudergezin met max. 2 kinderen	24%	62%	15%	100%
een- of tweoudergezin met 3 of meer kinderen	10%	<b>83%</b>	6%	100%
totaal	23%	57%	20%	100%

*Huishoudens met minder dan 80 vierkante meter woonoppervlak naar eigendomsvorm van de woning, O+S 2009*

Behalve naar de woonsituatie van de hierboven beschreven gezinnen in het momenteel ook van belang te kijken naar de inkomens. Door de nieuwe Europa-regeling valt een gedeelte van de beschreven groep grote gezinnen nog wel onder de primaire doelgroep van de woningcorporaties maar is een gedeelte van de groep door hun inkomen dat boven de inkomensgrens ligt toegewezen op andere manieren om aan geschikte huisvesting te komen.

	inkomensklassen naar 33.000 en 43.000 regel				
	< 1200 netto	1200-1700 netto	1700-1900 (tot 33.000)	1900-2800 (tot 43.000)	> 2400 (43.000+)
geen gezin met kinderen	39%	30%	8%	12%	11%
een- of tweoudergezin met max. 2 kinderen	35%	25%	6%	13%	21%
een- of tweoudergezin met 3 of meer kinderen	42%	31%	6%	<b>9%</b>	14%
totaal	38%	29%	7%	12%	14%

*Huishoudens in een corporatiewoning kleiner dan 80 vierkante meter naar inkomenssituatie, O+S 2009*

Zoals te zien in bovenstaand tabel heeft van de krap gehuisveste gezinnen met 3 of meer kinderen circa 9% (8,6%), wat neer komt op 880 gezinnen, een middeninkomen. Deze gezinnen bewonen allemaal een corporatiewoning en kunnen sinds januari 2011 in hun zoektocht naar een ruimere en geschiktere woning niet meer bediend worden met een sociale huurwoning.

Het probleem van krappe huisvesting van deze gezinnen in Amsterdam uit zich vooral in de gevolgen van dit probleem. Zoals uit diverse onderzoeken waaronder 'Ruimte voor grote gezinnen' (WZS, 2007) naar voren is gekomen bestaat er een sterke relatie tussen krap gehuisveste gezinnen en aspecten zoals sociale problemen, overlast en criminaliteit. Zo is het bijvoorbeeld opvallend dat van de 1000 multiprobleemgezinnen<sup>4</sup> in Amsterdam 90% te krap gehuisvest is en erg ontevreden is over de woonsituatie. Belangrijke stappen in het bieden van meer toekomstperspectief aan deze gezinnen hangen vaak samen met het groter en dus beter huisvesten.

De gemeente Amsterdam doet in het WiA onderzoek onder andere onderzoek naar de tevredenheid van de burgers in Amsterdam met betrekking tot hun woonsituatie. Hierin zien we zoals in

<sup>4</sup> Een multiprobleemgezin is een gezin dat kampt met een chronische complex van socio-economische en psychosociale problemen, geworteld in voorgaande generaties, waarvan de betrokken hulpverleners vinden dat het weerbaarst is voor hulp.

onderstaand tabel te zien is dat de grote gezinnen in het algemeen erg ontevreden zijn over hun huidige woonsituatie en de verhuiscapaciteit is dan ook groot. Tussen de verschillende inkomensgroepen binnen de groep krap gehuisveste grote gezinnen in een corporatiewoning zien we dat er wat verschillen zijn waarbij het vooral opmerkelijk is dat de groep met een midden inkomen het **minst tevreden** is met de woonsituatie, zelfs minder dan de gezinnen met een lager inkomen.

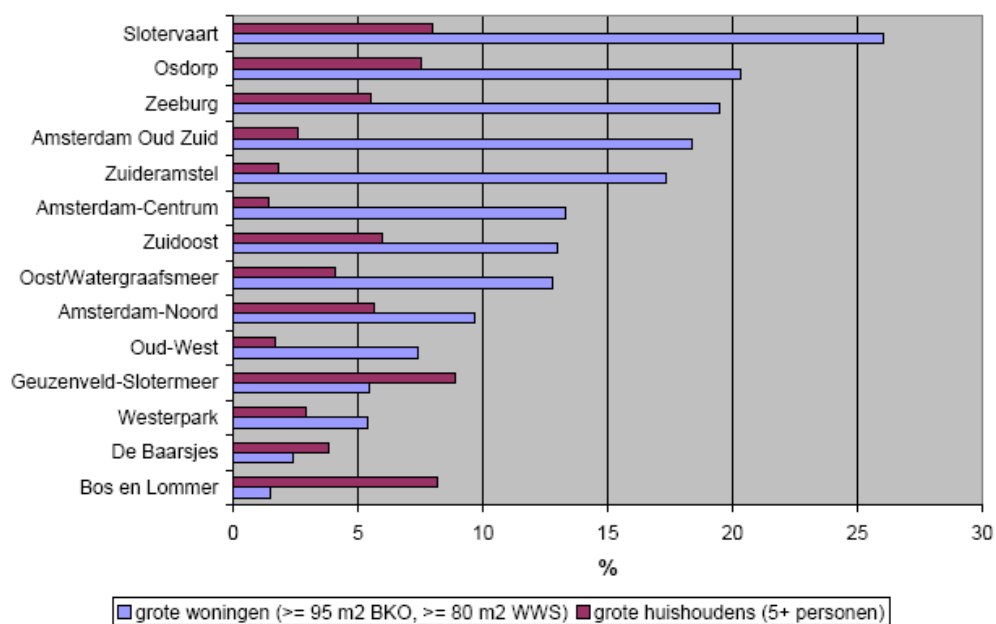
	tot 33.000	33.000-43.000	43.000 en meer	totaal
geen gezin met kinderen	7,2	7,3	7,3	7,2
een- of tweoudergezin met max. 2 kinderen	6,0	6,3	6,7	6,2
een- of tweoudergezin met 3 of meer kinderen	5,6	<u>5,5</u>	6,2	5,7
Totaal	6,8	7,0	7,1	6,9

Woonsituatie en tevredenheid schaal 1-10, O+S 2009

### 2.3.2 Grote woningen

Kijkend naar de grote woningen in de Amsterdamse voorraad kunnen we stellen dat er cijfermatig gezien voldoende woningen voor grote gezinnen zouden moeten zijn. Echter bestaat er een discrepantie tussen vraag en aanbod in de verschillende delen van de stad. De behoefte aan grote woningen is het grootst in Amsterdam-West, waar veel grote gezinnen wonen. Het aanbod ligt echter vooral in Zuidoost, Amsterdam-Noord en Zeeburg, waar de behoefte kleiner is. Hierdoor wordt op de beschikbare grote woningen niet altijd door alle grote gezinnen gereageerd. Gezinnen willen in eerste instantie verhuizen naar een woning in de eigen buurt, maar deze woningen zijn vaak niet beschikbaar omdat er niet voldoende zijn en omdat deze in veel gevallen bewoond worden door kleine huishoudens (Dienst WZS,2007).

Deze mismatch tussen het aantal grote gezinnen en aantal grote woningen in beide richtingen vindt over de gehele stad plaats, maar de mate waarin verschilt zoals in onderstaand figuur te zien per stadsdeel.



Grote corporatie woningen en grote gezinnen per stadsdeel in procenten, Bron: O+S



We zien in bovenstaand figuur dat van alle voormalige stadsdelen er drie zijn waar de mismatch tussen het aantal grote woningen en aantal grote gezinnen resulteert in een te kort aan grote woningen. Het zijn de voormalige stadsdelen Bos en Lommer, de Baarsjes en Geuzenveld-Slotermeer.

### 2.3.3 Conclusie

Zoals uit de cijfers blijkt vormt het grote aantal krap gehuisveste grote gezinnen een probleem in Amsterdam. Behalve problemen op huisvestingsniveau zijn er ook andere sociaal maatschappelijke problemen die hier aan gerelateerd zijn. De krap gehuisveste gezinnen hebben voornamelijk een laag inkomen maar de gezinnen met een iets hoger inkomen, de middeninkomens, vormen ook een deel van het probleem. Ruim 83% van deze gezinnen woont in een corporatiewoning en van de deze groep heeft circa 9% een middeninkomen, wat neer komt op 880 middeninkomen gezinnen. Opmerkelijk is het verder ook dat juist deze groep die niet het laagste inkomen heeft wel het minst tevreden is over de woonsituatie. De gemiddelde beoordeling van de woonsituatie van deze groep is 5.5/10. Kijkend naar de voorraad aan grote woningen en naar de vraag kan gesteld worden dat er cijfermatig gezien geen probleem is, echter heeft Amsterdam door de mismatch op stadsdeelniveau nog steeds te maken met een tekort. Behalve dat de mismatch te maken heeft met bewoning van de grote woningen door kleinere huishoudens hebben de corporaties ook te maken met verschillen in vraag en aanbod wat betreft de locaties. Het probleem speelt zich vooral af in drie voormalige stadsdelen in Amsterdam-West. Twee van deze stadsdelen zullen verder in het onderzoek behandeld worden waarbij ook het verschil in de achtergronden van het probleem in deze stadsdelen aan bod zal komen.

## 2.4 Het beleid in Amsterdam tot 2011

### 2.4.1 Inleiding

Het huisvestingsprobleem van grote gezinnen doet zich al jaren voor in Amsterdam. De huisvestingspartijen die een rol spelen bij de huisvesting van deze gezinnen hebben hier middels steeds veranderend beleid op gereageerd. Hieronder zal ingegaan worden op dit beleid dat tot januari 2011 gevoerd werd voor het huisvesten van deze groep. Daarbij zullen de volgende deelvragen worden behandeld:

- Welke beleidsnota's waren er ten aanzien van deze grote gezinnen?
- Wat zijn volgens de literatuur de uitkomsten en resultaten van deze beleidsnota's?

### 2.4.2 Partijen en doelstellingen

Het probleem van krap gehuisveste grote gezinnen in Amsterdam is er een dat al jaren speelt. De gemeente heeft met de tijd gezocht naar oplossingen door nieuwe samenwerkingen en nieuw beleid. De gemeente is hierbij geen eigenaar van woningen en ontwikkelt zelf geen woningen. Bij het verbeteren van de woonsituatie van deze groep in Amsterdam is de gemeente daarom afhankelijk van de inspanningen van verschillende partners waaronder woningcorporaties en andere partijen. Samenwerking, overtuigingskracht en gunstige voorwaarden zijn daarbij belangrijk om de woningcorporaties en andere partijen te overtuigen te blijven investeren in betere huisvesting. Los van de marktontwikkelingen is het hun taak om samen met deze partners ervoor te zorgen dat er voldoende woningen beschikbaar komen voor deze zogenaamde aandachtsgroep. De Dienst Wonen, Zorg en Samenleven, voorheen stedelijke Dienst Wonen, bepaalt in overleg met de woningcorporaties, particuliere verhuurders, de huurdersvereniging en de stadsdelen hoe de situatie van deze krap gehuisveste grote gezinnen te verbeteren. Deze samenwerking heeft vaak als resultaat nieuw beleid en afspraken in de zin van doelstellingen. De doelstellingen gaan in het geval van de grote gezinnen vooral in op het aantal grote woningen dat beschikbaar gesteld moet worden in een bepaalde periode. Deze aantallen zijn echter vaak niet erg ambitieus waarmee het probleem in een bepaalde termijn maar gedeeltelijk opgelost lijkt te worden. De corporaties zien soms ondanks de gemaakte doelstellingen alsnog af van het bouwen van grote woningen. Het probleem bij het realiseren van (goedkope) grote woningen is namelijk dat het financieel gezien tegen alle marktprincipes ingaat. Er is een oneindige vraag en daarom altijd schaarste, waarbij opgemerkt dient te worden dat in het geval van realisatie de kosten bij deze 'type' vraag niet gedekt kunnen worden met de verwachte inkomsten. Particuliere ontwikkelaars willen dan ook geen goedkope grote huurwoningen realiseren, omdat het voor hun onrendabel is. En in het geval corporaties wel grote woningen willen realiseren kiezen ze er liever voor om grote woningen aan de rand van de stad of in de randgemeenten te realiseren, omdat daar de bouwkosten en daarmee het verlies lager is (De Baarsjes, 2007).

## Beleid en evaluaties

Al jaren wordt door de gemeente, corporaties en andere partijen erkend dat deze gezinnen niet genoeg worden geholpen in het vinden van geschikte huisvesting. Na evaluatie van het gevoerde beleid kwam men steeds tot de conclusie dat het probleem van krap gehuisveste gezinnen niet daadkrachtig genoeg is aangepakt. Bij het evalueren van het probleem komen de volgende punten steeds weer terug.

- Te weinig nieuwbouw van grote woningen
- Weinig doorstroom
- Onvoldoende betaalbaar
- Mismatch tussen vraag en aanbod (bijv. locatie)

Om aan dit steeds terugkerend tekort en huisvestingsprobleem een eind te maken zijn door de besproken partijen verschillende maatregelen naar buiten gebracht. De maatregelen zijn meestal verwoord in nota's of adviesrapporten waarin de gemeente, corporaties en andere partijen hun visie kenbaar maken. De belangrijkste nota's en rapporten zijn:

- Grote gezinnen, grote woningen (AFWC, 2006)
- Ruimte voor grote gezinnen (WZS, 2007)
- Van Groot naar Beter (WZS, 2008)

Ruimere huisvesting voor grote gezinnen staat dus al jaren op de volkshuisvestingsagenda. Toch lijken de partijen het probleem vooralsnog niet op te kunnen lossen. Wanneer we kijken naar de resultaten van alle maatregelen dan kunnen we stellen dat de gemaakte afspraken niet gehaald zijn en het tekort aan woningen voor grote gezinnen onverminderd groot is gebleven terwijl er nog steeds veel kleine huishoudens in grote woningen wonen (beleidsnotitie Dienst WZS & AFWC, 2010). Naast het niet behalen van de gewenste resultaten speelt het probleem dat het oplossen hiervan vaak grote investeringen vergt waardoor het probleem als het ware geleidelijk uit de huisvestingsagenda verdwijnt en er dus weinig ingezet wordt om actie te ondernemen.

### 2.4.3 Conclusie

De gemeente Amsterdam en de andere huisvestingspartijen hebben in hun (gezamenlijk) beleid altijd rekening gehouden met bepaalde aandachtsgroepen waarvan de huisvesting moeizamer verliep dan gemiddeld. De grote gezinnen zijn hierin telkens aangewezen als een van de belangrijkste aandachtsgroepen waar extra inspanning voor ingezet moest worden. Samenwerking tussen de gemeente Amsterdam en de Amsterdamse corporaties werd telkens als uitgangspunt aangehaald om het probleem beter aan te pakken. De doelstellingen die aan de hand van deze samenwerkingen werden opgesteld waren echter in eerste instantie al vaak niet erg ambitieus en tevens bleken deze doelstellingen in de uiteindelijke evaluatie vaak ook nog eens niet behaald. Verschillende evaluaties hebben uitgewezen dat het niet behalen van de gewenste resultaten met betrekking tot grote woningen vooral te maken had met de volgende aspecten; te weinig nieuwbouw, weinig doorstroming en onvoldoende betaalbaar. Het zijn met name deze aspecten die telkens hebben gezorgd voor een mismatch tussen vraag en aanbod. Ook de reacties van de betrokken partijen hierop in de vorm van rapporten en nota's die expliciet ingaan op de huisvestingssituatie van deze grote gezinnen en de daaruit ontstane afspraken hebben de afgelopen jaren weinig effectief kunnen zijn in het aanpakken van het probleem. In tegenstelling tot eerdere periodes waar dit voornamelijk te verklaren was door het feit dat de doelstellingen niet ambitieus en scherp genoeg waren had het de afgelopen jaren vooral te maken met financiële gezondheid van de corporaties en het ontbreken van (financiële) mogelijkheden om de doelstellingen te kunnen realiseren.

## 2.5 Europese regelgeving

### 2.5.1 Inleiding

Het probleem zoals behandeld in voorgaand paragraaf heeft sinds 1 januari 2011 ook te maken gekregen met een veranderde situatie door een nieuwe regelgeving. In deze paragraaf zal verder ingegaan worden op deze nieuwe regelgeving waardoor bepaalde grote gezinnen te maken krijgen met een nog kleinere slagingskans bij het vinden van een geschikte en betaalbare woning. Het behandelen van deze nieuwe regelgeving zal middels het beantwoorden van de volgende deelvragen plaats vinden:

- Wat houdt dit nieuwe beleid in en wat betekent dit voor de woningcorporaties en de toewijzing van woningen?
- Wat houdt dit beleid in eerste instantie in voor de lage en (lage) middeninkomen gezinnen?

### 2.5.2 Situatieverandering

Door de nieuwe Europese regeling<sup>5</sup> komen sinds 1 januari 2011 alleen nog huishoudens met een totaal belastbaar jaarinkomen tot €34.229 in aanmerking voor een sociale huurwoning met een huurprijs tot € 681.

Alle corporaties zijn verplicht zich aan deze nieuwe regelgeving te houden. Ze dienen nu volgens de DAEB<sup>6</sup> 90% van de vrijkomende sociale huurwoningen toe te wijzen aan huishoudens met een inkomen onder de inkomensgrens. De corporaties houden daarmee nog maar 10% vrije toewijzingsruimte over om huishoudens die meer verdienen te huisvesten. Dit gedeelte wordt dan ook gebruikt voor het huisvesten van stadsvernieuwing kandidaten en andere urgente gevallen met een middeninkomen. De overige huishoudens met een middeninkomen zijn voortaan aangewezen op de vrije huur- of de koopmarkt.

Wanneer we dit nieuwe beleid bezien vanuit de grote gezinnen, die als aandachtsgroep te maken hadden met speciaal beleid, dan zien we dat we te maken hebben met een met de tijd veranderde definitie van de doelgroep. Tot het in werking treden van de nieuwe toewijzingsregels werd in algemene zin gesproken over de grote gezinnen. Een verschil tussen laag en middeninkomen werd er niet gemaakt omdat beide groepen vielen onder de primaire sociale doelgroep die bediend werd door de woningcorporaties. Na het in werking treden van het nieuwe beleid is deze groep onder te verdelen in de grote gezinnen met een laag inkomen en de gezinnen met een middeninkomen. In het geval van de grote gezinnen met een middeninkomen hebben we te maken met een statusverandering in de zin van hun positie in het beleid van de huisvestingspartijen. Nu ze niet meer onder de primaire doelgroep vallen, zullen op eigen kracht moeten voorzien in geschikte huisvesting. De mogelijkheden die zij hiervoor hebben worden verder in het rapport besproken in relatie tot het nieuwe beleid voor de middeninkomens.

---

<sup>5</sup> Op 19 december 2009 heeft de Europese Commissie middels een besluit, en aangepast bij besluit E2/2005 van 30 augustus 2010, de bouw en het verhuur van sociale woningbouw en maatschappelijk vastgoed als Diensten van Algemeen Economisch Belang (DAEB), ex artikel 106 lid 2 VWEU goedgekeurd.

<sup>6</sup> 'Tijdelijke Regeling Diensten van Algemeen Economisch Belang toegelaten instellingen volkshuisvesting' (Kei-centrum.nl)

### 2.5.3 Kijk van de woningcorporaties

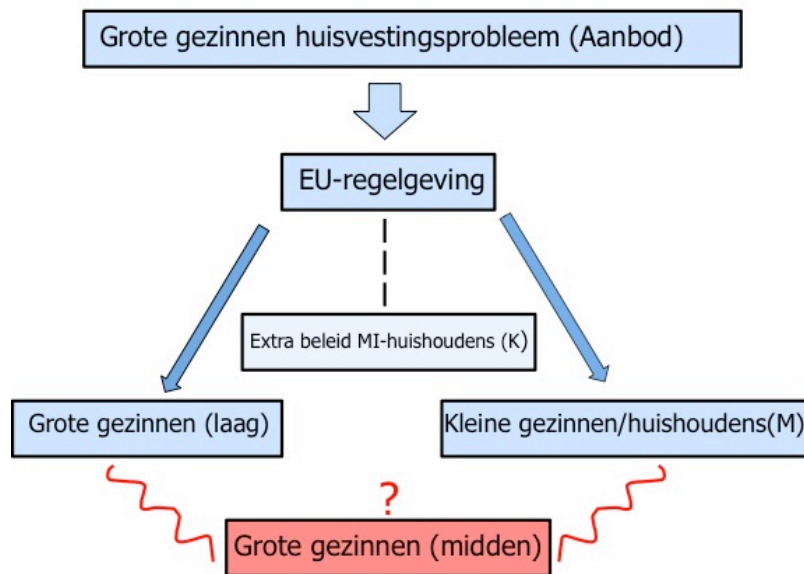
Een aantal corporaties riepen, tijdens het Aedes-congres (18 november 2010) net voor de invoering van het nieuwe beleid, op om de regeling niet te volgen. De opstandige corporaties, waar 70% van de bij Aedes aangesloten corporaties onder valt (Kei-centrum,2010), wezen op “sociaal en maatschappelijk ongewenste effecten” van de regeling, omdat een groep huishoudens niet langer meer kan voorzien worden van passende en betaalbare huisvesting.

Dat er regels moeten zijn voor het bepalen van de doelgroep voor de sociale huursector vonden zijn dan ook wel logisch, maar om te stellen dat hierdoor voor een grote groep huurders wonen duurder en in sommige gevallen onbetaalbaar gaat worden mocht niet het uitgangspunt zijn. Deze nieuwe regelgeving zorgt er namelijk voor dat sociale huisvesting alleen beschikbaar gemaakt wordt voor de “armere “ in Nederland en telt het sociale aspect van de corporaties minder dan waar deze ooit voor opgericht was. De definitie van doelgroep die sociaal gezien hulpbehoevend is bij het vinden van geschikte huisvesting wordt nu anders bestempeld en een gedeelte van de oude groep zal nu zelf moeten voorzien in het vinden van huisvesting.

Bovendien hebben de corporaties kritiek op het feit dat de regeling “op geen enkele wijze rekening houdt met de samenstelling van huishoudens noch met lokale omstandigheden op de woningmarkt” (AEDES-congres 2010).

### 2.5.4 Huidige situatie

Als reactie op de veranderde situatie voor de middeninkomens zijn de gemeente en corporaties inmiddels op verschillende manieren bezig met het vergroten van de huisvesting-slagingskans van de middeninkomen huishoudens, al moet gezegd worden dat het hier met name om de kleinere huishoudens gaat. Zo worden er verschillende koopmogelijkheden aangeboden om de koopmarkt beter bereikbaar te maken voor deze groep en ook zijn de corporaties bezig hun vrije sector woningen gezamenlijk aan te bieden op internet ([www.rooftrack.nl](http://www.rooftrack.nl)) zodat de geïnteresseerden een beter overzicht hebben van het aanbod. We kunnen dus stellen dat er met het nieuwe EU-beleid en de reacties daarop vanuit de gemeente en de corporaties op een bepaalde wijze wel gefocust wordt op verbetering van huisvesting van zowel de lage inkomen grote gezinnen als de kleinere middeninkomens huishoudens. De grote gezinnen met een middeninkomen vallen niet onder deze mogelijkheden en blijven hierdoor buiten beschouwing. Hieronder wordt middels een schema duidelijk gemaakt hoe op het probleem gereageerd is en welke uitwerking het heeft gehad met betrekking tot de doelgroepen. We zien dat de reacties op het probleem en het nieuwe EU-beleid als resultaat hebben dat de grote gezinnen met een middeninkomen als het ware buiten de boot vallen. Het beleid dat gevoerd wordt inclusief al het extra beleid dat gemaakt is naar aanleiding van de nieuwe toewijzingsregels, zorgt er namelijk voor dat er met name rekening gehouden wordt met de grote gezinnen met een laag inkomen en met de kleine en middelgrote middeninkomen huishoudens.



Probleemschets: Huisvesting van grote middeninkomen gezinnen

In eerste instantie zullen vooral deze grote gezinnen met een middeninkomen te maken hebben met de gevolgen en effecten van het nieuwe beleid, maar gezien de relatie tussen de lage- en middeninkomen groepen door het verdeelsysteem, zullen ook de lage inkomens te maken krijgen met de veranderde situatie. Het aanbod van grote betaalbare woningen wordt namelijk door het gedrag en de woonkeuzes van beide groepen bepaald. De beschikbaarheid van grote woningen voor de lage inkomens is onder andere afhankelijk van het verhuisgedrag van de middeninkomen gezinnen binnen het huidige verdeelsysteem. Het probleem van krap gehuisveste gezinnen is er dan ook een dat niet onderschat moet worden. Behalve dat de gezinnen de directe gevolgen hiervan zullen ondervinden zal dit probleem zich met de tijd op grotere schaal en andere velden kunnen afspelen. Slechte huisvesting is vooral in een stad als Amsterdam vaak een begin van bijvoorbeeld sociale problemen en de daaraan gerelateerde problematiek.

Zo kunnen we stellen dat de gezinnen met een laag inkomen op korte termijn vooral profijt kunnen hebben van het nieuwe beleid, maar is het de vraag of men op lange termijn nog van een positief effect kan spreken. De mix van doelgroepen die de verschillende partijen altijd voor ogen hebben gehad voor de gewenste leefbaarheid en ontwikkeling van de woonomgeving wordt met deze nieuwe toewijzingsregels niet gegarandeerd. Spreiding en mix van doelgroepen zal door de veranderingen in de doorstroming onder druk komen te staan doordat de middeninkomen gezinnen beperkte mogelijkheden hebben in het vinden van geschikte huisvesting, en dus niet snel verhuizen.

De woningcorporaties en de gemeente Amsterdam hadden al een inhaalslag te maken bij het huisvesten van de grote gezinnen. Met het beleid dat deze partijen al jaren voeren hebben ze nog niet de gewenste resultaten kunnen behalen in het beter huisvesten van de grote gezinnen (Dienst WZS, 2007). Nu is die 'aandachtsgroep' binnen hun bestaand beleid ook nog eens opgedeeld waardoor er een gedeelte in feite niet meer onder dit bestaand beleid valt. De afgelopen 2 jaar waarin deze situatie zich heeft afgespeeld hebben ze nog niet naar tevredenheid kunnen reageren met nieuw beleid en strategieën om deze grote middeninkomen gezinnen een helpende hand te kunnen bieden.

### 2.5.5 Conclusie

Gesteld kan worden dat de gemeente Amsterdam en de corporaties te maken hebben met een 'langer bestaand' probleem waarvan gebleken is dat deze moeilijk op te lossen is. Nu krijgen de corporaties die als uitvoerende partij betrokken zijn bij de huisvesting in Amsterdam ook nog eens te maken een regelgeving waar zij geen voorstander van zijn en die het aanpakken van het krappe huisvestingsprobleem van middeninkomen gezinnen nog moeilijker maakt. De corporaties hebben wel geprobeerd te reageren op het algemene huisvestingsprobleem van middeninkomens door met nieuwe maatregelen deze groep te bedienen alleen blijkt in de praktijk dat deze weinig bijdragen aan het aanpakken van de krappe huisvesting onder de grote gezinnen. Samenvattend verwoord heeft de EU-regeling in eerste instantie voor een scheiding in de bedienmogelijkheden van de lage en de middeninkomens gezorgd en als gevolg daarvan zijn de krap gehuisveste grote gezinnen die voorheen onder de primaire doelgroep van de corporaties vielen ook weer onderverdeeld in een primair en secundair te bedienen gezinnen. Dit komt er op neer dat grote gezinnen met een middeninkomen, binnen de algemene groep van middeninkomens die tussen wal en schip zijn geraakt, in een nog nauwere terecht zijn gekomen.

## 2.6 Vastgestelde en te verwachten problemen

### 2.6.1 Inleiding

Het toepassen van het nieuwe Europees beleid zal zoals het er nu naar uitziet in de komende jaren tot verschillende gevolgen leiden. De vastgestelde en te verwachten gevolgen hebben betrekking op de grote gezinnen uit zowel de lage als de middeninkomens. Vaak zijn de te verwachten problemen door de schaal waarop ze zich afspelen gerelateerd aan beide groepen. Verder dient benadrukt te worden dat bepaalde gevolgen in eerste instantie als positief ervaren zouden kunnen worden, maar in een ander perspectief ook weer een negatief effect zouden kunnen hebben. Hieronder zullen de verschillende gevolgen en effecten waar de komende jaren rekening mee gehouden dient te worden verder besproken worden. Hiermee zullen de volgende deelvragen beantwoord worden:

- Wat zijn de veranderingen in het verhuisgedrag van deze gezinnen door het nieuwe beleid?
- Welke invloeden zouden de hierboven behandelde punten kunnen hebben op de Amsterdamse woningmarkt wat betreft veranderingen en verschuivingen?
- Wat zijn de vastgestelde en te verwachten problemen?

Er zal worden ingegaan op de zaken die betrekking hebben op de middeninkomen groep en indien er een direct verband is ook op de lage inkomens. Van daaruit wordt er verder ingegaan op de gevolgen en effecten op thema's als koopmarkt, vrije huurmarkt en sociale aspecten.

### 2.6.2 Segregatie

- Concentraties van lagere inkomens huishoudens en wellicht ook kansarme huishoudens in wijken met veel sociale woningbouw. In de zogenoemde krachtwijken waar de corporaties een groot deel van hun portfolio bezitten liggen de huren veelal onder de sociale huurgrens. Het segregatieprobleem dat nu voornamelijk nog gecreëerd wordt door de kwaliteits-, doelgroep- en huishoudtype aspecten zal er een extra versterkende factor bij krijgen in de vorm van het inkomensaspect. We kunnen nu stellen dat hiermee met de tijd in bepaalde wijken een vorm van leegloop zal ontstaan ten aanzien van bewoners met minimaal een middeninkomen, met alle gevolgen van dien betreft de leefbaarheid en het sociale karakter van de woonomgeving. Een

belangrijk aspect hierin is het mogelijk ontbreken van voorbeelden in de omgeving waar de gezinnen zich aan kunnen optrekken.

- Door vermindering van doorstroming van hogere inkomens huishoudens (zie koop- en vrije huurmarkt) zal een gedeelte van de voorraad grote woningen niet snel beschikbaar komen voor de lage inkomen groep die met het nieuwe beleid in principe meer recht heeft op die woningen.

### 2.6.3 Koop- en vrije huurmarkt

- Een deel van de huurders die nu boven de €34.229 verdienen en in een sociale woning wonen zullen niet snel meer verhuizen of ze moeten financieel gezien in staat zijn een gewenste woning te huren in de vrije sector of kopen. Hierdoor wordt de doorstroming belemmert die men noodzakelijk acht om de woningmarkt stabiel en goed bereikbaar te houden.

- Koop wordt gestimuleerd maar ouders met een nieuwe baan kunnen in de eerste 2 jaar van hun dienstverband vaak nog geen woning kopen vanwege het ontbreken van een vast werkcontract. Tevens wordt door werkgevers steeds minder snel een vast contract aangeboden (CBS,2011) waardoor een hypotheekaanvraag ook bemoeilijkt wordt. De huishoudens kunnen dus niet de koopmarkt instappen en ook geen gebruik maken van de koopwoningen aangeboden door de corporaties.

- Het gezamenlijk inkomen moet hoog genoeg zijn en er moeten geschikte huur- en koopwoningen zijn. Een gezin met een gezamenlijk inkomen van bijvoorbeeld € 35.000 kan een woning kopen tot maximaal € 155.000 incl. K.K. (NHG) . Het aanbod van zulke goedkope grote woningen is in een stad als Amsterdam verwaarloosbaar klein. Ook hierdoor zullen ze geen mogelijkheid hebben hun woonsituatie te verbeteren. Een mogelijkheid om toch een woning te kopen is eventueel ver buiten de regio Amsterdam waar de voor hun woningen wel betaalbaar zijn.

- De vrije huur- en koopmarkt in Amsterdam zullen mogelijk extra onder druk komen te staan door de verschuiving naar deze sectoren. Middeninkomen gezinnen zullen bij verhuizing moeten beslissen tussen een vrije sector huurwoning of koopwoning. De prijzen in deze sector zouden door een eventueel toenemende vraag kunnen stijgen en de keuzevrijheid zal er ook minder op kunnen worden.

### 2.6.4 Algemene gevolgen en effecten

- In de naoorlogse wijken buiten de ring zitten relatief gezien (zie paragraaf 2.3) veel grote gezinnen met een laag of middeninkomen. Deze wijken komen in de beleidsplannen van de corporaties vaak voor als transformatiewijken voor de komende jaren. Veel van de grote gezinnen in deze wijken zullen dan ook in het geval van een vrijwillige verhuizing, door bijvoorbeeld het achteruit gaan van de woonomgeving, te maken krijgen met dit nieuwe beleid. In het geval van stadsvernieuwingskandidaten geldt de inkomensgrens niet, maar kan ook gesproken worden van een veranderend aanbod door de mindere doorstroming die plaats vindt. Hoe met al deze aspecten om te gaan kan dan ook als een belangrijke issue gezien worden.

- Door de krappe woningmarkt in Amsterdam zullen gezinnen die het zich niet kunnen veroorloven in Amsterdam te blijven, in hun zoektocht naar geschikte en betaalbare woningen, zich meer richten op de randgebieden van de stad. Ook deze gebieden zullen door toenemende interesse veranderingen ondergaan, die zowel een positieve als negatieve uitwerking kunnen hebben.



### 2.6.5 Conclusie

Gesteld kan worden dat er door de huisvestingspartijen al problemen zijn geconstateerd die een direct verband hebben met het in werking treden van het nieuwe beleid. De (grote) middeninkomen gezinnen kunnen niet meer door de corporaties geholpen worden aan een sociale huurwoning en dit gegeven wordt door de corporaties als negatief ervaren (Aedes; kamervragen 2011). Veel krap gehuisveste grote gezinnen met een middeninkomen achten zich door de ingevoerde toewijzingsregels financieel niet meer in staat te verhuizen naar een geschiktere woning. De voor een gezonde woningmarkt benodigde doorstroming van deze middeninkomen groep wordt belemmerd met als gevolg dat er in bepaalde wijken segregatie kan optreden. De mogelijkheden die er volgens (oud)minister Donner geboden zijn voor deze groep, zijn volgens Aedes niet van toepassing in een krappe markt zoals dat in Amsterdam het geval is. De grote gezinnen met een middeninkomen die welwillend staan tegenover een verhuizing hebben door de krappe markt in Amsterdam en de daardoor ontstane hoge koop- en vrije markthuurgrijzen weinig slagingskans. Al deze aspecten hebben de afgelopen twee jaar al voor bepaalde problemen gezorgd en door de Amsterdamse corporaties wordt verwacht dat zolang de toewijzingsregels niet aangepast worden, deze problemen ernstigere vormen zullen aannemen.

### Rochdale

Veel van de hierboven beschreven vastgestelde en te verwachten problemen zijn sinds begin 2011 in de evaluaties van de betrokken partijen aan bod gekomen naar aanleiding van de eerste observaties. De verschillende partijen zijn het afgelopen twee jaar dan ook intensief bezig geweest met het vinden van mogelijkheden om deze effecten te beperken of te voorkomen. De ruimte die de partijen hebben om de problemen te bestrijden is echter niet groot vanwege de financiële en wettelijke kaders waar ze mee te maken hebben. Ook bij Rochdale speelt de financiële situatie een grote rol in de mogelijkheden die ze hebben om werk te verrichten. Tevens heeft deze woningcorporatie zoals ook voor de anderen geldt te maken met de wetgeving die voor kaders zorgt waarbinnen de organisatie creatief op zoek moet naar oplossingen. In het volgende hoofdstuk wordt ingegaan op mogelijke maatregelen en oplossingen die bij Rochdale ingezet zouden kunnen worden om het probleem van deze doelgroep beter aan te pakken. De problemen zoals hierboven beschreven worden niet allen apart aangepakt met specifieke oplossingen maar te verwachten is dat het verbeteren van de huisvestingsmogelijkheden van deze groep een algehele aanpak zou kunnen vormen voor de problemen. Zoals eerder vermeld zijn de besproken problemen namelijk sterk met elkaar verbonden en het vergroten van de huisvesting slagingskansen van de groep zal de kans op de beschreven problemen kunnen verkleinen.

## 2.7 Het huidige beleid

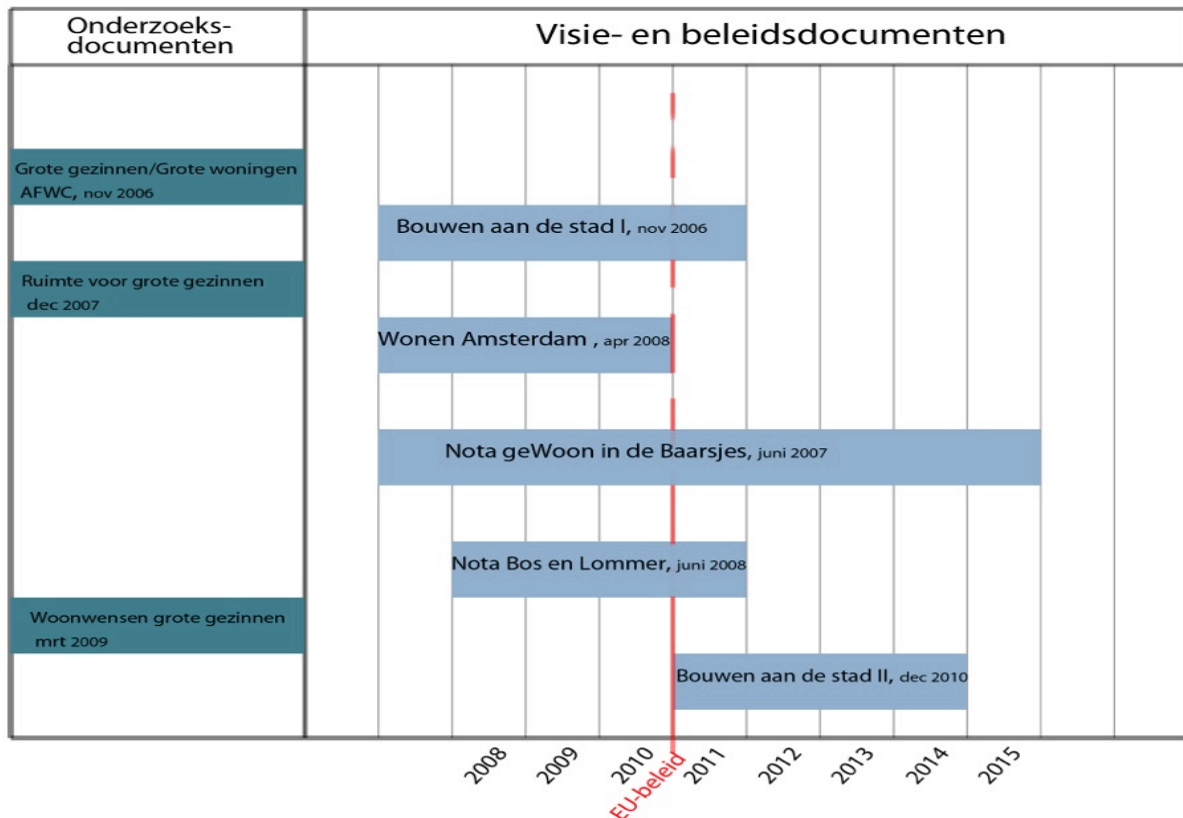
### 2.7.1 Visies, nota's en beleidsdocumenten

Voor er verder wordt ingegaan op het corporatiebeleid en de mogelijkheden in relatie tot de nieuwe EU-toewijzingsregel zal eerst het beleid en de visies besproken worden waarmee op het moment van invoering van dit nieuwe beleid in Amsterdam geprobeerd werd het probleem aan te pakken. In deze paragraaf komen de belangrijkste beleidsafspraken, visies en op doelgroep gerichte nota's aan bod. Hiermee zal antwoord gegeven worden op onderstaande deelvragen:

- Welke beleidsnota's en afspraken zijn er vanuit de gemeente en corporaties t.a.v. de grote gezinnen en wat betekent dit voor het aanbod grote woningen?
- Wat zijn de resultaten en tekortkomingen van deze beleidsnota's en afspraken?
- Wat is het beleid en de situatie in de stadsdelen waar het probleem zich vooral voordoet?

Het gevoerde beleid en de daarbij horende afspraken zijn terug te vinden in diverse nota's, visies en beleidsdocumenten opgesteld door de gemeente Amsterdam, stadsdelen en de corporaties. In de beleidsdocumenten en visies wordt onder andere ingegaan op de woningbouwproductie en het beschikbaar maken van grote woningen. In de op doelgroep gerichte nota's wordt vooral ingegaan op de situatie van deze krap gehuisveste gezinnen en worden aanbevelingen gedaan en afspraken opgesteld. Interviews (Kan, S.Y. 2011) met de dienst WZS en de beleidsadviseurs (Vroomen, Naumann, van Rossum e.a.) van de eerder genoemde woningcorporaties hebben uitgewezen dat veel van dit beleid nog steeds wordt aangehouden wanneer het aankomt op het bedienen van de grote gezinnen. Een opdeling van de doelgroep, waardoor in feite nog maar een gedeelte, de lage inkomens, onder dit beleid valt heeft nog niet geleid tot nieuw beleid dat gericht is op de grote middeninkomen gezinnen.

In onderstaand figuur zijn een aantal van de belangrijkste beleidsdocumenten weergegeven waarin de huisvesting van krap gehuisveste grote gezinnen aan bod komt. Deze beleidsdocumenten zijn opgesteld voor een periode waarin het beleid uitgevoerd zou worden. Bij het opstellen kon destijds nog geen rekening gehouden worden met een mogelijke nieuwe toewijzingsregel zoals die nu van toepassing is. De termijnen bestrijken in enkele gevallen dan ook een periode die voor 1 januari 2011 begint en na 1 januari 2011 door loopt.



Op zich zou een dergelijke situatie niet noemenswaardig zijn maar in dit geval waarin de stadsdelen en de gemeente nog steeds uit gaan van het oude beleid is het wel opmerkelijk. Zoals eerder aangegeven kan gezegd worden dat de groep grote gezinnen per 1 januari 2011 opgedeeld wordt en het hoofdbeleid in feite niet meer te maken heeft met de zelfde doelgroep. De lage inkomens vallen nog wel onder het hoofdbeleid zoals beschreven in bovenstaande beleidsdocumenten en een verbetering van hun huisvestingssituatie is dan ook nog mogelijk. De grote middeninkomen gezinnen vallen daarentegen per 1 januari 2011 buiten de hoofdpunten van dit beleid doordat ze niet meer onder de primaire doelgroep van de huisvestingspartijen vallen.

De belangrijkste feiten ten aanzien van de algemene groep grote gezinnen in een aantal van de genoemde beleidsdocumenten zijn geselecteerd en hieronder kort samengevat

### Bouwen aan de stad (2006)

De gemeente Amsterdam en de gezamenlijke woningcorporaties, verenigd in de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties, hebben de ambitie om als partners samen te werken aan huisvesting in de stad. Deze samenwerking heeft als doel het burgers mogelijk te maken naar hun zin in de stad te kunnen wonen, werken en recreëren. Dit moet mogelijk gemaakt worden voor alle inkomensgroepen en alle soorten huishoudens, echter zijn er ook hier enkele aandachtsgroepen waarvoor aparte afspraken gemaakt worden. Zo hebben de partijen afgesproken extra inspanning te leveren om de grote gezinnen te kunnen voorzien van betere huisvesting. De doelstellingen en afspraken voor de periode 2007-2011 die in deze nota hiervoor gemaakt waren worden hieronder behandeld.

### *Doelstellingen*

Partijen zetten zich in om van de sociale huurwoningen 20 % te realiseren als een grote woning met tenminste 5 kamers. De dubbele premie zoals opgenomen in het Stimuleringsfonds<sup>7</sup>, blijft hiervoor gehandhaafd voor zover het budget voor vastgoedpremies toereikend is. Ook zijn er aanbiedingsafspraken gemaakt ten aanzien van grote gezinnen.

### *Woonkostenbijdrage*

De regeling Woonkostenbijdrage van de gemeente zal worden aangepast zodat deze bijdrage vooral terecht komt bij de minst draagkrachtige huishoudens met in verhouding (te) hoge woonlasten waaronder dus de grote gezinnen. Partijen onderstrepen het belang van de Woonkostenbijdrage van de gemeente voor de betaalbaarheid van sociale huurwoningen voor huishoudens met lage inkomens en hoge woonlasten. Binnen het programma voor 6.000 sociale huurwoningen in de genoemde periode wordt de volgende differentiatie aangebracht:

- 3.000 gewone sociale huurwoningen.
- 1.500 voor ouderen en zorgbehoevenden geschikte woningen
- 1.500 grote woningen

Corporaties zullen in de periode 2007 tot 2011 in totaal tenminste 2.500 grote woningen (80m<sup>2</sup> gebruiksoppervlak in de voorraad, 100 m<sup>2</sup> gebruiksoppervlak bij nieuwbouw) aanbieden met een huurprijs onder de maximale huurtoeslaggrens, door nieuwbouw, samenvoegingen of vrijkomende woningen in de voorraad.

Deze doelstellingen zijn ingezet voor het maken van afspraken die in de volgende overeenkomst worden behandeld.

---

<sup>7</sup> *Laag rentende leningen voor sociale huisvesting*

### **Beleidsovereenkomst Wonen 2007-2011**

De gemaakte afspraken in Bouwen aan de stad vormden de leidraad voor de Beleids- overeenkomst Wonen 2007-2011. In deze overeenkomst tussen woningcorporaties, gemeente Amsterdam, stadsdelen en huurdersvereniging Amsterdam is een omslag gemaakt van het maken van afspraken over de voorraad woningen naar afspraken over beschikbaar komende woningen voor mensen die het nodig hebben. De belangrijkste afspraken in deze overeenkomst ten aanzien van de grote gezinnen zijn:

- Gegarandeerd aantal betaalbare woningen beschikbaar door gerichte toewijzing van leegkomende woningen in de bestaande voorraad en door gerichte productie van nieuwbouw; de zogenaamde aanbiedingsafspraken
- De aanbiedingsafspraken richten zich in het bijzonder op de primaire doelgroep, de middeninkomens, grote gezinnen, mensen die zorg nodig hebben en studenten/jongeren
- een uitbreiding van het aantal tot 2016 te verkopen sociale huurwoningen met 12.000
- met kracht doorzetten van de stedelijke vernieuwing waarbij de gezamenlijke opgave niet alleen fysiek maar juist ook sociaal en economisch is.

#### *Doelstellingen*

Afgesproken is dat 25% van het totale nieuwbouwaanbod van 6000 sociale huurwoningen tussen 2007 en 2011 voor grote gezinnen wordt gebouwd. Er worden 2500 huurwoningen per jaar aangeboden aan grote gezinnen. Daarnaast zijn aanvullende afspraken gemaakt om samenvoegen te vergemakkelijken en de beschikbaarheid van grote woningen te verbeteren.

Hieronder zal kort worden ingegaan op het beleid en de doelstellingen die door een aantal stadsdelen zijn gemaakt met de woningcorporaties en of het AFWC. In dit geval zal vooral worden toegespitst op de stadsdelen waar het probleem het grootst aanwezig is, 2 voormalige westelijke stadsdelen.

#### *Resultaten*

Kijkend naar de resultaten van deze gemaakte afspraken kunnen we stellen dat ze in grote mate niet zijn behaald. Zoals te zien in onderstaand figuur liepen de resultaten halverwege het traject al achter op de ambities. In het geval van de grote woningen werden in het tweede jaar van het 4 jarig traject al 91 grote woningen minder gerealiseerd dan men had afgesproken. De afspraken zijn gemaakt voor vier jaar en hier wordt dan ook 1/4 van die ambitie weergegeven. In eerste instantie was het uitgangspunt dat de ambitie in ieder geval over vier jaar gehaald diende te worden dus deze 'jaarlijkse' aantallen hoefden niet per se per jaar te worden gehaald. Er moet echter opgemerkt worden dat de jaarlijkse ambitie hier niet behaald was terwijl hier de effecten van de kredietcrisis nog weinig zichtbaar waren. Na 2008 is de kredietcrisis overgegaan in een economische recessie en zijn de gevolgen nog meer zichtbaar geworden. De bouwproductie is verder teruggevallen en de voornemens voor de jaren daarop zijn vanzelfsprekend ook niet gehaald.

	<b>Aantal</b>	<b>Stedelijke Ambitie</b>
Nieuwbouw Sociale huur	1098	1.500
Grote woningen	- 91	284
Zorgwoningen	219	375
Studentenwoningen (zelfstandig)	8	250
Aanpasbare woningen	22	-
Middensegment	1405	-
Verkoop onder voorwaarden	32	125
<b>Totale nieuwbouwproductie</b>	<b>3403</b>	<b>5.000</b>

Gerealiseerde nieuwbouw startbouw 2008 (Bouwen aan de stad, 2009)

Tevens zijn de resultaten met betrekking tot het beschikbaar maken van de grote woningen in de bestaande voorraad ook niet behaald. In dit geval had het te maken met het feit dat woningen die na mutatie in eerste instantie weer voor verhuur aangeboden zouden worden nu voor verkoop beschikbaar gesteld werden. Corporaties kozen er namelijk steeds meer voor vrijkomende woningen te verkopen voor het genereren van extra inkomsten in deze voor hun financieel moeilijkere tijden.

### 2.7.2 Woonvisie Stadsdelen

In een woonvisie worden de ambities en doelstellingen met betrekking tot het woonbeleid vastgelegd. Op dit moment gelden in het nieuwe Stadsdeel West voornamelijk nog de woonvisies van de voormalige stadsdelen die samen Stadsdeel West hebben gevormd.

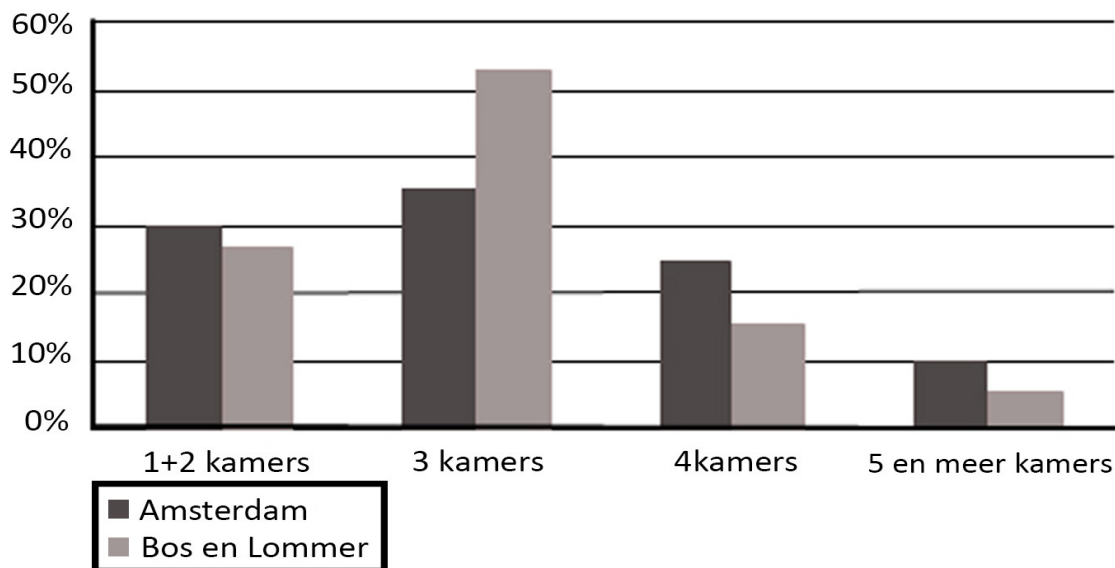
Voor het in werking treden van het nieuwe beleid werd het beter huisvesten van de grote gezinnen als een van de uitgangspunten genomen, waarbij men vooral constateerde dat het de lage inkomens gezinnen waren die te maken hadden met krappe huisvesting. Zoals eerder in dit rapport beschreven is er een duidelijke spreiding van de krap gehuisveste grote gezinnen in Amsterdam. De grote krap gehuisveste gezinnen zitten zoals we konden zien vooral in de westelijke wijken waar er in verhouding meer grote gezinnen wonen dan er grote woningen beschikbaar zijn. Afhankelijk van de ernst van krap gehuisveste gezinnen in een bepaalde wijk of stadsdeel werd er door de betrokken woningcorporaties en stadsdelen afspraken gemaakt om gezamenlijk het probleem aan te pakken. Dit resulteerde per stadsdeel in een beleid waarin de doelstellingen zoals afgesproken met de betrokken partijen duidelijk verwoord werden. Het beleid dat naar aanleiding van deze afspraken gemaakt is zal in de volgende paragrafen behandeld worden.

### 2.7.3 Bos en Lommer

#### Kenmerken

Kenmerkend voor Bos en Lommer is nog steeds de vele krap gehuisveste grote gezinnen. Uit cijfers en rapportages (o.a. AFWC, 2006) blijkt namelijk dat Bos en Lommer het stadsdeel is met het hoogste aandeel grote huishoudens (ruim 8% van het totaal) tegenover het kleinste aandeel grote woningen, 2%. In geen ander stadsdeel in Amsterdam is de mismatch zo groot als in Bos en Lommer.

Slechts 78 woningen (1%) van corporatie in Bos en Lommer is tenminste 80 m<sup>2</sup> (volgens het WWS), en maar liefst 67% van de grote gezinnen in het stadsdeel woont in een woning kleiner dan 60 m<sup>2</sup> (AFWC,2006). Ook als gekeken wordt naar het aantal huishoudens dat actief op zoek is naar een grote woning tegenover het beschikbaar komende aanbod aan grote woningen is het verschil in Bos en Lommer groot. De locatievoorkeuren van deze verhuis geneigde grote gezinnen gaan uit naar Bos en Lommer en de omliggende stadsdelen (w.o. de Westelijke Tuinsteden). Wat deze voorkeuren betekenen binnen de oplossingsmogelijkheden voor deze gezinnen zal in een verdere stadium in dit onderzoek behandeld worden.



*Kamertal Amsterdam en Bos en Lommer, O+S 1 januari 2007*

Al jaren wordt geprobeerd het probleem van de krap gehuisveste grote gezinnen gezamenlijk aan te pakken. In de laatste woonvisie die door het voormalige stadsdeel is opgesteld zijn duidelijke afspraken gemaakt met het geloof het probleem dit keer beter te kunnen oplossen. De hoofddoelstellingen ten aanzien van deze groep zoals opgesteld in de Woonvisie 2008-2011 zijn als volgt:

#### **Transformatie woningvoorraad**

- Geen verkoop van grote sociale huurwoningen
- De terugkeerwensen van bewoners (met name de grote gezinnen) zijn in principe richtinggevend voor het gewenste programma na sloop/renovatie.

#### **Verbetering van huisvestingspositie van grote gezinnen**

- Verhoging van het planaanbod (grote woningen) in de Kolenkitbuurt en nog nieuw te ontwikkelen programma's naar 25% tot 50% van het programma sociale huurwoningen
- De herhuisvestingsbehoefte vanuit grote gezinnen in het betreffende complex of directe omgeving bepaalt het planaanbod van grote woningen in het renovatieprogramma (waarschijnlijk rond 20% van het programma).
- in later stadium worden aanvullende maatregelen en flankerend beleid uitgewerkt rond huisvestingspositie grote gezinnen.
- Voor gezinnen met een midden en hoger inkomen worden de mogelijkheden voor samenvoegen verruimd.
- Herhuisvestingsproces; richtinggevend voor het gewenste programma na renovatie/nieuwbouw zijn de resultaten van een woonwensenonderzoek, waarbij de vraag vanuit grote gezinnen sturend is.



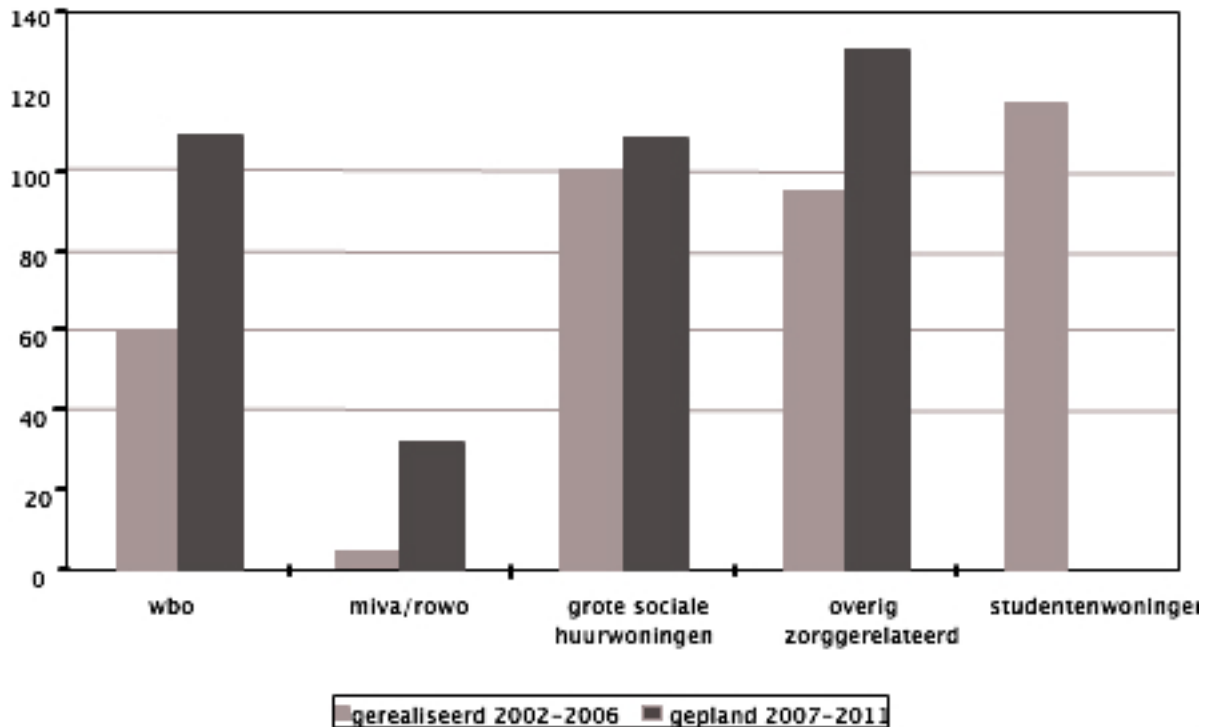
**De uitgangspunten zijn daarmee als volgt**

- conform de stedelijke afspraken het sociale nieuwbouwprogramma voor grote gezinnen per project op minimaal 25% zetten, dat betekent een gewenste verhoging van het programma voor grote gezinnen in de Kolenkitbuurt.
- Het programma voor grote woningen in nieuwbouw en renovatie opstellen aan de hand van de vraag vanuit de herhuisvesting. Op basis van de ervaringscijfers vanuit de Kolenkitbuurt betekent dit een verhoging van het programma die richting 50% van de sociale nieuwbouw zal gaan.
- Bij renovatieprojecten de vraag vanuit huidige grote huishoudens t.a.v. grote woningen op te nemen als programma-input voor de gewenste opbouw van de woningvoorraad na renovatie.

**Bouwopgave**

In de jaren voor 2008 zijn er in de nieuwbouw ruim 50 grote sociale huurwoningen toegevoegd in de Buskenblaserstraat en Leeuwendalersweg (Scala) . Voor de periode van 2008 t/m 2011 zijn destijds 135 grote woningen in het planaanbod opgenomen.

In totaal zou dan 18% van de totale productie van sociale huurwoningen bestaan uit grote woningen. Wanneer de periode 2002 t/m 2007 wordt meegenomen komt dit percentage overigens hoger uit, rond de 23%. Deze gehele opgave wordt gerealiseerd door middel van nieuwbouw en renovatie. In het geval van renovatie wordt er gekeken naar de mogelijkheden van optoppen, uitbouwen en samenvoegen om handig gebruik te kunnen maken van bestaande bouw.



#### Knelpunt: Herhuisvestingsopgave

Het geringe aanbod van grote woningen blijkt daarnaast bij de herhuisvesting een groot knelpunt. Waar kleinere huishoudens nog een redelijk aanbod kunnen vinden binnen het stadsdeel is dat voor grote gezinnen een steeds groter knelpunt.

Zowel voor de herhuisvestingsopgave waar het stadsdeel voor staat als voor de doorstromingsmogelijkheden is het huidige aanbod in Bos en Lommer onvoldoende. Zowel in de nieuwbouw als in bestaande bouw zal het aanbod van grotere woningen voor gezinnen daarom moeten worden vergroot. Omdat het knelpunt zich in alle buurten voordoet en vanwege de gewenste spreiding van groepen over het stadsdeel geldt dat voor alle buurten en alle projecten de kansen op uitbreiding moeten worden opgepakt.

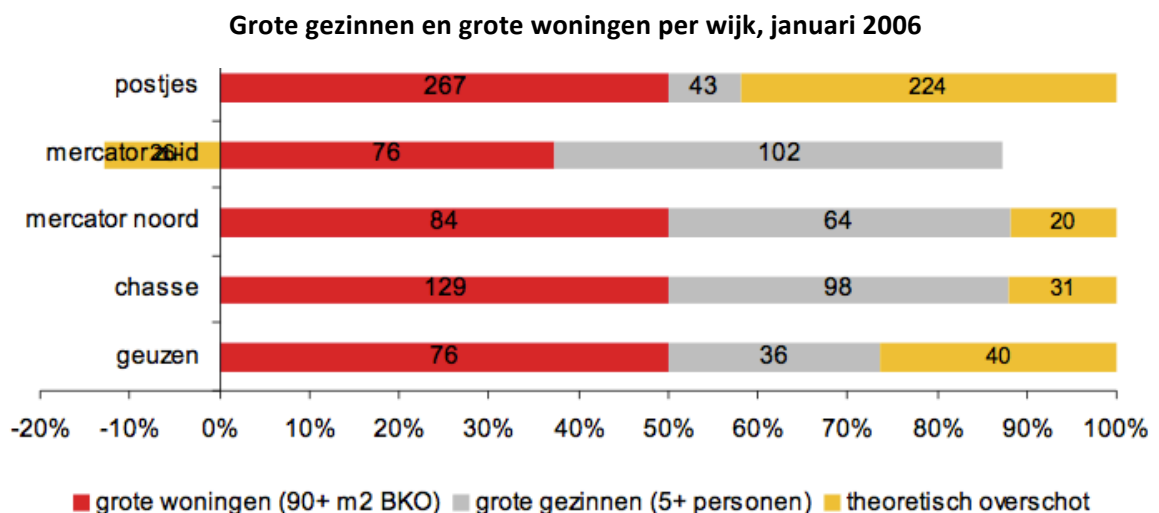
### 2.7.4 De Baarsjes

Ook dit stadsdeel heeft te maken met een grote groep krap gehuisveste gezinnen en worden dus ook als aandachtsgroep geholpen door middel van extra inzet. In tegenstelling tot Bos en Lommer heeft het probleem hier niet direct te maken met een mismatch in de verhouding tussen aantal grote woningen en aantal grote gezinnen. Zoals te zien in onderstaand figuur is het wat verhoudingen betreft zo dat uitgezonderd Mercator-zuid er over het algemeen meer grote woningen zijn dan het aantal grote gezinnen, oftewel theoretische overschotten. Dit wil zeggen dat een grote woning niet per definitie door een groot gezin wordt bewoond. Grote gezinnen wonen vooral in wijken met veel corporatiebezit en niet vanzelfsprekend in wijken met relatief veel grotere woningen.

In de Chassébuurt wonen de meeste grote gezinnen, gevolgd door de Mercatorbuurt Zuid. De Postjesbuurt met relatief veel grote woningen telt weinig grote gezinnen. Er lijkt eerder een relatie te bestaan tussen groot gezin en het aandeel corporatieverhuur in een wijk dan tussen grote gezinnen en grote woningen. De Geuzenbuurt en Mercatorbuurt Noord huisvesten naar verwachting weinig grote gezinnen in overeenstemming met het geringe aantal zeer grote woningen in de wijken.

Er lijkt ook een verband te zijn tussen inkomensverdeling en het aandeel corporatiebezit in een wijk, minder corporatiewoningen betekent meer huishoudens met hogere inkomens. De Postjes- en Geuzenbuurt hebben een laag aandeel corporatiebezit en relatief veel huishoudens met een midden en hoger inkomen. Vooral in de Postjesbuurt zijn huishoudens relatief rijk. Deze buurt heeft ook de meeste grote woningen, die dus vooral bewoond worden door de hogere inkomens.

Wat mercator-zuid betreft is het opmerkelijk dat alleen deze buurt een direct te kort heeft aan grote woningen, ongeacht het aandeel corporatie of particulier bezit.



Bron: Stadsdelen in cijfers 2006, O+S

## Verskil per wijk woningvoorraad en huishouden t.o.v. De Baarsjes

	geuzen	chasse	mercator noord	mercator zuid	postjes	baarsjes
variatie bouwperiode (bouwjaar na 1930)	63%	5%	16%	18%	47%	30%
aandeel grote woningen (> 60m2 BKO)	33%	60%	13%	14%	38%	29%
aantal zeer grote woningen (>90m2 BKO)	76	129	84	76	267	632 (126)
aandeel eigenaarbewoners	26%	9%	13%	12%	17%	15%
aandeel corporatie huur	21%	51%	55%	45%	23%	39%
aandeel particuliere huur	53%	39%	31%	43%	59%	45%
aandeel één- en tweepersoonshuishoudens	79%	70%	80%	79%	78%	78%
aandeel jong volwassenen (20 t/m 34)	41%	29%	37%	36%	39%	37%
aantal grote gezinnen (5 pers. en kinderen)	36	98	64	102	43	343 (67)
aandeel huishoudens met laag inkomen	33%	46%	43%	37%	29%	34%
aandeel huishoudens met hoog inkomen	29%	24%	18%	23%	42%	29%
woonduur in jaren	8,3	8,3	7	7,3	8,7	7,9

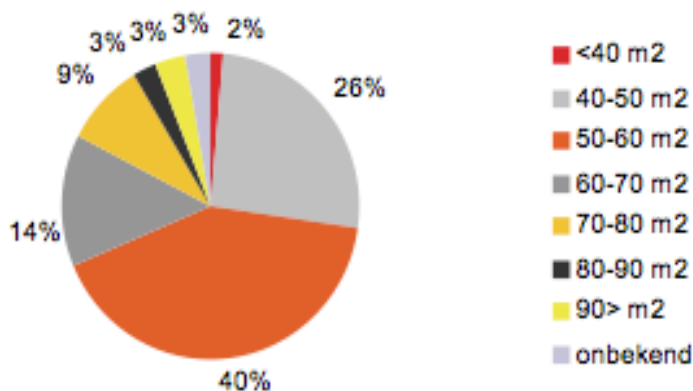
## Woningtypen

Wanneer we ons richten op de verschillende woningtypen in de wijk dan zien we dat het vooral vooroorlogse portiekwoningen betreft. Een groot gedeelte van de woningvoorraad is namelijk in de '30 jaren gebouwd voor de 'kleine middenstand'. De gebruikelijke indeling van deze type bebouwing in de wijk bestaat uit vier lagen appartementen en een zolder-laag met de bergingen voor de onderliggende woningen. De appartementen zijn over het algemeen klein, in dit geval is 71% van de woningen kleiner dan 60m2.

## Woningvoorraad

De woningvoorraad van De Baarsjes heeft weinig variatie:

- 99,5% appartementen
- 91% gebouwd tussen 1920 en 1946, 3% na 1991
- 69% kleiner dan 60 m2
- 85 % huur, 15% koop



Bron: Stadsdelen in cijfers 2006, Dienst O+S

Kijkend naar het aantal grote woningen kunnen we stellen dat er theoretisch gezien genoeg grote woningen zijn, maar deze worden voornamelijk of particulier verhuurd of door de eigenaren bewoond. De corporaties hebben met 30% redelijk bezit in de wijk maar dit bezit betreft vooral kleinere woningen en dus niet geschikt voor de doelgroep.

### *Woonvisie*

Wanneer we kijken naar de huidige situatie en de woonvisie dan zien we wel wat verbetering ten opzichte van de vorige situatie, alleen lijkt het nog steeds niet genoeg te zijn. De afgelopen jaren is er wel meer variatie gekomen binnen de éézijdige woningvoorraad. Er zijn op bescheiden schaal meer grote woningen gecreëerd via nieuwbouw en samenvoegen en tegelijkertijd is de woningkwaliteit verbeterd. Het aantal krap gehuisveste gezinnen is wel kleiner geworden maar de doelstellingen zijn niet behaald waardoor er nog steeds een grote groep krap gehuisvest is.

De schaarse nieuwbouw probeert men dan ook te reserveren voor grotere en toegankelijke woningtypen die moeilijk te realiseren zijn in de bestaande voorraad.

### **2.7.5 Conclusie**

Over het algemeen kan gesteld worden dat de doelstellingen zoals opgesteld op stads- en stadsdeelniveau niet behaald zijn. Veel projecten zijn de afgelopen jaren onder druk van de economische crisis geannuleerd of uitgesteld tot een eventueel herstel van de markt. Nu de woningmarkt nog steeds niet verbeterd is en de prognoses weinig perspectief bieden, worden door de Amsterdamse corporaties (Aedes, 2011) ook steeds meer uitgestelde projecten definitief geannuleerd. De partijen proberen wel gezamenlijk af te spreken nog zoveel als mogelijk te doen om projecten voort te kunnen zetten. Dit betekent echter vaak dat er aanpassingen gedaan worden in de plannen om de projecten financieel wat meer slagingskans te geven. In praktijk komt dit vaak neer op het schrappen van bepaalde plankeuzes. De keuzes die de hoogste investeringen vergen en minste inkomsten bieden worden ondanks hun sociaal maatschappelijke karakter en bijdrage vaak als eerste ter discussie gesteld. Zo heeft het kunnen gebeuren dat de afgelopen jaren het probleem van de krap gehuisveste gezinnen niet kleiner heeft kunnen worden. De grote woningen in veel bouwprojecten zijn namelijk vaak geschrapt of het aantal is flink verminderd om de financiële haalbaarheid van de projecten te kunnen garanderen, dit terwijl ze wel als nodig werden gezien om het probleem te kunnen aanpakken. In het geval van de laatste bouwafspraken en doelstellingen heeft het zoals eerder beschreven voornamelijk te maken met het feit dat de doelstellingen vaak opgesteld zijn in iets betere economische tijden en door de veranderende financiële situatie in de woningmarkt vervolgens al snel tot niet haalbaar zijn bestempeld.

## 3 Maatregelen en oplossingen

### 3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de mogelijke oplossingen en maatregelen die binnen Rochdale genomen kunnen worden om het huisvestingsprobleem van deze grote middeninkomen gezinnen te beperken en of op te lossen. Daartoe worden zowel bestaande als niet bestaande maatregelen behandeld worden om te bezien wat deze voor de besproken groep betekenen en in hoeverre hiermee de problemen opgelost kunnen worden. In eerste instantie worden alle mogelijke maatregelen en oplossingen benoemd die een bijdrage zouden kunnen leveren aan de aanpak van het probleem. Voor het opstellen van deze totaal lijst van maatregelen is literatuuronderzoek verricht en heeft er een praktijkonderzoek plaatsgevonden waarbij er onder andere verschillende interviews plaats hebben gevonden.

Rochdale en ook andere Amsterdamse woningcorporaties willen indien mogelijk grote middeninkomen gezinnen bedienen, maar de mate waarin is onder andere afhankelijk van het aantal krap gehuisveste gezinnen, het woningaanbod en de beleidsstrategie die men voor ogen heeft. Zo zijn de mogelijkheden voor Rochdale en ook andere woningcorporaties afhankelijk van aspecten die ook terug terug te vinden zijn in de volgende deelvragen:

- Wat zijn de mogelijke oplossingen die in de literatuur en in de volkshuisvesting besproken worden?
- Zijn er aspecten van het huidig gevoerde beleid die een positieve bijdrage leveren aan de huisvestingspositie van de grote middeninkomen gezinnen en eventueel onaangepast voortgezet worden?
- Welke zijn voor Rochdale het meest interessant en kansrijk om verder uitgezocht te hebben?
- Welke mogelijkheden heeft Rochdale binnen haar werkveld nog meer om de huisvesting(kans) van deze groep te verbeteren?

### 3.2 Beschikbare en gesignaleerde oplossingen en maatregelen

#### 3.2.1 Inleiding

Binnen Rochdale hebben de verschillende afdelingen de afgelopen twee jaar te maken gehad met de gevolgen van het in werking treden van de toewijzingsregels. In de diverse vergaderingen waaronder ook de directieraadvergaderingen (Rochdale, 2012) is men meerdere malen ingegaan op de ontstane situatie met betrekking tot de middeninkomens en de oplossingsmogelijkheden. Een analyse van de problemen die binnen de organisatie geobserveerd zijn wijst uit dat er voor het beperken van het probleem waar dit onderzoek zich op richt in theorie veel mogelijk is. Deze verschillende mogelijkheden om deze groep beter te huisvesten kunnen gezocht worden in het zowel **meer aanbieden** van geschikte woningen als het **beter beschikbaar maken** van het huidige aanbod.

Hieronder zullen de beschikbare en mogelijke maatregelen en oplossingen worden opgesomd die gedurende dit onderzoek aan bod zijn gekomen en theoretisch gezien binnen het werkveld van Rochdale passen. Deze maatregelen en oplossingen zijn opgesteld aan de hand van literatuuronderzoek, gesprekken en interviews gehouden gedurende de afstudeerstage bij Rochdale. Verder is er voor gekozen in het geval de te benoemen maatregelen overeenkomende kenmerken bevatten ze hieronder gegroepeerd weer te geven.

In eerste instantie is er geen rekening gehouden met bepaalde randvoorwaarden zoals bijvoorbeeld de kosten en de tijdsperiode die nodig geacht worden bij de implementatie van de maatregel. Uit de lijst van maatregelen hiermee opgesteld worden vervolgens een aantal maatregelen geselecteerd die voor Rochdale onder de huidige omstandigheden het meest interessant en kansrijk zijn om verder onderzocht te hebben. Deze geselecteerde maatregelen worden verder in dit hoofdstuk beschreven.

### 3.2.2 Maatregelen; Meer geschikte woningen beschikbaar > €681

- *15/25 Donnerpunten Amsterdam<sup>8</sup>*

Deze maatregel maakt het voor woningcorporaties in 140 gemeenten (Minster van VROM, 2011) waaronder ook Amsterdam het mogelijk om woningen 15 of 25 extra WWS punten toe te kennen wat in de praktijk neer komt op een huurstijging van ongeveer € 75 tot € 125. Door deze stijging in het totaal aantal WWS punten en daaraan gerelateerd de huurprijs kunnen woningen bij beschikbaar komen geliberaliseerd worden. Door deze maatregel ontstaat er in potentie een grotere voorraad van geschikte woningen voor deze middeninkomen groep. Wel dient opgemerkt te worden dat het aantal sterk afhankelijk is van de mutatiegraad.

- *bij mutatie 100% maximaal redelijke huur, minder aftoppen.*

Voor het in werking treden van de EU toewijzingsregel en op het moment dat het financieel nog haalbaar was kozen veel woningcorporaties er voor niet de maximaal redelijke huurprijs te vragen voor de woningen in de sociale sector. Dit werd gedaan om te voorkomen dat een groot deel van de voorraad boven de sociale huurgrens uit zou komen. Nu de woningcorporaties in een financieel moeilijker positie zien ze zich steeds meer genoodzaakt om na mutatie 100% maximaal redelijke huur als huurprijs aan te houden. In het geval van Rochdale betekende dit een stap van 73% naar 100% (Rochdale,2012) waarmee veel woningen boven de sociale huurgrens uit komen. Om de primaire doelgroep in voldoende mate te kunnen blijven bedienen wordt er wel voor gekozen in gevallen dat het nodig geacht wordt de woningen af te toppen. In het geval van de middeninkomens gezinnen kan gekozen worden voor minder aftoppen in de zin van aantallen. Zo ontstaat er een groter voorraad woningen met huurprijzen boven de sociale huurgrens en dus meer slagingskans voor de middeninkomens groep.

- *Grote woningen alleen naar vrije sector, om boven grens uit te komen, minder winstoogmerk.*

Vanwege de eerder beschreven financiële situatie waarin veel woningcorporaties zitten wordt er steeds meer gekeken naar mogelijkheden om extra inkomsten te genereren waarmee de kerntaak gefinancierd kan worden. Ook Rochdale maakt gebruik van deze mogelijkheid om extra inkomsten te genereren. In het beleid is bepaald dat alle grote woningen die na mutatie beschikbaar komen geliberaliseerd worden en bijna tegen markthuurlen verhuurd worden (Vroomen, 2012) . Dit is mogelijk doordat de grote woningen door hun oppervlak vaak meer dan 143WWS punten hebben en dus geliberaliseerd mogen worden. In het geval de woning voor mutatie minder dan 143WWS punten had dan zal deze alsnog boven de 143WWS uitkomen door de inzet van de extra 15/25WWS punten. Het verhuren van deze woningen volgens markthuren betekent in het geval van Rochdale dat er

---

<sup>8</sup> Sinds 1 oktober 2011 krijgen zelfstandige huurwoningen in zogenaamde schaarste gebieden, waar onder Amsterdam, maximaal 25 extra WWS punten. Tot en met 143 punten is er nog sprake van een sociale huurwoning.

sprake is van huurprijzen van minimaal €850. Deze woningen worden hiermee in de vrije sector beschikbaar gesteld voor alle typen huishouden die aan de financiële voorwaarden kunnen voldoen. Zoals eerder in dit rapport besproken zijn echter voornamelijk huurprijzen tussen €700 en €850 betaalbaar voor de grote middeninkomen gezinnen. Een mogelijkheid zou dan ook zijn dat Rochdale deze grote woningen aanbiedt tegen gereduceerde huurprijzen. Dit zou mogelijk zijn door bij mutatie van grote woningen deze niet enkel vanuit winstoogmerk te liberaliseren worden, maar ook hiermee de grote middeninkomen gezinnen te bedienen.

- *Verbouwing (> €681) woningen tot 5 kamers*

Observaties en onderzoeken naar de huisvesting van grote gezinnen in Amsterdam hebben vaker uitgewezen dat grote gezinnen naast een grotere woning vooral veel waarde hechten aan het aantal kamers (Dienst O+S, 2009) dat hiermee gemoeid is. Uit die onderzoeken is namelijk gebleken dat gezinnen in bepaalde gevallen in een woning wonen die wat betreft oppervlak niet als grote woning worden bestempeld door de gemeente en corporaties, maar voor de bewoners in feite wel groot genoeg is. Dat de woning door hun dan toch als niet geschikt wordt beschouwd heeft te maken met het missen van een 5<sup>e</sup> kamer. Ook zijn er situaties waarbij een verhuizend gezin een beschikbare woning wel interessant vindt maar afwijst vanwege het feit dat de woning maar 4 kamers heeft. Het zijn beide voorbeelden waarbij gesteld kan worden dat het creëren van een 5<sup>e</sup> kamer de woning mogelijk geschikter zou kunnen maken voor deze grote gezinnen. Een mogelijkheid om woningen die niet onder de norm van grote woningen (Dienst WZS,2006) vallen alsnog geschikt te maken voor de grote middeninkomen gezinnen is dan ook gewenst. Dit geldt voor zowel woningen die al in de vrije sector worden aangeboden als woningen die na mutatie geliberaliseerd worden.

- *Het realiseren van meer nieuwbouw woningen*

Een van de meest 'makkelijke' oplossingen bij het oplossen van een te kort is het aanvullen. Dit houdt in dit geval in het realiseren van nieuwe grote woningen om de groep te bedienen. Dit heeft de afgelopen jaren zoals in eerdere hoofdstukken besproken is zijn algemeenheid niet kunnen lukken. In algemene zin kan gesteld worden dat er in Amsterdam minder woningen opgeleverd zijn dan vereist en gepland. In 2009 werden er nog ruim 5.000 woningen opgeleverd en in 2010 nog maar 4.000 woningen (AFWC, 2011). Wat betreft de grote woningen, heeft de gemeente Amsterdam samen met de woningcorporaties in veel-jaren plannen (Dienst WZS 2008; AFWC, Dienst WZS 2006) meermaals doelstellingen opgesteld voor het realiseren van deze woningen. Ook deze doelstellingen zijn gedurende deze periode niet behaald. In eerste instantie betreft het hier sociale huurwoningen maar ook deze woningen kunnen zoals uit de praktijk blijkt later geliberaliseerd worden om aangeboden te worden in de vrije sector en hadden dus een potentiële voorraad kunnen vormen. Zoals eerder beschreven is gebleken dat deze doelstellingen vaak niet behaald worden en men in het geval van budget tekorten als eerst snijdt in het aantal grote woningen. Het realiseren van nieuwe grote woningen voor de vrije sector is vaak wel interessanter voor de corporaties alleen wilt men deze wel kunnen aanbieden tegen markthuren. Deze woningen zijn daarmee dan nog steeds niet bereikbaar voor de grote middeninkomen gezinnen. Hier geldt ook dat bij het realiseren van deze woningen meer gekeken moet worden naar een tussenweg om wel inkomsten te genereren maar tegelijkertijd ook deze doelgroep te kunnen bedienen.



### 3.2.3 Maatregelen; Binnen de 10% de resterende procenten optimaal benutten.

- *Samenvoeging vrije ruimte, gezamenlijk probleem aanpak*

De Europa-regeling waar Rochdale en de andere woningcorporaties mee te maken hebben stelt dat tenminste 90% van de vrijkomende woningen met een huur tot €681 toegewezen moet worden aan huishoudens met een belastbaar inkomen tot €34.229. Per corporatie blijft vervolgens 10% over om aan hogere inkomens toe te wijzen. In eerste instantie wordt deze vrije ruimte gebruikt voor het huisvesten van urgente gevallen met een middeninkomen zoals ouderen. Voor het huisvesten van deze urgente gevallen hebben de corporaties over het algemeen maar een kleine deel van de 10% (Woningnet 2012) nodig waardoor er enkele procenten beschikbaar blijven die eventueel voor andere middeninkomens gebruikt zouden kunnen worden. Momenteel hebben de Amsterdamse woningcorporaties besloten deze resterende procenten te gebruiken voor het aanbieden van woningen aan gezinnen met een inkomen tot €38.695 (woningnet 2012). Hiermee wordt maar een gedeelte van de grote middeninkomen bediend en tevens is het maar een klein gedeelte van het aanbod waar ze kans op maken. Een ander probleem dat hier speelt is het feit dat woningcorporaties niet maximaal gebruik durven te maken van deze resterende procenten door de 'angst' die er heerst over de 10% heen te gaan en te worden geconfronteerd met 'financiële straffen'. Het is hierdoor moeilijk te bepalen wanneer er woningen beschikbaar gesteld worden voor de middeninkomens doordat corporaties dus niet van te voren kunnen aangeven hoeveel en voor hoelang er nog bestedingsruimte beschikbaar is. Gekeken zou dan ook kunnen worden naar hoe de corporaties middels afspraken deze resterende procenten gezamenlijk en maximaal kunnen gebruiken voor het huisvesten van grote middeninkomen gezinnen. Hiermee zou het mogelijk gemaakt kunnen worden een overzichtelijker aanbod te creëren en tevens ook beter aangeboden het hele jaar door.

- *Grote gezinnen als prioriteit binnen middeninkomen groep*

Binnen de 10% bestedingsruimte worden de resterende procenten beschikbaar gesteld voor de middeninkomen gezinnen met een inkomen tot €38.695. Binnen de middeninkomen groep die momenteel moeilijk aan huisvesting kan komen is het echter mogelijk de groep in te delen naar huishoudtype en slagingskans. Deze indeling wijst uit dat voornamelijk de grote gezinnen zijn die het moeilijkst aan geschikte huisvesting kunnen komen door de geringe mogelijkheden op de woningmarkt. Kleinere middeninkomen huishoudens hebben ondertussen namelijk al wat meer mogelijkheden door de verschillende maatregelen die opgesteld zijn door de verschillende huisvestingpartijen als reactie op de EU-regeling. Deze maatregelen zijn zoals eerder beschreven vaak wel voor hun geschikt maar niet van toepassing op de grote gezinnen. Om de ruimte binnen de 10% ruimte toch beter in te zetten voor de krap gehuisveste grote middeninkomen gezinnen zou er voor gekozen kunnen worden deze gezinnen als prioriteit-groep te zien waarmee ze gelijk worden gesteld aan de stadvernieuwingskandidaten, ouderen en andere urgente gevallen.

#### ***Duidelijke afspraken betreft ruimte beschikbaar binnen 10%; Wie wordt bediend en wie niet***

Ieder woningcorporatie kan momenteel zelf bepalen wanneer de vrije ruimte die nog beschikbaar is in te zetten voor het bedienen van de lage middeninkomen gezinnen wat in de praktijk betekent dat het aanbod per moment kan verschillen. Een corporatie kan de zogenoemde 'label' bij woningnet aan- en uitzetten op het moment dat men dat nodig acht. Dit houdt in de praktijk in dat een lage middeninkomen het ene moment wel aanspraak kan maken op een sociale huurwoning maar zonder aankondiging een moment later hier geen aanspraak meer op kan maken. Ook voor de

woningcorporaties is dit een lastige kwestie aangezien zij door de normen waar ze zich aan dienen te houden weinig duidelijkheid kunnen verschaffen over het aanbod. Zoals ook eerder beschreven is een gezamenlijk aanpak van dit probleem noodzakelijk om daarmee de continuïteit van het aanbod gedurende een kalenderjaar te kunnen garanderen. De lage middeninkomen gezinnen hebben dan meer inzicht in de mogelijkheden en hun zoektocht naar geschikte huisvesting kan daarmee vergemakkelijkt worden. Dit zal vanzelfsprekend ook moeten gelden wanneer alle grote middeninkomen gezinnen met een inkomen tot €43.000 van deze regeling gebruik mogen maken.

### 3.2.4 Maatregelen; Meer bewustwording bij betrokken partijen

#### - *Aanschrijven en evalueren van krap gehuisveste middeninkomen gezinnen; maatwerk*

Na het in werking treden van de nieuwe toewijzingsregels komen de grote gezinnen met een middeninkomen, uitgezonderd de lage middeninkomen gezinnen, niet meer in aanmerking voor een sociale huurwoning. Vanwege de geringe mogelijkheden om een geschikte en betaalbare woning te vinden kiezen veel middeninkomen huishoudens waaronder ook de krap gehuisveste middeninkomen gezinnen er voor geen stappen te ondernemen een huisvestingsverbetering mogelijk te maken. Het gat tussen de sociale huursector en de vrije huur en koopmarkt is de afgelopen jaren namelijk groter geworden en deze zogenaamde 'scheefwoners' zien hierdoor weinig mogelijkheden hun huisvestingssituatie te verbeteren. Noodgedwongen door de beperkte mogelijkheden kiezen ze er vaak voor in de huidige woonsituatie te blijven en het aantal mutaties neemt hierdoor geleidelijk af. In Amsterdam is de mutatiegraad in 2011 dan ook gedaald tot de laagste niveau sinds jaren (AFWC, 2011). Verder is er in het geval van grote gezinnen soms ook sprake van gebrek aan kennis met betrekking tot de huisvestingsmogelijkheden en de mogelijk sociaal negatieve effecten van krappe huisvesting. Om deze situatie te doorbreken is het zaak deze krap gehuisveste gezinnen te benaderen en te informeren. Deze gezinnen zouden middels maatwerk geholpen kunnen worden aan geschikte huisvesting door hun te wijzen op die schaarse mogelijkheden die er zijn. Naast de bewoners is het ook van belang dat de corporaties beter op de hoogte zijn van krap gehuisveste middeninkomen gezinnen binnen hun voorraad. Het belang van geschikte huisvesting voor deze groep is ook in hun belang vanwege het feit dat krappe huisvesting problemen met zich mee kan brengen op gebouw-, straat- en omgevingsniveau. Zoals eerder beschreven houden de problemen van krappe huisvesting namelijk niet op bij de voordeur van een betreffend gezin.

#### - *Ruilmogelijkheden binnen de corporaties, eventuele uitbreiding naar meer corporaties*

Naast Rochdale hebben ook andere Amsterdamse corporaties te maken met krap gehuisveste grote middeninkomen gezinnen. Op dit moment worden deze gezinnen door de corporaties vooral gewezen op het feit dat ze voor geschikte woningen binnen de vrije huurmarkt op zoek moeten gaan. Met de ernstsituatie per gezin wordt geen rekening gehouden, ongeacht de verdere gevolgen die dit kan hebben voor het gezin en ook voor de rest van de voorraad in het complex of woonblok. Corporaties zijn nog steeds niet goed op de hoogte van de krap gehuisveste gezinnen binnen hun eigen voorraad en kunnen hierdoor, behalve wanneer deze gezinnen zelf het initiatief nemen, weinig ondernemen. Ruilmogelijkheden zijn eerder aangeboden in projecten als 'Van Groot naar Beter'<sup>9</sup> maar deze hebben weinig resultaten opgeleverd (Eigen Haard, 2011). Kleine huishoudens kregen

<sup>9</sup> Ruilregeling voor het vrij maken van grote woningen voor grote gezinnen. Regeling met verhuisvergoeding vanuit de gemeente gestopt per 01-01-2011. Corporaties kunnen nu op eigen initiatief en met eigen voorwaarden ruilmogelijkheden aanbieden.

onder bepaalde voorwaarden in dergelijke projecten de mogelijkheid hun grote woning te ruilen tegen een kleinere voor hun geschiktere woning. Uit interviews met de beleidsafdelingen van Eigenhaard (Naumann, 2011) en Rochdale (Vroomen, 2012) is gebleken dat deze beide corporaties veel energie hebben gestoken in deze ruilprojecten maar hier door de zeer tegenvallende resultaten mee gestopt zijn. Een korte analyse van de evaluaties van deze projecten toont aan dat deze resultaten onder andere te maken hadden met het moeilijk benaderen van de grote gezinnen en kleine huishoudens en tevens ook met de voorwaarden die gesteld werden. Voor geïnteresseerde potentiële kandidaten kunnen interessante voorwaarden het mogelijk maken eerder aan dergelijke ruilprojecten deel te nemen. Ook met het vergroten van de ruilvoorraad door de voorraad van meerdere corporaties gecombineerd beschikbaar te stellen kunnen de deelnemers sneller bediend worden. Hiermee zou de slagingskans vergroot worden en de gezinnen sneller aan een beschikbaar gestelde grote woning.

Aangezien de verschillende corporaties op eigen wijze met deze regeling aan de slag zijn gegaan en de resultaten over het algemeen teleurstellend zijn zou het uitwisselen van opgedane kennis en informatie voor meer kennis en begrip van het probleem kunnen zorgen. Enkele punten die in dit project al snel naar voren komen en een relatie zouden kunnen hebben met deze resultaten is het feit dat veel gezinnen nooit direct benaderd zijn in de zin van een bezoek wat vaak toch meer vertrouwen en duidelijkheid geeft zoals uit interviews gebleken is (Bewonersraad, 2012). Verder kregen de kleine huishoudens vaak ook te maken met hogere huurprijzen en tegenwoordig ook geen gemeentelijke verhuisvergoeding meer. Gesteld kan worden dat te makkelijk van medewerking uitgegaan wordt terwijl de bewoners het idee hebben er op achteruit te zullen gaan. Dit project heeft wel de potentie om een bijdrage te kunnen leveren aan de aanpak van krappe huisvesting. Er zal hiervoor echter wel beter onderzocht moeten worden hoe dit beter in de praktijk te brengen waarbij vooral nagedacht moet worden over de voorwaarden van deelname.

- *Samenwerking om aanbod te vergroten, meer ruimte voor oplossingen*

De voorraad geliberaliseerde woningen van Rochdale en ook andere Amsterdamse corporaties is het afgelopen jaar vergroot door de Donner-regeling (15/25WWS) en het aanhouden van 100% maximale huur bij mutatie. Deze woningen worden veelal verhuurd op de eigen website. Dit heeft als gevolg dat het voor middeninkomens gezinnen die op zoek zijn naar een geschikte woning niet direct duidelijk is wat de totale beschikbare voorraad in Amsterdam is. Vaak moet voor het vergroten van de slagingskans per corporatie nagegaan worden wat de beschikbare woningen zijn, wat het zoeken en vinden van een geschikte vrije huurmarkt woning bemoeilijkt. Een gezamenlijke aanbod-site voor het aanbieden van deze woningen heeft men in de vorm van Rooftrack wel opgezet, maar hier wordt nog weinig gebruik van gemaakt door de corporaties zelf en ook door de woningzoekers. Ook Rochdale merkt op dat het grootste gedeelte van de verhuurde vrije huurmarkt woningen via de eigen website verhuurd wordt (Maas, 2012). Verder is voor de middeninkomen gezinnen het voor hun betaalbare aanbod (€700-€850) van woningen al beperkt vanwege het feit dat de meeste van deze woningen tegen marktprijs verhuurd worden. Net zoals bij de andere Amsterdamse corporaties worden de streef huurprijzen van vrije huurmarkt woningen namelijk zo opgesteld dat een groot gedeelte van de voorraad vanaf €850 per maand wordt aangeboden (bijlage; Rochdale Streefhuren). Een groter gezamenlijk aanbod maakt het ook makkelijker voor een gezin een geschikte en voor hun betaalbare woning te vinden. Door al het aanbod samen aan te bieden kunnen de geïnteresseerde grote gezinnen gericht en met meer vergelijkmogelijkheden zoeken, wat uiteindelijk resulteert in een groter slagingskans. Het middels marketingtechnieken beter onder de aandacht brengen van de mogelijkheden van Rooftrack bij de grote middeninkomens kan dan ook de slagingskans van deze groep vergroten.

- *18+ gezinsleden actief wijzen op mogelijkheden*

Binnen de groep krap gehuisveste grote middeninkomen gezinnen zijn er ook gezinnen met 18+ inwonende kinderen. Deze 18+ kinderen hebben afhankelijk van de woonsituatie of geen behoefte aan een eigen woning of kunnen ondanks de behoefte niet aan een eigen woning komen. Hulp en advies bij een mogelijke verhuizing van 18+ gezinsleden kan in het geval van succes ook voor een verlichting van de krappe huisvesting zorgen. Het helpen van deze gezinnen bij het vinden van een geschikte grotere woning zou namelijk in dergelijk gevallen maar een tijdelijk oplossing zijn. Op het moment dat een gezin zou verhuizen naar een grote woning en de 18+ gezinsleden een aantal jaar later alsnog uit huis gaan zit men weer met het probleem dat een grote woning bewoond wordt door een klein huishouden. Voorlichting en begeleiding van inwonende 18+ kinderen kan het probleem op kortere termijn oplossen als wanneer door het gezin een verhuizing naar een grotere woning wordt overwogen. Daarbij geldt ook dat met een dergelijke oplossing wordt voorkomen dat men op korte termijn geholpen een probleem heeft verholpen maar in feite het bewonen van een grote woning door een klein gezin in gang heeft gezet.

### 3.3 Selectie van maatregelen

#### 3.3.1 Doel

Voor de selectie van de meest kansrijke en interessante maatregelen uit de lijst van maatregelen, zoals in voorgaand paragraaf beschreven, is gekozen voor interviews en groeps gesprekken binnen Rochdale. Zo is tijdens deze bijeenkomsten ingegaan op 'nieuwe' maatregelen en bestaande maatregelen die om soms nog onduidelijke redenen niet tot het gewenste resultaat hebben kunnen leiden. Het uitgangspunt van deze gesprekken was het tot een gezamenlijk oordeel komen welke van de maatregelen onder de huidige omstandigheden voor Rochdale het meest interessant zijn om verder uitgezocht en behandeld te hebben in dit onderzoek. De aspecten en randvoorwaarden die, met betrekking tot de selectie, gedurende deze interviews en gesprekken het meest van toepassing zijn worden hieronder kort samengevat.

#### 3.3.2 Beoordelingscriteria

De in voorgaand paragraaf beschreven maatregelen hebben theoretisch gezien allemaal potentie om enig verbetering te kunnen brengen in de huisvestingsmogelijkheden van de grote middeninkomen gezinnen. Rochdale en andere corporaties hebben echter te maken met verschillende organisatieaspecten en randvoorwaarden waarmee rekening gehouden dient te worden bij het inzetten van nieuwe of aangepaste maatregelen en beleid. Eén van de aspecten die momenteel bepalend is voor de ingrijpmogelijkheden bij Rochdale en ook andere corporaties is het **financiële aspect**. Woningcorporaties hebben de afgelopen jaren ook te kampen gehad met de gevolgen van de economische crisis. Zo hebben ze te maken met lagere verkoopcijfers, lagere rendementen bij beleggingen en voor de komende jaren komt daar ook nog eens de Verhuurdersheffing<sup>10</sup> bij die per dit jaar in gaat (Ministerie van Financiën, 2012). Hierdoor zal ook Rochdale de komende jaren minder kunnen doen aan de huisvesting van verschillende groepen. **Nieuwbouw** komt steeds minder aan de orde en in het geval van bestaande plannen wordt steeds meer gekozen voor uitstel, aanpassing of het (gedeeltelijk) annulering van projecten. Ook wordt er steeds minder (grootschalige) renovatie

<sup>10</sup>Voor 2013 bedraagt de heffing 0,0014% van de WOZ-waarde van de verhuurde woningen, daarna loopt het op tot 0,231% in 2017.

toegepast en wordt eerder voor planmatig onderhoud of kleine ingrepen gekozen om de uitgaven te beperken. Naast de financiële aspecten heeft Rochdale het afgelopen jaar ook te maken gehad met een reorganisatie waarbij er gekozen is voor het samenvoegen van afdelingen en snijden in het aantal medewerkers. Dit houdt in dat er bij het ontwikkelen van maatregelen en beleid ook rekening gehouden moet worden met het feit dat **organisatorisch en juridisch** ingewikkelde maatregelen momenteel moeilijker te ontwikkelen en te implementeren zijn. Dit houdt in dat in de lijst van maatregelen vooral de maatregelen die mogelijk te realiseren zijn met de **bestaande woningvoorraad** en beleidsmaatregelen als meest kansrijk naar kunnen komen. Hieronder zal kort verder ingegaan worden op deze aspecten die als randvoorwaarden ingezet worden en de scores die mogelijk zijn.

### 3.3.3 Score en selectie

Bij de uiteindelijke selectie van de meest kansrijke en interessante maatregelen zijn een aantal opmerkingen te maken met betrekking tot de criteria/randvoorwaarden en de scores. De punten waarop gescoord is hebben door de 'mogelijkheden' binnen Rochdale allen een bepaald gewicht in het bepalen van de eindscore. Binnen Rochdale is namelijk gebleken dat er een aantal randvoorwaarden zijn die als eerst tegen het licht gehouden worden bij het beoordelen van een nieuw maatregel of beleidsinstrument. Deze volgorde zal bij het scoren en afwegen ook worden aangehouden waarmee de zwaarst wegende criteria als eerste beoordeeld zullen worden. Hieronder wordt in die volgorde kort ingegaan op de belangrijkste randvoorwaarden. Opgemerkt dient te worden dat deze randvoorwaarden waarmee in eerste instantie een maatregel beoordeeld worden nog niet inhoudelijk in gaan op een maatregel.

*Eerdere ervaringen:* Eerdere ervaringen en evaluaties zijn in eerste instantie bepalend. Mocht een maatregel in theorie dus als een sterk maatregel gepresenteerd worden, op papier veelbelovend zijn en goed binnen het werkveld van Rochdale passen, dan nog zal eerst gekeken worden of een dergelijk project of maatregel al eerder is ingezet. Mocht er in het verleden een vergelijkbaar project of maatregel ingezet zijn en uiteindelijk niet tot het gewenste resultaat hebben geleid, dan zal hier niet weer mee gestart worden. Aan een dergelijk maatregel hangen teveel risico's dat er weer iets wordt opgezet waar veel tijd, energie en geld ingestoken zal worden, waarna achteraf blijkt dat de resultaten niet de gewenste zijn.

*Financiële investering:* Een maatregel mag door de financiële situatie waarin Rochdale zit geen grote financiële investeringen vergen. Mocht een maatregel volgens een analyse het probleem van deze doelgroep goed kunnen aanpakken en de vooruitzichten zijn positief, dan zal als blijkt dat het financieel een grote investering vergt, toch besloten worden deze maatregel (tijdelijk) niet verder uit te werken en te implementeren.

*Bestaande voorraad:* Getracht moet worden vooral maatregelen in te zetten die toegepast kunnen worden met de bestaande voorraad. Ook hier zullen maatregelen die op andere punten goed scoren maar uit gaan van het bedienen van de doelgroep middels nieuwbouw niet snel ingezet worden. Het feit dat er nieuwbouw nodig is voor het inzetten van de maatregel wordt gezien als een bezwarende factor.

*Winstpotentie:* Voor de financiële gezondheid van het bedrijf is het nodig inkomsten te kunnen genereren. De hoogte van deze inkomsten is afhankelijk van de wijze waarop de woningen aangeboden zullen worden. In eerste instantie wordt geprobeerd deze doelgroep in de vrije markt te

bedienen om daarmee de inkomsten te garanderen waarmee de kerntaak, het bedienen van de lage inkomens, gefinancierd kan worden. In de vrije huurmarkt zijn verschillende prijsklassen en is de winst dus afhankelijk van de prijsklasse waarin de woning aangeboden wordt.

*Juridisch/organisatorisch:* Maatregelen en oplossingen waar juridisch en organisatorisch weinig energie en tijd in gestoken hoeft te worden kunnen het snelst geïmplementeerd worden en kosten de organisatie vaak het minst. Vanwege de beperkte financieringsmogelijkheden, tijdsdruk en de reorganisatie die plaats vindt hebben deze maatregelen dan ook de voorkeur om verder onderzocht te hebben.

*Combinatie mogelijkheid:* Maatregelen hebben verschillende kenmerken en bepaalde kenmerken kunnen als positief worden gezien voor het beter bedienen van de doelgroep. De maatregelen op zich hebben dan een bepaalde effectiviteit en efficiency maar vaak zijn het combinaties die het meest effectief en efficiënt zijn. Het is daarom nodig te bezien in hoeverre bepaalde maatregelen het mogelijk maken een combinatie aan te gaan met een ander maatregel zodat de sterke punten van de maatregelen samen gebracht kunnen worden.

*(Snel) doelgroep bedienen, groot aanbod :* De slagingskans voor de doelgroep bij het vinden van een geschikte woning hangt af van het aanbod dat met de maatregelen gecreëerd kan worden. De grootte van het aanbod en de tijd waarin dit beschikbaar gesteld kan worden is daarin bepalend. De doelgroep is dan ook het best te bedienen met de maatregelen die op korte termijn een ruim en geschikt aanbod mogelijk maken.

Al de randvoorwaarden zijn in onderstaand tabel uitgezet tegen de maatregelen waarna ze beoordeeld zijn:

	15/25 WWS	100% maximaal redelijk	Net boven grens aanbieden	Verbouwing 5k	nieuwbouw	Samenvoeging 10% ruimte	Doelgroep voorrang	Afspraken verdeling binnen 10%	Aanschrijven en maatwerk	Ruilmogelijkheden evt uitbreiding	Samenwerking aanbod Rooftrack	18+ gezinsleden bedienen
Eerdere ervaringen	++	++	0	0	0	0	0	0	--	--	-	0
Financiële investering	++	++	++	-	--	0	+	0	0	0	-	-
Bestaande voorraad	+	+	+	0	--	+	+	+	+	++	+	-
Winstpotentie	++	++	0	+	0	-	0	0	+	0	0	0
Juridisch/organisatorisch	++	++	++	0	--	0	+	-	+	++	++	+
Comb. mogelijk andere maatregel	++	++	++	++	-	0	+	+	++	++	++	-
(snel)doelgroep bedienen, aanbod	+	+	0	++	+	+	++	0	++	++	+	+
<b>Interessant en kansrijk</b>	++	++	++	+	--	0	+	0	-	-	-	-

Houdt rekening met / levert bijdrage aan	
Zeer positief	++
Positief	+
Neutraal	0
Negatief	-
Zeer negatief	--

De uiteindelijke beoordeling wijst uit dat er binnen de mogelijkheden van Rochdale een aantal maatregelen als zeer interessant en kansrijk kunnen worden geacht voor het bedienen van de doelgroep. Ook de maatregelen die een neutrale beoordeling hebben worden als interessant beschouwd, deze selectie gaat er immers om de maatregelen te kiezen die het waard zijn verder uitgezocht te hebben. Of deze ook daadwerkelijk geschikt zijn zal verder in het onderzoek uitgezocht.

De uiteindelijke selectie van maatregelen is de volgende:

- 15/25 Donnerpunten Amsterdam<sup>11</sup>
- bij mutatie 100% maximaal redelijke huur, minder aftoppen.
- Grote woningen alleen naar vrije sector, om boven grens uit te komen, minder winstoogmerk.
- Verbouwing (> €681) woningen tot 5 kamers

<sup>11</sup> Sinds 1 oktober 2011 krijgen zelfstandige huurwoningen in zogenaamde schaarste gebieden, waar onder Amsterdam, maximaal 25 extra WWS punten.

- *Samenvoeging vrije ruimte, gezamenlijk probleem aanpak*
- *Duidelijke afspraken betreft ruimte beschikbaar binnen 10%; Wie wordt bediend en wie niet*

Opmerkelijk is het dat van de totale lijst van maatregelen het vooral de maatregelen zijn die voorzien in het 'Meer en beter beschikbaar maken van (sociale naar) geliberaliseerde woningen' als meest kansrijk en interessant worden gezien. Argumenten en punten die naar voren kwamen voor het niet selecteren van de andere maatregelen zijn onder andere de volgende:

" Bewustwording is een maatregel waar we als woningcorporatie altijd mee bezig zijn geweest en in eerste instantie klinkt dat ook vanzelfsprekend. Uit ervaring kunnen we echter stellen dat het vergroten van bewustwording en de informatieverstrekking die daar bij hoort erg veel energie vergt terwijl de resultaten niet beduidend beter zijn. Verder kan ook gesteld worden dat bewustwording iets is waar wij als Rochdale niet alleen aan moeten werken maar dat dit vanuit alle partijen gedaan moet worden. De energie die Rochdale in algemene bewustwording heeft gestoken is verder nooit echt effectief gebleken " (Maas,R 2012)

" Ruilprojecten zoals 'Van Groot naar Beter' hebben ons ook veel energie en tijd gekost en het bleek dat daar weinig animo voor was. Ook andere corporaties hebben hier niet al te positieve ervaringen mee. We hebben aan de hand van een lijst opgesteld door de Dienst WZS meerdere keren krap gehuisveste gezinnen schriftelijk benaderd en het aantal reacties was miniem. Met de reacties zijn we verder gegaan en ook van die huishoudens hadden maar enkelen behoefte om verder te werken een aan oplossing bij het vinden van een geschikte woning. Enkele huishoudens hebben we wel kunnen helpen aan een geschikte woning, maar kijkend naar de energie, tijd en kosten dat dit ons heeft gekost, hebben we besloten hier niet actief mee verder te gaan. Het project bestaat op papier nog wel, maar we zijn er niet meer actief mee bezig. Het is dus aan de bewoners zelf om zich aan te melden " (Maas,R 2012)

" Maatregelen waarbij nieuwbouw vereist is zijn op dit moment erg moeilijk haalbaar. We hebben te maken met dalende inkomsten en verder hebben we voor de komende jaren ook rekening te houden met grote uitgaven in de vorm van verplichte heffingen en bijdragen "(Maas,R 2012)

Behalve het gebruik van deze geselecteerde maatregelen is tijdens de selectie-overleggen (Maas,R; de Vroomen,M 2012) besloten er een extra maatregel aan toe te voegen die mee genomen zal worden in dit onderzoek. Het betreft de maatregel Flexibele Huren. Deze maatregel zal door Rochdale en enkele andere Amsterdamse corporaties verder uitgewerkt worden en op korte termijn als pilot ingezet worden. Deze maatregel scoort op de besproken randvoorwaarden/criteria ook positief vandaar dat besloten is deze aan de lijst toe te voegen. In de volgende paragraaf zal inhoudelijk ingegaan worden op deze maatregel.

Binnen Rochdale zijn de geselecteerde maatregelen interessant en kansrijk genoeg om verder te onderzoeken met betrekking tot de geschiktheid van deze voor het huisvesten van de grote middeninkomen gezinnen. Enkele van deze maatregelen hebben inhoudelijk gezien overeenkomsten of gaan van hetzelfde principe uit. Gekozen is dan ook een aantal maatregelen te combineren tot een ruimere maatregel waarmee de doelgroep bediend zou kunnen worden. Uiteindelijk zijn uit alle behandelende maatregelen de volgende maatregelen naar voren gekomen die binnen Rochdale het meest interessant en kansrijk zijn om verder onderzocht te hebben in dit onderzoek:



**1 - Binnen de 10% toewijzen van sociale huurwoningen aan de grote middeninkomen gezinnen.**

**2 - Flexibele huren**

**3 - 15/25 extra WWS punten & 100 % maximaal redelijk (beperkt-liberaliseren van woningen)**

**4 - Verbouwing woningen tot 5 kamerwoningen**

### **3.4 Conclusie**

In de literatuur en in de praktijk worden er verschillende maatregelen aangehaald die ingezet kunnen worden om de middeninkomens te bedienen. Enkele van deze maatregelen zijn nog niet eerder ingezet terwijl andere al wel ingezet zijn en kijkend naar de werking een positieve bijdrage kunnen leveren aan het huisvesten van de grote middeninkomen gezinnen. Zo lijken met name de maatregelen die zich richten op de liberalisatie van woningen interessant voor het bedienen van deze doelgroep, wat met name te maken heeft met de huurklasse en het ruime aanbod (woningkeuze om te liberaliseren). Ook het inzetten van de vrije ruimte binnen de 10% is een maatregel die potentieel gezien een bijdrage zou kunnen leveren. Behalve deze zijn er nog een aantal die eventueel na enkele aanpassingen in staat zijn de doelgroep beter te bedienen en interessant zijn voor verder gebruik in het onderzoek. Uiteindelijk is gebleken dat er vier maatregelen zijn die onder de huidige omstandigheden binnen Rochdale het meest interessant en kansrijk zijn om verder te onderzoeken. Het betreft de maatregelen; binnen de 10%, Flexibele Huren, Verbouwing tot 5kamers en 15/25WWS -100% maximaal redelijk.

Al deze maatregelen zijn binnen het werkveld van Rochdale in te zetten voor het huisvesten van de grote middeninkomen gezinnen. De kenmerken en de verschillen met betrekking tot de huisvesting middels deze maatregelen worden verder in het onderzoek nader behandeld.

## 4 Analyse en toetsing

### 4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de geselecteerde maatregelen verder behandeld. Ze worden hiervoor geanalyseerd en getoetst c.q. vergeleken om tot een keuze te komen welke het meest geschikt zijn binnen Rochdale om de huisvestingskansen en mogelijkheden van de gezinnen te vergroten. Dit hoofdstuk zal antwoord geven op de volgende deelvragen:

*Hoe scoren de gekozen maatregelen als deze binnen Rochdale op de aspecten Effectiviteit, Efficiëntie en Support getoetst worden?*

- Wat houden de gekozen maatregelen in en wat zijn de kenmerken mbt vraag en aanbod?
- Wat houden de toetsingsaspecten in binnen het werkveld van Rochdale?
- Hoe scoren de verschillende maatregelen op deze aspecten?

Voor het beantwoorden van deze vragen zullen de maatregelen eerst kort beschreven worden en zal ingegaan worden op de mogelijk te verwachten resultaten. Verder wordt er ook ingegaan op de belangrijkste aandachtspunten van de maatregelen in relatie tot vraag en aanbod. Na deze analyse vindt de werkelijke toetsing plaats. Hiertoe wordt per maatregel getoetst op de mate van: Effectiviteit, Efficiëntie en Support. Deze scores per maatregel worden in een tabel weergegeven om daarmee de verschillen helder te krijgen. De verschillen zullen vervolgens vergeleken worden om het mogelijk te maken conclusies te trekken betreft de meest geschikte voor Rochdale.

## 4.2 Analyse

De geselecteerde maatregelen en oplossingen worden in deze paragraaf kort beschreven en geanalyseerd, waarbij vooral ingegaan wordt op de doelgroep en de daarbij horende vraag en aanbod.

### 4.2.1 Binnen de 10%

De Europa-regeling waar Rochdale en de andere woningcorporaties mee te maken hebben leidt er toe dat zij zich vooral bezig houden met het huisvesten van de lagere inkomens. De belangrijkste voorwaarde binnen deze regeling is dat de corporaties tenminste 90% van de vrijkomende woningen tot en met €681 toewijzen aan huishoudens met een belastbaar inkomen tot €34.229. Er is per corporatie dus maximaal 10% speelruimte om aan hogere inkomens toe te wijzen. Rochdale maakt van deze 10% vooral gebruik om stadsvernieuwingskandidaten en andere urgente gevallen te huisvesten. Aan het eind van het eerste jaar (2011) waarin deze regeling van toepassing was, zijn een aantal Amsterdamse corporaties tot de conclusie gekomen dat er binnen de 10% ruimte nog enkele procenten beschikbaar zijn. Zo heeft Rochdale na het huisvesten van alle andere hogere inkomensgroepen, waaronder stadsvernieuwingskandidaten en andere urgente gevallen, het komend jaar 4% tot 6% over (Maas,R 2012). Deze ruimte zou gebruikt kunnen worden voor alle midden inkomens huishoudens maar omdat onderzoek van NIBUD heeft uitgewezen dat het vooral de gezinnen met een inkomen tot €38.695 zijn die moeilijk in staat zijn een woning te kopen of in de vrije sector te huren, is afgesproken deze groep te bedienen (NIBUD, 2012). De corporaties hebben in het overleg met de AFWC afgesproken een deel van hun woningen met drie of meer kamers en een huur van €561,99 tot en met €664,66 open te stellen voor gezinnen met een laag middeninkomen. De corporaties bieden vanwege de ontstane situatie deze mogelijkheid maar zij zijn van mening dat het huisvestingsprobleem voor de middeninkomensgroep tot circa €45.000 blijft bestaan zolang de inkomensgrens niet verhoogd wordt.

Middels deze afspraken is het mogelijk gemaakt de gezinnen met een inkomen tussen €34.229 en €38.695 weer deels gebruik te laten maken van de mogelijkheid om op woningnet op zoek te gaan naar een sociale huurwoning. Ook de grote gezinnen met dit inkomen zijn in staat zijn te reageren op een woning. Een ander aspect waar bij stil gestaan moet worden is dat de krap gehuisveste grote gezinnen binnen deze groep vanwege hun situatie niet extra gelabeld zullen worden om daarmee een bepaalde voorrang te krijgen. Een ander, niet krap gehuisvest gezin met een mogelijk een iets hoger, kan afhankelijk van de inschrijfduur een hoger slagingskans hebben. De bestaande voorrangregels voor het reageren op een 5+ kamerwoning zullen wel gehandhaafd blijven waardoor de slagingskans in het geval van de grote woningen wel hoger ligt dan bij de kleinere huishoudens.

#### *Aanbod*

Het aanbod waar deze groep gebruik van kan maken zal beperkt zijn in tegenstelling tot de reageermogelijkheden die de lage inkomens hebben. Voor deze groep geldt namelijk dat de woningcorporaties apart zullen moeten kijken in hoeverre zij in staat zijn woningen met drie of meer kamers tussen de €561 en €681 aan te bieden voor deze groep zonder boven de gestelde 10% uit te komen. Rochdale heeft hoe het er nu uitziet de mogelijkheid tussen de vier en zes procent over om binnen de 10% te kunnen toewijzen aan middeninkomen gezinnen. Dit houdt in dat ze, zolang het nog binnen de 10% kan, bij het aanbieden van een woning gebruik zullen maken van een 'middeninkomen label' waarmee ze te kennen geven dat deze woning ook beschikbaar is voor deze groep. Op dit moment wordt deze ruimte binnen Rochdale haast niet gebruikt voor het aanbieden van grote woningen. Bij het vrijkomen van een grote woning wordt er namelijk vaak voor gekozen deze direct te liberaliseren en in de meeste gevallen tegen een marktprijs te verhuren waardoor ze

onbereikbaar zijn voor de grote middeninkomen gezinnen. Rochdale ontvangt per kwartaal een rapportage van woningnet om op de hoogte gehouden te worden over de daadwerkelijke toewijzingen. Het is namelijk zo dat ook de lage inkomens de mogelijkheid hebben te reageren op de betreffende woningen waardoor in enkele gevallen dus geen gebruik gemaakt is van de beschikbaar gestelde ruimte uit de 10%. Afhankelijk van de kwartaalrapportage zal Rochdale kunnen nagaan hoe vaak zij nog gebruik kunnen maken van dit label om de middeninkomens te bedienen.

#### *Grote gezinnen*

Bij Woningnet stonden in 2009 in totaal 454.000 mensen ingeschreven. Kijkend naar de samenstelling verhuiscapaciteit kunnen we stellen dat gezinnen relatief vaker op zoek naar een andere woning (Dienst WZS; AFWC, 2009). Ook kunnen we stellen dat de verhuiscapaciteit van de grotere gezinnen groter is dan de kleinere gezinnen. Er zijn echter ook veel grote gezinnen die wel degelijk verhuis geneigd zijn, maar niet meer actief op zoek zijn. Het zijn vaak grote gezinnen die jaren actief bezig zijn geweest met het zoeken naar een grotere woning maar door het ontbreken van resultaat en het gebrek aan vertrouwen alle hoop hebben verloren en de situatie waarin het gezin zit maar hebben geaccepteerd (Woonwensen Grote Gezinnen 2009). Alle gezinnen in Amsterdam met een inkomen tussen de €34.229 en €38.695 die zich hadden uitgeschreven bij Woningnet die nu weer enigszins aanspraak kunnen maken op een sociale huurwoning worden aangeschreven om hen op de hoogte te stellen van deze nieuwe mogelijkheid om alsnog te kunnen reageren op sociale huurwoningen. Daarbij wordt de 'oude' opgebouwde inschrijfduur weer geactiveerd.

#### **4.2.2 Flexibele huren**

Deze pilot is ontstaan door een initiatief van de Amsterdamse PvdA wethouder Ossel waarna vier Amsterdamse woningcorporaties besloten hebben het uit te werken om tot een opzet in Amsterdam te komen. Het is deels geïnspireerd op Huur op Maat (HoM), het huurbeleid dat in oktober 2008 als een SEV-experiment door het ministerie is goedgekeurd. Destijds waren het de regio Amersfoort en de regio Gooi en Vechtstreek die mee deden aan het experiment. Het experiment is door de minister als niet effectief beschouwd en wilde er daarom geen vervolg aan geven (17-01-2012, brief aan Tweede Kamer). De corporaties waren er echter van overtuigd dat het project wel sterke punten had en ingezet zou kunnen worden. Vandaar dat vijf Amsterdamse corporaties, te weten de Alliantie, De Key, Stadgenoot, Ymere en Rochdale hebben besloten te onderzoeken in hoeverre dit systeem een bijdrage kan leveren aan het in beweging brengen van de op slot geraakte woningmarkt in Amsterdam.

Het experiment houdt in dat er gewerkt zal worden met flexibele huren waarbij de woningen met een inkomens gerelateerde huurprijs verhuurd worden. De groep waarvoor deze pilot opgezet is betreft de lagere inkomens en middeninkomens groep. In eerste instantie zal het in het geval van de lagere inkomens gaan om huishoudens met een inkomen onder de €34.229 met eventueel een ondergrens van €29.000. Deze ondergrens staat nog niet vast en de corporaties en de AFWC zijn daar nog over in overleg (Rochdale, 2012). Voor de groep middeninkomens wordt er gekeken naar huishoudens met een inkomen tussen de €34.229 en €43.000. Afgesproken was alle voorbereidingen en afspraken af te ronden voor de zomerperiode van 2012 zodat na de zomer gestart kon worden met de pilot. Dat is echter niet gelukt en er wordt nog getracht de maatregel zo uit te werken dat hij wel geschikt is en ingezet kan worden. Wel zijn alle partijen zich er van bewust dat het in werking treden van de maatregel niet lang op zich mag wachten.

### Aanbod

De pilot bestaat uit woningen met 143 WWS<sup>12</sup> punten of meer die beschikbaar komen om opnieuw verhuurd te worden. Binnen het woningaanbod van deze pilot zijn twee categorieën woningen te onderscheiden:

1 – Woningen met een markthuur > €900

2 – Woningen met een markthuur €600 - €900

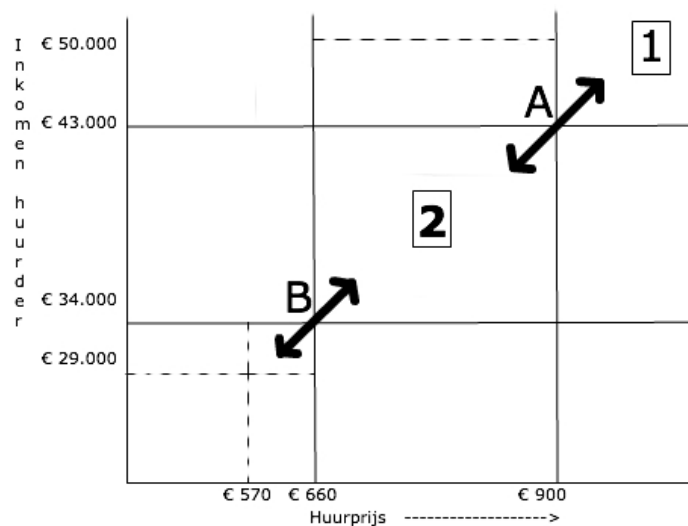
De huurprijs van deze woningen kan twee verschuivingen ondergaan. Beide verschuivingen kennen hun eigen doelgroep:

A Woningen voor lage middeninkomens: woningen met een markthuurprijs van > €900 worden verhuurd aan huishoudens met een inkomen tussen de €34.229 en €43.000. Deze huishoudens krijgen een aanvangshuurprijs tussen de €660 en €900.

B Woningen voor lagere inkomens: woningen met een markthuurprijs tussen €660 - €900 worden verhuurd aan huishoudens met een inkomen tussen de €29.000 en €34.229. Deze huishoudens krijgen een aanvangshuurprijs tussen de €570 en €660.

De huurprijs van de woningen in de pilot zal vervolgens bepaald worden via een digitaal systeem, waarbij de eventuele korting op de marktprijs wordt bepaald. De flexibiliteit van de huurprijs is vervolgens twee kanten op: de huurprijs daalt als het inkomen beneden de €43.000 of €34.229 daalt en gaat naar het marktniveau als het inkomen boven de €43.000 of €34.229 stijgt.

Schematisch zal de pilot er als volgt uitzien:



Bron: AFWC 2012

<sup>12</sup> Het WWS is een wettelijk vastgelegd systeem om de kwaliteit van een woning uit te drukken in punten. Met dat puntenaantal kan de maximale kale huurprijs vastgesteld worden.

*Grote gezinnen*

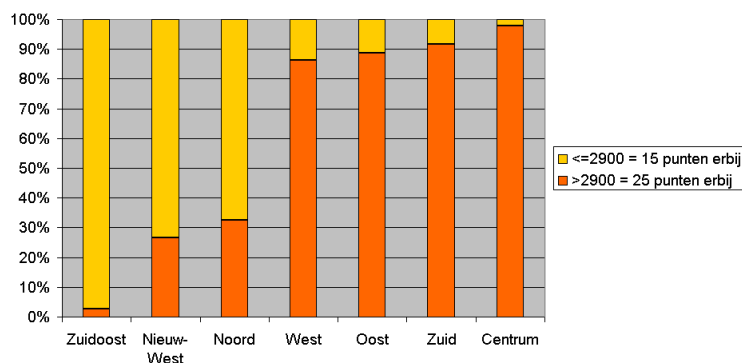
De grote gezinnen met een middeninkomen zijn voor deze maatregel een zeer geschikte doelgroep vanwege het aantal personen in relatie tot de gewenste grote woning en het inkomen dat tussen de grenzen van €29.000 en €43.000 ligt. Voor deze pilot zal alleen gebruik gemaakt worden van woningen met meer dan 143 WWS wat ook de grote woningen zouden kunnen zijn. Deze grote woningen zijn zeer geschikt voor deze huishoudens en zijn vaak als ze als vrije huurmarkt woning verhuurd worden, financieel niet bereikbaar voor de middeninkomen gezinnen. Dat geldt met name voor de gezinnen met een inkomen net boven de inkomens grens van €34.229. Met deze maatregel vergroot het aanbod van bereikbare grote woningen en in het geval van de gezinnen met een inkomen net boven de huurgrens zal de huurprijs dicht bij de huurgrens van €681 zitten. Mocht het inkomen van het gezin stijgen dan zal de huurprijs ook mee stijgen, maar een belangrijk gegeven hierin is dat de huurprijs niet boven de €900 zal uitkomen ondanks dat de marktprijs in enkele gevallen hoger ligt. Gesteld kan worden dat de woningen in feite in ieder geval altijd goedkoper aangeboden zullen worden dan de marktprijs die deze gezinnen anders in de vrije huurmarkt hadden moeten betalen.

#### 4.2.3 15/25 extra WWS punten & 100 % maximaal redelijk (Beperkt-liberaliseren)

Minister Donner maakte eind 2011 bekend dat woningen in de tien regio's met de hoogste WOZ-waarde 15 of 25 extra basispunten in het WWS krijgen, afhankelijk van de waarde van de woning. De woningen met een waarde boven het gemiddelde (2011: €2900 p/m<sup>2</sup>) krijgen 25 extra punten, die daaronder 15. Het aantal punten in het WWS bepaalt de huur; hoe meer punten, hoe hoger de maximale huur mag liggen. Het huidige aantal WWS-punten wordt in belangrijke mate bepaald door de oppervlakte van de woning. Kijkend naar de situatie is Amsterdam dan krijgt circa 60% van de woningen er 25 punten bij (AFWC, 2011).

##### Aanbod

De extra punten hebben tot de gevolg dat de maximum huur die Rochdale voor een woning mag vragen hoger ligt. Voor zittende huurders verandert er niets, de huur kan alleen worden verhoogd als een woning opnieuw wordt toegewezen. De feitelijke huurprijs die Rochdale vraagt, ligt op ongeveer 73 procent van de maximale huur. Bij mutatie wordt er nu gekozen voor het direct optrekken van de huurprijs naar 100% van de maximale redelijke huur. Kijkend naar het aantal woningen met meer dan 143 WWS in de Amsterdamse voorraad van Rochdale dan is het potentieel gezien mogelijk 9000 woningen te liberaliseren. Aangezien het aan de corporaties is overgelaten hoe hier mee om te gaan en de mate waarin er gebruik gemaakt wordt van deze mogelijkheid, heeft Rochdale in Amsterdam momenteel 892 woningen geliberaliseerd en tot 2016 als doel gesteld circa 2140 woningen te liberaliseren (Rochdale,2012). Het aantal woningen dat geliberaliseerd wordt heeft onder andere te maken met de benodigde inkomsten die nodig zijn om de financiële gezondheid van Rochdale te waarborgen. In onderstaand figuur een weergave van alle corporatiewoningen per stadsdeel en de verhouding van het aantal WWS punten toegevoegd kan worden.



AFWC 2011; Corporatiebezit per stadsdeel gerangschikt naar percentage >2900

##### Grote gezinnen

De grote middeninkomen gezinnen zijn aangewezen op de grote geliberaliseerde woningen en dus is het aanbod voor hen afhankelijk van wat er met deze maatregel beschikbaar komt. Vanwege de hoofdtaak van Rochdale als corporatie zullen niet alle potentieel te liberaliseren woningen ook daadwerkelijke beschikbaar gemaakt zijn voor de vrije huurmarkt. Het aantal waar nu voor gekozen is zou wat betreft aantallen wel een bijdrage kunnen leveren aan het huisvestingsprobleem van deze middeninkomen groep maar alleen wanneer ze financieel bereikbaar zijn. De woningen die geliberaliseerd worden kunnen namelijk tegen de marktprijs verhuurd worden waardoor de prijzen over het algemeen erg hoog liggen kijkend naar het inkomen van deze groep. Daarbij zit de huurprijs van de geschikte woningen voor deze groep over het algemeen al hoog vanwege het oppervlak en

het aantal kamers van de woning. In het geval van 5+kamer woningen in de vrije huurmarkt is het gebruikelijk dat de woningcorporaties in Amsterdam huurprijzen van minimaal €900 vragen. Ook Rochdale heeft in haar bezit vrije sector woningen die te huur worden aangeboden voor prijzen van minimaal €900.

#### 4.2.4 Verbouwing 5 kamers

Krap gehuisveste grote gezinnen hebben door de slechte huisvestings situatie vaak te kampen met sociale problemen en ontwikkelingsachterstand op het gebied van onderwijs en arbeidsmarkt. Zowel de volwassenen als de kinderen hebben hier mee te maken. Enkele aspecten die hier gerelateerd aan zijn, zijn onder andere gezinsproblemen, gebrek aan privacy binnenshuis en geen studiemogelijkheden (Dienst WZS, 2007). Behalve dat de gevolgen van slechte huisvesting duidelijk merkbaar zijn bij de gezinnen, is het ook een probleem van de woningcorporaties. De problemen doen zich in eerste instantie vaak binnenshuis voor, maar met de tijd verergert dit waardoor ook de omwonenden met de negatieve effecten te maken krijgen en de corporatie met de beheerproblemen te maken kan krijgen. Van de woning kan het probleem zich spreiden naar complex en mogelijk straatniveau. Een bijdrage aan het oplossen voor dit probleem is dan ook waar mogelijk het aanpassen van bestaande woningen tot 5 kamer woningen.

##### *Aanbod*

Relatief gezien zijn er in verhouding met het aantal grote gezinnen in Amsterdam genoeg grote woningen, maar zoals eerder beschreven is de vraag nog erg groot. Dat heeft onder andere te maken met het verdeelsysteem en de kenmerken van de woningen die aangeboden worden. Zo hebben de corporaties en ook Rochdale de laatste jaren veelvuldig te maken gehad met het fenomeen dat grote woningen op bepaalde locaties niet pasten bij de eisen van grote gezinnen. Veel grote gezinnen uit de Nieuw West konden bij hun zoektocht naar een geschikte woning, in sommige gevallen zelfs met een stadvernieuwingskandidaat urgentie, eerder in aanmerking komen voor grote woningen in IJburg of Zuid-Oost. Veel van deze gezinnen kozen er ondanks de in enkele gevallen schrijnende situatie voor om toch niet naar deze locaties te verhuizen. Deze grote gezinnen zijn namelijk erg gebonden aan hun eigen buurt en sociale omgeving. Het aanbod sluit door deze aspecten niet goed aan op de vraag wat in de praktijk feitelijk betekent dat er nog steeds een te kort is aan grote woningen in bepaalde buurten van Amsterdam.

##### *Grote gezinnen*

De krap gehuisveste gezinnen willen bij een mogelijke verhuizing graag een woning met in ieder geval meer slaapkamers dan de huidige. De meeste willen dan ook indien mogelijk graag voor ieder kind een aparte slaapkamer. Een opmerkelijk aspect in de eisen van veel grote gezinnen is dat niet de grootte van de woning het belangrijkste is maar het aantal kamers. Onderzoek heeft namelijk uitgewezen dat de grote gezinnen best een kleinere woning dan de gebruikelijke 80m<sup>2</sup> willen hebben indien er sprake is van 5 kamers (Dienst WZS, 2007). In veel gevallen gaat het er om dat er genoeg slaapkamers zijn zodat de jongens en meisjes in ieder geval in aparte slaapkamers kunnen slapen. Dit betekent dat er potentieel gezien veel meer grote woningen zijn dan er nu wordt aangenomen. Nu maakt men bij het vinden van een geschikte woning nog vaak gebruik van de oppervlak eis om



vervolgens dan pas naar het kamer aantal te kijken. In vele gevallen zou het kunnen betekenen dat een groot gezin geholpen is aan een woning indien er van de 4 kamer een 5 kamerwoning gemaakt wordt. Met name in de vrije huurmarkt waar de middeninkomens grote gezinnen momenteel op gewezen zijn, bestaat de voorraad uit veel grote 4 kamer woningen onder de 80m<sup>2</sup> met potentie een 5 kamer woning te worden. Behalve de locatie en het kamer aantal is de aanwezigheid van een buitenruimte, de aanwezigheid van voorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte ook van belang. Verder wordt een gesloten keuken geprefereerd boven een open keuken, al is dit voor veel gezinnen niet direct een reden om een woning te weigeren, mocht er zich de kans voordoen dat een grotere woning met voldoende kamers betrokken zou kunnen worden (WZS, 2007).

## 4.3 Toetsing

In deze paragraaf worden de vier maatregelen getoetst. Dit gebeurt zoals in voorgaand paragraaf beschreven aan de hand van 3 de toetsingsaspecten; Effectiviteit, efficiëntie en support.

### 4.3.1 Toetsingsaspecten

#### 4.3.1.1 Effectiviteit

Er worden verschillende termen gebruikt voor het onderzoeken van beleidseffectiviteit, zoals situatie-onderzoek, effectonderzoek, effectiviteitonderzoek, doelrealisatie-onderzoek en doeltreffendheidonderzoek (De Groot, 2007). Allemaal kennen ze eigen specifieke kenmerken. In het geval van effectiviteit van de besproken maatregelen/beleidsinstrumenten binnen een woningcorporatie zijn de benoemde typen onderzoek moeilijk toepasbaar omdat de doelstellingen wel in kwalitatieve zin te beschrijven zijn maar niet altijd direct in kwantitatieve. De doelstellingen hebben vooral te maken met een zo groot mogelijke verandering ten opzichte van de huidige situatie maar daarbij zijn er in dit geval geen vaste doelstellingen (cijfermatig) waar naar toe gewerkt dient te worden. Het betreft in dit geval dan ook vooral operationele doelstellingen waarmee gewerkt dient te worden om de effectiviteit te kunnen bepalen. Onder de huidige omstandigheden zijn het binnen Rochdale (Maas,R 2012) de volgende operationele doelstellingen die bepalend zijn in hoeverre een maatregel of beleidsinstrument als effectief beschouwd kan worden.

- Met de huidige voorraad woningen de doelgroep kunnen bedienen
- Aansluiting op de wensen van de doelgroep/klant, de grote middeninkomen gezinnen
- Niet te bureaucratisch en ingewikkeld in de uitvoering.

Het is dan ook het meest logisch gebruik te maken van een methode die vergelijkend werkt om daaruit de beste maatregelen te kunnen bepalen. De verschillende maatregelen worden hiervoor aan een vergelijking onderworpen met betrekking tot de effectiviteit, waarbij de benoemde doelstellingen als randvoorwaarden ingezet worden.

#### 4.3.1.2 Efficiëntie

Kijkend naar de beoordeling van deze oplossingen zal ieder partij een oplossing anders benaderen, maar in bepaalde gevallen is al wel wat te zeggen over de verwachtingen. Zo zal bijvoorbeeld de geschiktheid van een oplossing waarin uitgegaan wordt van veel nieuwbouw vooral bepaald worden door de financiële middelen, de omvang van de investering is dus bepalend. Geld is voor woningcorporaties in deze tijd een sterke bepalende factor voor het wel of niet nemen van bepaalde beleidsbeslissingen en in deze situatie zit Rochdale momenteel ook. Zo zullen bij het implementeren van oplossingsmaatregelen de kosten en baten tegenover elkaar gezet moeten worden om een beslissing te nemen. Bij een oplossing waarin veel middelen en instrumenten ingezet moeten worden kan eerder verwacht worden dat er afgezien wordt van een implementatie. Behalve het financiële rendement dat er te behalen valt hebben de woningcorporaties door hun sociale karakter ook een belang bij mogelijke sociaal-maatschappelijk winsten die eventueel te behalen zijn. Naast deze aspecten zijn er nog een aantal waar bij het toetsen van efficiëntie rekening mee gehouden dient te worden. De aspecten die voor deze toetsing van belang zijn komen terug in de onderstaande vragen die bij elke maatregel beantwoord dienen te worden:

- Wat is de potentiële winst (Financieel, sociaal maatschappelijk en bedrijfsmatig) van deze maatregel?
- Wat zijn de inspanningen die nodig zijn?
- Welke stappen moeten er ondernomen worden om de maatregel te implementeren?
- Welke partijen moeten betrokken worden bij het implementeren en toepassen van de maatregel?
- Hoeveel tijd is er nodig voor de implementatie en uitvoering?

#### 4.3.1.3 Support

Behalve de effectiviteit en efficiëntie hangt het bereiken van de doelstellingen ook af van de support oftewel draagvlak dat nodig is. Verschillende maatregelen kunnen namelijk alleen geïmplementeerd en uitgevoerd worden indien Rochdale en of overige partijen er positief tegenover staan. In dit onderzoek is voor het beoordelen van de geselecteerde maatregelen gekeken naar draagvlak bij Rochdale en de bewoners. Hiertoe zijn bij beide partijen de verschillende maatregelen middels interviews (----- e.a. ,2012) voorgelegd en besproken. Binnen de huisvesting zijn het meerdere partijen die betrokken zijn maar in dit geval is gekozen voor alleen deze twee partijen vanwege het directe belang en de randvoorwaarden waarbinnen de maatregelen opgesteld zijn. Zo zijn alle geselecteerde maatregelen juridisch direct te implementeren zonder daarmee belangen van bijvoorbeeld de gemeente Amsterdam te kort te doen.

Vanwege het belang van de twee partijen binnen dit onderzoek is te verwachten dat een ieder anders kijkt naar een mogelijke oplossing. De reactie en de mate waarin de twee partijen mee willen werken om bepaalde maatregelen en instrumenten te hanteren, is vervolgens bepalend voor de slagingskans. Aspecten die hier een rol in spelen zijn onder andere : welk doel een partij heeft , in welke mate een partij invloed kan uitoefenen en welk belang een partij heeft bij een bepaalde maatregel. Tussen al deze aspecten zal vooral gezocht moeten worden naar een middenweg waarbij gesteld kan worden dat de betrokkenen er allebei een positief tegenover staan en men gezamenlijk stappen kan nemen om de huisvestingssituatie van de doelgroep te verbeteren.

#### 4.3.2 Binnen de 10% ruimte

##### 4.3.2.1 Effectiviteit

De effectiviteit hangt grotendeels samen met de grootte van de groep die hiermee bediend en geholpen kan worden. Middels deze maatregel is het mogelijk een redelijk groot gedeelte van de grote gezinnen binnen de inkomensgroep, die tussen wal en schip zijn geraakt ,te bedienen. Van de groep met een inkomen tussen de €34.229 en €43.000 kunnen alle grote gezinnen met een inkomen tot €38.695 weer reageren op sociale huurwoningen, wat als de inkomens verdeling binnen deze groep gelijkmatig zou zijn, neer komt op bijna de helft. Deze groep die door Nibud (NIBUD, 2012) ook aangewezen is als de groep met de kleinste slagingskans krijgt, bij een voor deze groep beschikbaar gestelde woning te, maken met een zelfde slagingskans als zij hadden voor het in werking treden van de Europa-regeling. Daarbij zullen de huurprijzen gelijk liggen met die van de lage inkomens ondanks het mogelijk optrekken van de huren naar 100% maximaal redelijk en de 25 WWS punten waar gebruik van gemaakt kan worden. Dit zijn namelijk maatregelen die na ingezet te zijn ook voor de lagere inkomens gelden. Dus kijkend naar de situatie voor 1 januari 2011 kunnen we stellen dat deze maatregel door het aanbod en de bereikbaarheid er voor de algemene middeninkomens erg effectief is. Daarbij dient wel opgemerkt worden dat de grote gezinnen binnen deze groep ondanks hun moeilijkere huisvestingsituatie geen extra prioriteit krijgen behalve dat ze zoals gebruikelijk voorrang hebben op vijf kamer woningen.

Verder kan gesteld worden dat middels deze maatregel de operationele doelstellingen ook deels behaald kunnen worden. De maatregel kan namelijk ingezet worden gebruik makend van de bestaande voorraad zolang er nog ruimte beschikbaar is binnen de 10%. Verder sluit de maatregel redelijk aan op de wensen van een deel van de doelgroep. Het zijn de lagere middeninkomens die hiermee bediend worden en dat zijn kijkend naar het inkomen de huishoudens die over het algemeen het moeilijkst zelf aan geschikte huisvesting kunnen komen. Onderzoeken hebben echter uitgewezen dat ook de gezinnen met een inkomen net boven €38.695 erg moeilijk aan huisvesting kunnen komen. Met name de grote gezinnen hebben dit probleem omdat geschikte huisvesting voor hun over het algemeen het duurst is.

### **Positief**

- De middeninkomen grote gezinnen hebben door deze maatregel weer kans op een sociale huurwoning en vanwege de transparante wijze waarop dit gebeurt kunnen zij zelf bepalen op welke woningen zij willen reageren.
- Door het samenbundelen van de vrije ruimtes van alle corporaties ontstaat er een groter aanbod, ook wanneer een woningcorporatie in de knel komt met de 10% zal er aanbod blijven bestaan van andere corporaties. De krap wonende grote gezinnen in een woning van Rochdale zullen hierdoor ook kunnen reageren op beschikbare grote woningen van andere corporaties.
- Door de flexibiliteit die de corporaties hebben om het 'label' aan en uit te zetten kunnen ze er voor kiezen om dit in bepaalde wijken selectief te doen om daarmee segregatie effecten te voorkomen. Opgemerkt dient te worden dat dit in het geval van verkeerd en selectief gebruik het ook een bedreiging kan zijn voor het slagen van de maatregel. De corporatie kan met deze maatregel bepaalde verwachtingen scheppen die niet waargemaakt kunnen worden en doordat het voor de huishoudens niet helder is wanneer en hoelang er aanbod zal zijn kan het systeem als niet integer worden gezien.
- Door de EU-regeling is er een groter woningaanbod in de categorie €550-€681, die voor de huishoudens met een inkomen lager dan €34.229 vaak onbetaalbaar zijn. Hierdoor zullen de grote middeninkomen gezinnen meer kans hebben bij het reageren op deze woningen.
- Deze oplossing biedt de mogelijkheid om het ontstane probleem voor lange tijd aan te pakken. Elk nieuw jaar zullen de corporaties weer starten met een nieuwe telling voor de 90%-10% regeling. De grote gezinnen binnen deze middeninkomen groep zullen naar het er nu naar uitziet de mogelijkheid houden op zoek te gaan naar een sociale huurwoning.
- In het geval er een 5 kamerwoning beschikbaar gesteld wordt, dan zal deze vanwege het inkomen en het aantal personen eerder toegewezen worden aan een groot gezin. De lagere inkomens worden namelijk wel in staat gesteld te reageren op deze woningen maar verwacht kan worden dat zij vaker zullen kiezen voor de lagere huurprijzen. Door de voorrang die de middeninkomen grote gezinnen hebben wat betreft het aantal personen en omdat het inkomen wat beter aansluit bij de huur tussen de €550-€681 zullen zij relatief gezien meer kans maken op deze woningen.
- Alle grote gezinnen binnen de middeninkomengroep hebben ze weer de mogelijkheid te reageren op een sociale huurwoning ongeacht het type woning waar zij nu in gehuisvest zijn. Grote gezinnen die vanwege hun schrijnende situatie het afgelopen jaar zelf op zoek zijn gegaan naar betere huisvesting en bijvoorbeeld noodgedwongen hebben gekozen voor een (dure) vrije huurmarkt woning kunnen hierdoor weer aanspraak maken op een sociale huurwoning en dus lagere woonkosten.
- Een inschatting is dat de kansen op een woning voor deze groep door dit 'label' (minstens) net zo groot zullen zijn als voor invoering van de Europese regeling.

### **Negatief**

- De grote gezinnen met een middeninkomen boven de €38.695 biedt deze mogelijkheid geen oplossing. Ook in deze inkomensgroep zijn er krap gehuisveste grote gezinnen die dan nog steeds op andere niet sociale mogelijkheden zijn toegewezen.
- Afhankelijk van de nog beschikbare ruimte binnen de 10% kan het gebeuren dat meerder corporaties tegelijkertijd in de knel komen met de 10% waardoor er weinig of geen aanbod zal zijn voor de gezinnen.
- Het is van te voren niet duidelijk hoeveel grote woningen door deze maatregel beschikbaar komen en verhuurd zullen worden aan de middeninkomen grote gezinnen. Grote gezinnen die nu weer aanspraak maken op een sociale huurwoning kunnen door het nog ontbreken van cijfers bepaalde verwachtingen hebben die niet waargemaakt kunnen worden.
- Net zoals voor het in werking treden van de Europese beschikking kan er sprake zijn van een mismatch tussen vraag en aanbod wat betreft naar locatie en prijs.
- Grote gezinnen met een inkomen net boven de €38.695 die in de zelfde situatie zaten als de hiermee geholpen groep zullen weer net buiten de boot vallen en zich niet geholpen voelen ondanks hun schrijnende situatie. Deze huishoudens zouden alsnog stappen kunnen nemen om als schrijnend geval ook aanspraak te maken op deze mogelijkheid.

#### **4.3.2.2 Efficiëntie**

De maatregel waarbij de gezinnen met een laag middeninkomen, tussen de €34.229 en €38.695, weer onder de primaire doelgroep van Rochdale en andere Amsterdamse corporaties vallen is op het gebied van efficiëntie een sterke maatregel.

*Winst* Wat betreft de winst die voor Rochdale te behalen valt kan het volgende gezegd worden; De potentiële winst voor Rochdale met het inzetten deze maatregel zal voornamelijk plaats vinden op sociaal-maatschappelijk gebied en bedrijfsmatig. Sociaal maatschappelijk kan Rochdale een gedeelte van de middeninkomen groep bedienen die tot op heden erg moeilijk zelf konden voorzien in geschikte huisvesting. De sociaal maatschappelijke taak die Rochdale heeft als woningcorporatie krijgt hiermee een krachtig voorbeeld van de mogelijkheden die de corporatie biedt aan mensen die zelf moeilijk kunnen voorzien in hun huisvesting. De locaties waar Rochdale veel voorraad heeft en bij voldoende doorstroming nieuwe huurders kan plaatsen krijgen ook een sociale impuls door de mix van inkomensklassen die nu plaats kan vinden. Door deze mix ontstaat een beter woonmilieu en sociaal structuur in het complex en in de wijk wat ook ten goede komt aan de resterende voorraad in de omgeving. De financiële winst die deze maatregel kan opleveren kan het best uitgedrukt worden in te missen inkomsten in tegenstelling tot wanneer er gekozen zou worden om deze woningen in de vrije sector aan te bieden voor de middeninkomens. De gezinnen zijn namelijk potentiële vrije huurmarkt kandidaten op het moment dat ze deze kans niet aangeboden krijgen.

*Inspanningen* De inspanningen die geleverd moeten worden hebben vooral te maken met het aanbieden van geschikte woningen, namelijk die met een huurprijs tussen €561,99 en €681. Het aanbieden van deze woningen zou, aangezien er nog tussen de 4% en 6% toewijzingsruimte is, niet veel extra inspanningen hoeven kosten. Het is namelijk vooral zaak om woningen in deze sociale

sector beschikbaar te krijgen. De toewijzingsmethode waar gebruik van gemaakt zal worden is de al bestaande toewijzingsmethode zoals toegepast bij de lagere inkomens. Er hoeven geen nieuwe methoden, toewijzingsregels en juridische kaders ontwikkeld te worden. De stappen die genomen zijn om de maatregel te kunnen implementeren zijn vooral het aanpassen van het woningnetstelsel en het communiceren naar huishoudens die weer onder de doelgroep vallen.

*Stappen* Rochdale zal de woningen die in deze huurprijsklasse liggen door betere doorstroming sneller beschikbaar kunnen maken om ze vervolgens te kunnen aanbieden op Woningnet. Tevens zal Rochdale goed contact moeten houden met Woningnet om steeds actuele gegevens te ontvangen met betrekking tot welke inkomensgroep een woning toegewezen heeft gekregen. De 'label' zal dus op de juiste momenten aan en uitgeschakeld moeten worden om mogelijke sancties bij overschrijding van de 10% te voorkomen. Dit zijn allen vooral operationele en administratieve werkzaamheden.

*Partijen* Voor implementatie moeten de uitgeschreven gezinnen die weer recht hebben op een sociale huurwoning aangeschreven worden om ze te wijzen op deze mogelijkheid. Ook zal Rochdale per kwartaal een rapportage moeten ontvangen waarin de toewijzingen aan de verschillende inkomensgroepen in kaart is gebracht. Beide taken worden door woningnet opgepakt. Het zijn dus vooral de woningcorporaties en Woningnet die deze maatregel operationeel zullen moeten krijgen.

*Tijd* Zoals hierboven beschreven zijn voor het implementeren van de maatregel niet veel stappen nodig. De maatregel wordt sinds april 2012 ingezet (Woningnet, 2012).

#### 4.3.2.3 Support

##### Bewoners

In eerste instantie waren de bewoners/bewonersraad al fel tegen het inzetten van de EU-toewijzingsregel, maar net zoals Rochdale hebben zij hier weinig tegen kunnen doen aangezien het beleid geen aanpassing van de uitvoerende partijen mogelijk maakt.

Het is positief dat de middengroep hier nog enigszins mee bediend kan worden, maar binnen die groep is er nog verschil in slagingskans voor de verschillende huishoudtypen. Grote gezinnen hebben de kleinste slagingskans bij het vinden van geschikte huisvesting. In eerste instantie is er door Rochdale gekozen voor het liberaliseren van de (als eerst )grote huizen die hierdoor niet meer bereikbaar zijn. Te snel wordt vanwege financiële aspecten gekozen voor marktconforme huurprijzen en de sociaal maatschappelijke belangen zijn hierdoor steeds minder van belang. De eindgebruikers, de bewoners krijgen als eerste te maken met de consequenties.

##### Verbeterpunten

Wanneer we niet kijken naar de aantallen maar enkel naar huisvestingssituatie dan kan Rochdale zelf bepalen welke gevallen het meest schrijnend zijn, namelijk grote krap gehuisveste gezinnen. Kijkend naar de kerntaak van Rochdale, huishoudens bedienen die zelf moeilijk aan huisvesting komen, zou men in principe als eerst bij deze groep terecht komen.

Prioriteiten stellen waarbij gekeken wordt welke huishoudtypen het meest schrijnend zijn en die volgorde aanhouden voor het bedienen van huishoudens.

Vanwege de huisvestingssituatie van deze gezinnen er voor kiezen de resterende percentage te gebruiken voor het bedienen van alleen grote krap gehuisveste middeninkomen gezinnen om het probleem daadkrachtig te kunnen aanpakken. Duur van deze aanpak af laten hangen van de geboekte resultaten binnen deze groep.

Als corporatie blijven lobbyen met andere corporaties voor het vergoten van de 10% ruimte. Meer vrije ruimte betekent meer bewegingsruimte voor het vinden van oplossingen en aanbieden van huisvesting. Van de ruimte kan gebruik gemaakt worden voor het bedienen van deze gezinnen al naar gelang het nodig waarna er weer andere doelgroepen beter bediend zullen worden.

Getracht moet worden deze doelgroep weer binnen het sociale werkveld van Rochdale te krijgen. De slagingskansen bij het vinden van een geschikte woningen zullen daardoor weer richting de 'oude' situatie gaan.

### **Rochdale**

Rochdale is zich er van bewust dat middels deze maatregel maar een kleine groep bediend kan worden. Het is nog onduidelijk in hoeverre de grote gezinnen binnen deze groep hiermee geholpen zijn. In de beschikbare ruimte zullen woningen vrij gegeven worden en het is aan de geïnteresseerde gezinnen om hier op te reageren. Het aanbod is vanwege de afhankelijkheid van de ruimte niet constant te benoemen en dus is het aan de gezinnen om goed te blijven reageren op het moment dat er aanbod is. Het is voor de corporatie lastig aan te geven wie wel en niet te bedienen is en ook over het moment waarop dit mogelijk is kan vooraf weinig gezegd worden. Dat maakt deze maatregel erg lastig in de uitvoering, temeer omdat klanten kunnen twijfelen met betrekking tot het sociale karakter van de corporatie.

Rochdale beseft dat grote gezinnen hier enigszins mee bediend zouden kunnen worden en de maatregel voor een verbetering in de huisvesting van de middeninkomens kan zorgen. Alleen is de uitvoering lastig vanwege het feit dat er gewerkt wordt met overheidskaders in combinatie met consequenties.

### *Verbeterpunten*

Rochdale, andere Amsterdamse corporaties en AEDES hebben de minister verzocht te onderzoeken in hoeverre het mogelijk is de 10% ruimte te vergroten. Gevraagd wordt om meer ruimte dan 10%, waardoor er meer mogelijkheden zijn om creatief te zijn bij het opzetten van nieuwe beleid en maatregelen.

Ook zou het positief zijn als binnen de 10% de inkomensgrens verhoogd zou worden naar €43.000 omdat de middeninkomen groep die nog moeilijk zelf aan huisvesting kan komen groter is dan alleen de huishoudens met een inkomen tot €38.695.

### 4.3.3 Flexibele huren

#### 4.3.3.1 Effectiviteit

Voor het toepassen van deze maatregel zal gebruik gemaakt worden van de bestaande voorraad van de vijf deelnemende corporaties. Dit zijn de vrije sector woningen en de woningen die vanwege het aantal WWS punten geliberaliseerd kunnen worden. Momenteel zitten niet alle Amsterdamse corporaties in de werkgroep die deze maatregel aan het uitwerken is en per deelnemend corporatie is het aantal woningen dat ingezet wordt ook nog eens beperkt.

De maatregel kan in potentie alle inkomens (kwalitatief) in de middeninkomensgroep bedienen aangezien het beleid zich richt op inkomens tot €43.000 . Het probleem ligt in eerste instantie dan ook in het aantal woningen dat beschikbaar gesteld wordt voor dit project. Kijkend naar de wensen van de doelgroep zouden de grote gezinnen met deze maatregel te maken krijgen met voor hun betaalbare woningen in het geval van een maximale huurprijs onder de marktprijs. Vooral de grote gezinnen met een laag middeninkomen zullen hierdoor te maken krijgen met zeer betaalbare woningen aangezien ze met de huurprijs richting de ondergrens van de geliberaliseerde markt zullen zitten. Deze grote gezinnen zullen echter naast het beperkt aantal woningen dat ingezet wordt ook te maken met een gelijke status als kleinere huishoudens. Dit houdt in dat grote woningen ook aan kleinere huishoudens toegewezen kunnen worden, omdat er voor verschillende woninggroottes geen eisen worden gesteld met betrekking tot de huishoudgrootte. Hierdoor zal de slagingskans voor deze groep alsnog lager uitvallen.

Het uitwerken van de maatregel en het kunnen implementeren vergt erg veel van de corporaties. Het project is erg ingewikkeld in de uitvoering en heeft daarom enig vertraging opgelopen (Pilotgroep Flexibele Huren, 2012). De corporaties zijn inmiddels al meer dan een jaar bezig dit project op te zetten maar tot op heden is het niet gelukt een start te kunnen maken met het aanbieden van woningen. Hieronder zal verder ingegaan worden op deze maatregel waarbij uitgegaan wordt van implementatie onder de huidige afspraken.

#### **Positief**

- Mogelijk bevordering van doorstroming van grote gezinnen naar ruimere woningen en het verminderen van scheefheid binnen de sociale sector
- Rochdale kan na start van het project ook eigen krap gehuisveste huurders helpen om naar een passende woning te verhuizen, wat in feite neerkomt op ongelijke behandeling. Deze mogelijkheid wordt als sterk beoordeeld omdat dat daarmee een krap gehuisvest gezin sneller geholpen kan worden en mogelijke problemen in de eigen voorraad (complexniveau) voorkomen kunnen worden.
- Meer aanbod door de veelal grote te liberaliseren woningen.

#### **Negatief**

- Grote gezinnen die in het afgelopen jaar op zoek zijn geweest naar een geschikte huurwoning en daarbij noodgedwongen hebben gekozen voor een vrije sector woning maken geen aanspraak op deze maatregel. Deze maatregel is alleen van toepassing op grote middeninkomen gezinnen die momenteel in een sociale huurwoning zitten en mogelijk scheefhuurders zijn. De groep die met deze maatregel bediend kan worden is dan ook beperkt.



- Alle huishoudtypen kunnen gebruik maken van de mogelijkheid waarmee ook kleine huishoudens aanspraak maken op grote woningen. Hierdoor verkleint het potentiële aanbod grote woningen voor de grote middeninkomen gezinnen.
- Niet alle Amsterdamse woningcorporaties staan positief tegenover deze maatregel waarmee het aanbod van geschikte woningen voor de middeninkomen grote gezinnen niet maximaal is.

#### 4.3.3.2 Efficiëntie

Deze maatregel waarbij de gezinnen met een inkomen tussen €29.000 en €43.000 de mogelijkheid krijgen om een (geliberaliseerde)woning te huren met een flexibele huur die inkomensafhankelijk is wordt als volgt beoordeeld;

*Winst* Sociaal maatschappelijk zal de maatregel een winst kunnen opleveren doordat de middeninkomen grote gezinnen die momenteel haast geen mogelijkheden hebben om in Amsterdam aan geschikte huisvesting te komen een kans wordt geboden om een geschikte woning te vinden waarvan de huur beter aansluit bij hun inkomsten. Er zullen echter maar weinig woningen (600-800) in 3 jaar worden verhuurd middels de pilot, dus de bediening is beperkt. De financiële winst is bij deze toepassing redelijk sterk aanwezig vanwege de veelal geliberaliseerde huurprijzen die gevraagd kunnen worden. Deze huurprijzen kunnen per jaar veranderen maar de limieten staan vast waarmee Rochdale zich in ieder geval gegarandeerd heeft van minimale huurprijzen, die overigens wel onder de markthuurliggen. Het probleem van te missen inkomsten blijft dan ook van toepassing tot het inkomen van de bewoners stijgt.

*Inspanningen* Het aanbieden van grote geliberaliseerde woningen met bepaalde toewijzingsregels en voorrangregels om het aanbod beter te laten aansluiten op de vraag van de verschillende huishoudens. Andere partijen zullen overtuigd moeten worden van het belang hiervan om het aanbod groot te houden en de grote gezinnen beter te bedienen. De inspanning zal vooral in de vorm van meer onderzoek en argumentatie plaats vinden. Ook zal de publiciteit gezocht moet worden om het project onder de aandacht van de doelgroep te krijgen. Afhankelijk van de uiteindelijke uitwerking en toewijzingsafspraken zullen er bepaalde aanpassingen gemaakt moeten worden op woningnet.

*Stappen* Het selecteren van geschikte woningen om te liberaliseren en daarmee aantrekkelijk om te gebruiken voor deze pilot. Daarnaast zal er een duidelijke structuur en rekenmethode gemaakt moeten worden om de flexibele huren in relatie tot de veranderende inkomens te kunnen bepalen. Ook de wijze waarop de woningen aangeboden zullen worden zal uitgewerkt moeten worden

*Partijen* Naast de deelnemende corporaties zouden andere Amsterdamse woningcorporaties, die nog niet toegezegd hebben deel te willen nemen aan het project, benaderd moeten worden om het potentiële aanbod groter te maken. Woningnet dient benaderd te worden om te bezien op welke wijze zij onderdeel kunnen zijn van het toewijzingssysteem en welke methodes er mogelijk zijn om de woningen aan te bieden aan de doelgroep. Tevens heeft men goedkeuring nodig van de gemeente.

*Tijd* Voor het mogelijk maken van deze maatregel moet nog veel ingezet worden om de mogelijke resultaten, de wijze waarop en het overtuigen van meerdere corporaties uit te werken. Het ontbreken van de huurprijs-rekenmethode en van toewijzingsregels met betrekking tot type huishoudens kan zorgen voor een lange aanlooptijd voor de maatregel definitief geïmplementeerd kan worden.

#### 4.3.3.3 Support

##### Bewoners

Het idee dat hier achter zit is zeer positief, huren die aansluiten op inkomen. Gezinnen maken hiermee meer kans op geschikte huisvesting. Er zijn echter weinig corporaties die aan dit project mee willen werken en tevens weinig woningen die in drie jaar aangeboden zullen worden, een totaal van 600 tot 800 woningen. Het is verder ook maar de vraag of Rochdale en andere corporaties **grote woningen** voor dit project zullen selecteren aangezien daar hoge markthuren voor gevraagd kunnen worden en deze inkomsten zeer welkom zijn in deze moeilijke tijden. Rochdale en andere corporaties gaan nog vaak uit van een type huishouden binnen de groep middeninkomens waardoor woningen die in deze klasse aangeboden worden (van sociaal naar geliberaliseerde omgezet, of al in de vrije sector) vaak terecht komen bij kleinere huishoudens ongeacht de grootte van de woning.

##### *Verbeterpunten*

Toewijzingsregels opstellen voor een meer eerlijke en probleemoplossende verdeling. Met name de 4 en 5 kamer woningen (>70m<sup>2</sup>) zijn vaak geschikt voor de grote gezinnen.

Liberalisatie-doelstellingen van Rochdale meer combineren met flexibele Huren, waardoor de te liberaliseren woningen ingezet kunnen worden voor dit project. Dit project heeft namelijk ongeacht de andere aspecten een 'logisch' karakter dat er voor zorgt dat huurprijzen beter aansluiten bij het inkomen.

Een gezin dat in de tussentijd al in een vrije sector woning is gaan wonen maakt geen aanspraak op deze 'Flexibele Huren' woningen. Met name voor de gezinnen die eerder al een vrije huurmarkt woning hadden betrokken zal dit een rare situatie zijn. Deze gezinnen betalen in dat geval een marktprijs maar kunnen hoe zwaar ze het financieel ook hebben niet meer een stap terug doen. Hun eerste keuze om te verhuizen zegt niet altijd wat over de financiële mogelijkheden die ze hebben, omdat de keuze bijvoorbeeld te maken kan hebben gehad met de uitzichtloze situatie op dat moment.

##### Rochdale

In eerste instantie heeft Rochdale vanwege te veel onduidelijkheid gekozen voor een niet directe deelname, maar inmiddels doen zij mee aan het project. Nog steeds is het project niet in gang gezet en ook is het nog niet duidelijk aan te geven wat de te behalen resultaten zijn en duidelijke afspraken met betrekking tot de uitwerking ontbreken nog. Inmiddels is er al wel veel tijd en moeite in het project gestoken en zal toegewerkt moeten worden naar een start. Eerst zal aangekeken moeten worden hoe de pilot verloopt en welke huishoudens hier het best mee bediend zijn. Aan de hand van de resultaten zal gekeken worden in hoeverre het project geslaagd is en doorgezet kan worden. Ook zal dan gekeken worden naar de minder sterke punten van het project en wat de aanpassingen zijn die nodig zijn. Wat betreft de grote gezinnen is er op dit moment niet een aparte status. De gezinnen maken in het project net zoveel kans op een beschikbare woning als de rest van de middeninkomens, al is er wel het besef dat het aanbod voor deze groep minder groot zal zijn. Door de corporaties wordt dit als de marktwerking gezien, de middeninkomens zijn vooral kleine huishoudens en daar richt het project zich met name op. Wat betreft de grote woningen die eventueel beschikbaar gesteld worden zal de invulling ook plaats vinden volgens het marktprincipe, wie wilt en het kan betalen zal aanspraak maken op de woning.

### *Verbeterpunten*

Meer corporaties zouden deel moeten nemen aan het project om het aanbod groter te maken en de doelgroep beter te kunnen bedienen. Het kleine aanbod is momenteel een van de zwaktes van het project en dat beseffen de corporaties ook.

Afhankelijk van hoeveel grote gezinnen direct gebruik zouden willen maken van deze mogelijkheid zal gekeken moeten worden hoe deze gezinnen binnen deze maatregel beter te bedienen. Bij een evaluatie zal het belang hiervan besproken moeten worden.

## **4.3.4 15/25 extra WWS punten & 100 % maximaal redelijk (Beperkt liberaliseren)**

### **4.3.4.1 Effectiviteit**

De doelgroep grote middeninkomens gezinnen kan met de bestaande voorraad goed bediend worden door het aantal woningen dat door deze maatregel geliberaliseerd kan worden. De voorraad grote woningen kan in het geval van voldoende doorstroming vergroot worden en bij een niet puur winstgevend oogpunt ook goed betaalbaar zijn voor deze groep. Grote woningen die voor huurprijzen € 681 - € 850 aangeboden worden sluiten goed aan bij de wens en behoefte van deze gezinnen. Ook is het voor Rochdale direct toe te passen bij het vrijkomen van een grote woning. Het beleid en de te nemen stappen die daar bij horen zijn bekend en al in werking waardoor er geen verdere uitwerking nodig is.

### **Postief**

- Door de grootte van deze woningen zullen ze sneller boven de 143 WWS uitkomen en komen er dus meer grote woningen beschikbaar in de vrije sector, waarmee relatief gezien ook het aanbod van deze groep groter wordt.
- Indien het beleid er op gericht is de woningen te liberaliseren om vooral deze groep beter te bedienen, dan kan men de huurprijzen dicht bij de €681 houden om de stap voor een verhuizing voor deze gezinnen mogelijk te maken.

### **Negatief**

- In deze economische tijd waarin ook Rochdale minder financiële middelen heeft kunnen met deze maatregel wel weer inkomsten gegenereerd worden voor het financieren de primaire taak. Het is bedrijfsmatig gezien dan ook zeer aantrekkelijk de geliberaliseerde woningen tegen marktprijs te verhuren. Hierdoor zou het aanbod van geschikte en bereikbare woningen voor deze groep alsnog zeer beperkt zijn, aangezien de huurprijzen dan te hoog liggen voor het inkomen die deze gezinnen hebben.

#### 4.3.4.2 Efficiëntie

Deze maatregel maakt het mogelijk meer woningen te liberaliseren en daarmee beschikbaar te stellen voor de vrije huurmarkt, waarmee het aanbod van de grote gezinnen sterk vergroot kan worden.

*Winst* Met deze maatregel is in tegenstelling tot de andere maatregelen redelijk tot goede winst te behalen door de grootte van het aantal woningen dat geliberaliseerd kan worden. De doelstellingen die gemaakt zijn voor het aantal te liberaliseren woningen zullen voor veel extra inkomsten uit de vrije huurmarkt zorgen. Potentieel gezien is de sociaal maatschappelijk kijkend naar de middeninkomen gezinnen ook groot. Het creëren van een groot aanbod en het sneller bedienen van deze gezinnen is mogelijk.

*Inspanningen* Ook andere partijen zullen overtuigd moeten worden de grote geliberaliseerde huurwoningen aan te blijven bieden voor huurprijzen die niet perse marktconform zijn. De moeilijke situatie van de grote gezinnen binnen de middeninkomensgroep moet reden zijn om bepaalde grote de woningen enkel te liberaliseren om ze bereikbaar te maken voor deze gezinnen.

*Stappen* Selectie van grote woningen die geliberaliseerd kunnen worden om ze daarmee beschikbaar te maken voor de grote gezinnen. Berekeningen maken van het aantal grote woningen dat geliberaliseerd aangeboden kan worden net boven de huurgrens zonder dat daarmee andere doelstellingen van Rochdale in het nauw komen. Het opstellen van toewijzingsregels om de huishoudtypen beter aan te laten sluiten op het aanbod.

*Partijen* Rochdale kan onafhankelijk handelen bij het aanbieden van deze woningen vanuit haar voorraad. De andere woningcorporaties maken ook gebruik van deze maatregel. Om aanpassingen zoals hierboven beschreven mogelijk te maken moeten alle corporaties benaderd worden om in te zetten op een gezamenlijk aanpak van de huisvestingssituatie van deze gezinnen en daarmee een groot en verspreid aanbod mogelijk te maken.

*Tijd* Rochdale heeft al in kaart gebracht welke woningen van de voorraad geliberaliseerd zouden kunnen worden door het toepassen van deze maatregel. Het selecteren van grote woningen voor deze groep zal wat betreft tijd niet veel kosten. Het opstellen van mogelijke toewijzingsregels/voorrangregels zal nog moeten gebeuren. Na uitwerking van deze kaders zouden in principe de woningen bij mutatie direct hiervoor gebruikt kunnen worden.

#### 4.3.4.3 Support

##### **bewoners**

Deze maatregel heeft Rochdale en andere corporaties meer ruimte geboden om de huurprijzen te kunnen aanpassen. Daar kan op verschillende manieren mee omgegaan worden, voor de lage inkomens betekent het vooral huurprijs stijgingen maar voor de middeninkomens groep waar deze gezinnen onder vallen kan het beide kanten op gaan. Woningen kunnen onbereikbaar gemaakt worden door marktprijzen aan te houden maar tegelijkertijd zal het aantal woningen in dit segment waar deze groep zoekt wel groter worden. Deze maatregel heeft veel potentie om de grote middeninkomen gezinnen te bedienen als de winstoogmerk een iets minder belangrijkere rol zou spelen in de uitvoering.

*verbeterpunten*

Rochdale kan er voor kiezen de grote woningen te liberaliseren waarna ze beschikbaar gesteld worden voor alle type huishoudens maar een keuze om de 5 kamerwoningen vooral beschikbaar te maken voor de krap gehuisveste gezinnen zou deze gezinnen gericht en geschikter bedienen. Daarbij moeten deze woningen onder de markthuurlaan aangeboden worden zodat ze ook betaalbaar blijven. Rochdale levert dan financieel iets in, maar maakt sociaal maatschappelijk wel grote stappen.

Liberaliseren vanwege de benodigde inkomsten en het bedienen van de middeninkomens kan beperkt plaats vinden. Bekeken moet worden het aantal te liberaliseren woningen te beperken en tevens ook de liberaliseerde huurprijs te beperken voor de betaalbaarheid. Een middenweg komt ten goede van de middeninkomens en de lage inkomens. De grote middeninkomen gezinnen moeten vanwege hun slagingskans bij het vinden van geschikte huisvesting gelijkgesteld worden aan de lage inkomens.

**Rochdale**

Deze maatregel is wat betreft inkomsten en het bedienen van de middeninkomen groep erg geschikt. In eerste instantie worden vooral de kleinere middeninkomen huishoudens met deze maatregel bediend vanwege het feit dat de grote woningen vooral betaalbaar zijn voor de hogere middeninkomens in deze groep. De grotere woningen worden namelijk vooral tegen marktprijzen verhuurd en zijn voor de middeninkomens moeilijker bereikbaar. Bij Rochdale worden de keuzes met betrekking tot de vrije sector woningen bepaald door de marktwerking en de grote vraag die er is in deze markt. De groep grote gezinnen is in deze markt klein en dus is het lastig hier apart huurprijsbeleid voor te maken. Daarnaast wordt er ook niet veel gezien in een apart beleid voor het verhuren van grote woningen tegen lagere prijzen dan marktprijzen om daarmee het bedienen van de grote gezinnen mogelijk te maken. Onder de huidige omstandigheden zijn de inkomsten die in de vrije huurmarkt gegenereerd kunnen worden nodig voor de financiële gezondheid van het bedrijf.

*Verbeterpunten*

Op het moment dat Rochdale er financieel beter voor staat kunnen de mogelijkheden worden om de grote woningen beschikbaar te stellen tegen een voor de grote middeninkomen gezinnen betaalbare huurprijs.

Liberalisatie en 100% maximaal redelijke huur meer inzetten voor het aanbieden van woningen in het project Flexibele Huren om het aanbod te vergroten.

Het aanbieden van woningen in de vrije markt tegen een gereduceerde prijs kan alleen als meerdere corporaties hier aan mee doen om het aanbod groter te maken en de doelgroep sneller en beter te kunnen bedienen.

### 4.3.5 Verbouwing woningen tot vijf kamerwoningen

#### 4.3.5.1 Effectiviteit

Deze maatregel maakt het mogelijk het aanbod van grote woningen dat aansluit bij de wensen van de doelgroep redelijk snel te vergroten. Waar andere maatregelen uitgaan van het beschikbaar maken of direct realiseren van vijf kamer woningen gaat deze maatregel uit van een groter aanbod potentiële vijf kamer woningen, namelijk de grote vier kamer woningen van 70m<sup>2</sup> en groter. In het geval van niet al te grote aanpassingen is het mogelijk de te gebruiken woningen te verbouwen waarna deze weer snel beschikbaar gesteld kunnen worden. De effectiviteit van deze maatregel hangt wel samen met het aanbod van de vier kamer woningen die door doorstroming mogelijk beschikbaar komt. Zowel sociale als vrije sector woningen kunnen hiervoor ingezet worden. In het geval van de sociale woningen die bij mutatie vrij komen zullen deze aan de hand van de andere maatregelen geliberaliseerd worden waarna ze bereikbaar zullen zijn voor de grote middeninkomen gezinnen.

#### Postief

- Met de mogelijkheid van een vier kamer woning een vijf kamer woning te maken ontstaat er een groter aanbod van woningen waarmee deze doelgroep bediend zou kunnen worden.
- De huurprijzen van vier kamer woningen zijn in het geval van een kleiner oppervlak over het algemeen lager dan de vijf kamer woningen. Dit maakt deze potentieel geschikte woningen in het geval van een kleine aanpassings-investering goedkoper dan een vijf kamer woning en dus beter bereikbaar voor de grote middeninkomen gezinnen.
- De grote corporatiewoningen zijn momenteel op bepaalde locaties geconcentreerd. Met name in Zuid-Oost en IJburg zijn er veel grote corporatiewoningen. In het geval van vier kamer woningen die aangepast kunnen worden is er een meer gespreid aanbod door de stad en dus ook meer slagingskansen door het ontbreken van deze weigeringsfactor.
- In het geval van een kleine aanpassing is deze maatregel bij het vrijkomen van een woning snel toepasbaar en de woning weer snel beschikbaar.

#### Negatief

- In het geval van grote aanpassingen in de woning en een grote investering zal men snel spreken van een renovatie. Dit is momenteel ook voor Rochdale financieel gezien onaantrekkelijk aangezien veel andere renovatieprojecten uitgesteld worden.

#### 4.3.5.2 Efficiëntie

Deze maatregel voorziet er in dat bepaalde grote vier kamer woningen verbouwd kunnen worden tot vijf kamerwoningen om daarmee het aanbod grote woningen groter te maken. Dit aanbod zou hiermee verder ook snel en in het geval van een kleine ingreep redelijk betaalbaar aangeboden kunnen worden.

*Winst* Sociaal maatschappelijk heeft deze maatregel een zeer grote mogelijkheid het aanbod te vergroten en daarmee de gezinnen veel sneller bedienen. Financieel gezien zal er een investering moeten plaats vinden in de zin van een verbouwing of renovatie wat vaak ook betekent dat de woning tijdelijk niet verhuurbaar is. De huurprijs die vervolgens gevraagd kan worden moet niet direct opgeschroefd worden naar een marktconforme huurprijs waarmee het financieel ook

aantrekkelijk blijft voor de grote gezinnen een overstap te maken. De financiële kosten leggen het hier in het geval van een grote verbouwing duidelijk af tegen de sociaal maatschappelijke winst die er te behalen valt door het beter en sneller bedienen van de groep.

*Inspanningen* De woningcorporaties overtuigen van de sociaal maatschappelijke winsten die met deze maatregel te behalen vallen. Onderzoek en opsomming van snelle en goedkope verbouwingstechnieken om zonder te veel inspanning aanpassingen te kunnen doen in de woning.

*Stappen* Mogelijkheden onderzoeken om vooraf na te kunnen gaan wat de verbouwmogelijkheden zijn. In andere gevallen bij het vrijkomen van de woning direct een bouwtechnische onderzoek doen om de mogelijkheid van deze maatregel na te gaan.

*Partijen* Ook hier kunnen de overige corporaties een rol spelen bij het toepassen van deze maatregel om het aanbod te vergroten. Voor de verbouwing en adviezen zou er contact gelegd moeten worden met een gespecialiseerde aannemer.

*Tijd* Op het moment dat een woning vrij komt zal men eerst de keuze moeten maken of deze geliberaliseerd wordt, wat in principe al vooraf bekend is. Zo ja, dan zal er een onderzoek moeten plaats vinden dat met een geschikte aannemer/adviseur niet veel tijd mag kosten. De duur heeft vooral te maken met een eventuele verbouwing of aanpassing en de tijd die nodig is tot de woning weer beschikbaar gesteld kan worden.

#### 4.3.5.3 Support

##### **Bewoners**

Deze maatregel kan toegepast worden op het moment dat het voor Rochdale niet mogelijk is met andere maatregelen deze grote gezinnen te bedienen. De maatregel maakt het mogelijk deze gezinnen snel te bedienen en als door de investering niet direct een grote huurverhoging plaatsvindt, goed bereikbaar.

Rochdale kan er voor kiezen behalve bij vrijkomende woningen ook bij eventueel bestaande renovatieplannen deze maatregel toe te passen of te onderzoeken. Ook in dit geval zal de snelle beschikbaarheid een sterk punt zijn van de maatregel.

Ook deze maatregel hangt van de doorstroming af waarmee potentiële woningen beschikbaar kunnen komen. Rochdale heeft zich in het verleden actief bezig gehouden met het project 'Van Groot naar Beter' waarin kleine huishoudens in grote woningen worden gestimuleerd deze in te ruilen voor een kleinere woning. Het betrof hier zowel vier als vijf kamer woningen wat dus betekent dat de vierkamer woningen ingezet kunnen worden voor deze maatregel. In dit geval zal Rochdale eerst moeten werken aan het bevorderen van de doorstroming om de benodigde woningen beschikbaar te krijgen. Dit kan door meer onderzoek te doen naar deze kleine huishoudens in grote woningen en de voorwaarden waaronder deze ruil wordt aangeboden. Deze voorwaarden waren in het verleden vaak de reden dat bewoners weigerden mee te werken aan dit project.

## **Rochdale**

Rochdale is nog niet instaat maatregelen in te zetten die te grote financiële investeringen vergen. Deze maatregel is er een die wel het aanbod van grote woningen zou kunnen vergroten, echter is het niet duidelijk wat de kosten zijn die deze ingrepen met zich mee zullen brengen. Ook het onderzoek doen naar deze maatregelen en de potentie van vier kamerwoningen die gebruikt zouden kunnen worden zal tijd en geld kosten. Daarnaast wordt getracht woningen na mutatie zo snel als mogelijk weer aan te bieden en in dit geval zal er een periode zijn waarbij de woning tijdelijk niet verhuurd kan worden.

### *Verbeterpunten*

Deze maatregel kan alleen van waarde zijn als snel vast te stellen is of een woning geschikt is voor de maatregel en de verbouwing ook snel plaats kan vinden. Op dit moment lijkt een dergelijk maatregel voor Rochdale dan ook nog te veel tijd en geld te kosten.

Mogelijkheden kunnen bekeken worden om deze maatregel toe te passen gedurende een renovatie waar nu ook op wordt bezuinigd maar desondanks nog eerder voorkomt dan nieuwbouw.

In het geval de financiële situatie waarin Rochdale nu zit zich langer zal voor doen dan voorspeld en de vraag naar deze woningen groot blijft zal er meer onderzoek gedaan kunnen worden naar de inzet van deze maatregel.

## **4.4 Resultaten**

De resultaten van de toetsing van de maatregelen zoals deze in voorgaande paragraaf heeft plaats gevonden worden hieronder in overzichtstabellen weergegeven en inzichtelijker gemaakt.



	Potentiele winst		Inspanning	Stappen	partijen	Tijd
	Sociaal	Financieel				
<b>Binnen de 10%</b>	<b>Maatschappelijk</b> Een groot gedeelte van de grote gezinnen wordt bediend. Krap gehuiste gezinnen tussen wal en schip behoren weer tot primaire doelgroep. Tevens niet van belang wat huidige huisvestingstype is. Wel afhankelijk van vrij komen grote woningen +++	<b>Financieel</b> Bewoners die veroordeeld waren tot de vrije sector (koop niet mogelijk) gaan weer sociale huurprijzen betalen. Inkomsten verlies waarmee de lagere inkomens gefinancierd konden worden. --	Gebruik maken van bestaand systeem gebruikt voor de sociale sector. Bekend systeem, geen nieuwe methoden, toewijzingsregels en juridische kaders. Expertise en kennis aanwezig. +++	Naast het activeren en deactiveren van label zal goed in de gaten gehouden moeten worden hoeveel ruimte er nog binnen de 10% is. Overige taken worden door Woningnet opgepakt. ++	Alleen samenwerking met woningnet is vereist. Samenwerking is bekend met duidelijke takenverdeling en kaders waarbinnen gewerkt wordt. +++	Maatregel is per direct te implementeren en uit te voeren. Direct bedienen van de groep. +++
<b>Flexibel</b>	Minder scheefwonen, meer grote woningen door liberalisatie Alle huishoudens, ook kleine. Alleen gezinnen met een sociale Woning achterlatend Weinig woningen, 600-800 in drie jaar +	Verwachting evenveel stijging als daling. Gemiddelde tussen 660-900 = 800 Potentieel goede inkomsten, maar niet veel woningen. ++	Door onderzoek en beargumentatie zal het belang van de pilot bij andere corporaties voorgesteld moeten worden voor een groter aanbod. Ook de uitwerking vergt nog wat inspanning --	Voor de uitvoering moeten structuur, rekenmethode en toewijzingsmethode verder uitgewerkt worden. Uitwerking en overleg met alle corporaties. Meeste stappen zijn inmiddels genomen +	Andere corporaties voor overleg en eventueel extra aanbod. Woningnet als partner voor een toewijzingsmethode. -	Maatregel dient verder uitgewerkt te worden. Bedien en van huishoudens niet direct mogelijk. Mogelijk op korte termijn +-
<b>15/15 WWS 100% max redelijk</b>	Groot deel van de doelgroep kan hier mee bediend worden. Veel grote woningen kunnen geliberaliseerd worden waarmee het aanbod snel vergroot wordt. Uitgangspunt zal moeten zijn huurprijzen niet ver boven de sociale huurgrens te krijgen om ze bereikbaar te maken voor de gezinnen. Minder grote woningen volgens marktconforme huren aanbieden. Gaat wel ten koste van aanbod grote gezinnen met een laag inkomen. (Beleid was al op liberaliseren gericht) ++	Mogelijkheid voor extra inkomsten. Veel sociale woning en te liberaliseren, meer mogelijk zelf te bepalen welke huurprijzen aan te houden. Makkelijker te sturen op inkomsten die gegeneerd kunnen worden. Elke grote woning die tussen 660 en 850 aangeboden wordt is 'winstgevend' ook al is de prijs misschien niet marktconform. +++	De inspanning die nodig is heeft in eerste instantie te maken met het papier selecteren van interessante grote woningen waarmee doelgroep geholpen kan worden. Deze lijsten zijn al beschikbaar: voorraadlijsten -	Vrijkomende woningen na oplevering klaar maken om als geliberaliseerde woningen aan te bieden. Op eigen site en rooftrack aanbieden en met evt vermelding/voorraad 'geschikt voor grote gezinnen' ++	Samenwerking met andere corporaties om gezamenlijk probleem aan te pakken. Afspraken voor het bedienen van deze groep; Sociaal maatschappelijk betrokkenheid +	Afhankelijk van de doorstroming kan de maatregel snel toegepast worden. Lijst van potentiële woning en huurprijzen zijn al opgesteld. Liberaliseren gebeurt al en dus zal het alleen om de keuze gaan minder dan marktconform als huurprijs te vragen. +++
<b>Verbouwing tot 5 kamerwoning</b>	Met name 4kamer woningen die potentieel gezien tot 5 kamers verbouwd kunnen worden. Gaat niet direct ten koste van lage inkomens grote gezinnen. Grote groep kan geholpen worden en tevens is de maatregel ook voor de lage inkomens te hanteren. Sneller toepassing dan wachten op vrijkomende 5 kamerwoningen of nieuwbouw. +++	Deze maatregel vergt veel investering vanwege de verbouwkosten en tevens zal er tijdelijk leegstand zijn. De huurprijs die na verbouwing te vragen is zorgt wel voor meer inkomsten in het geval een sociale huurwoning betrof. In geval van een al geliberaliseerde woning zal men investeren maar niet veel meer huur kunnen vragen. -	Naast het zorgen voor doorstroming zal er onderzoek moeten worden welke woningen hiervoor in aanmerking kunnen komen. Bouwkundig en kostentechnisch onderzoek zal plaats moeten vinden. --	Selectie van potentiële woningen. Aannemers benaderen voor mogelijkheden en kosten. Aanbieden op eigen site of rooftrack met evt voorrang +	Aannemers voor overleg. Andere corporaties voor kennis uitwisseling ivm eventueel zelfde bouwtype/woningen. +	Financieel en technisch vooronderzoek en het verbouwen kunnen afhankelijk van type woning veel tijd kosten. Tevens is de toepasbaarheid afhankelijk van de doorstroming. Echter veel 4k aanbod en sneller toepasbaar dan nieuwbouw of doorstroming van alleen grote woningen. ++

	Effectiviteit		Efficiency						Support		Potentiele Effectiviteit
	Groter aanbod grote woningen	Woningen beter bereikbaar	Winst		Inspanning	Stappen	Partijen	Tijd	Rochdale	Bewoners	In het geval van: - Aanpassing - Combinatie
			Sociaal-Maatschappelijk	Financieel							
Binnen de 10%	0	0	+	--	+	+	+	+	+	0	0
Flexibele Huren	--	+	+	+	--	+	-	0	0	0	+
15/25 WWS en 100% max. redelijk	+	0	+	+	--	+	+	+	+	+	++
Verbouwing tot 5kamers	+	0	+	--	--	+	+	+	--	+	++

Houdt rekening met / levert bijdrage aan	
Zeer positief	++
Positief	+
Neutraal	0
Negatief	--

## 4.5 Conclusie

De resultaten van de toetsing zijn in de vorige paragraaf samengebracht in overzichtstabellen waarmee de verschillen overzichtelijk zijn gemaakt. Aan de hand van deze scores per maatregel is het mogelijk in te gaan op deze verschillen per aspect, en aan de hand daarvan conclusies te trekken. In deze paragraaf wordt kort ingegaan op de verschillen met betrekking tot de scores waarna in het volgende hoofdstuk conclusies worden getrokken en aanbevelingen gedaan worden.

Kijkend naar de resultaten zoals weergegeven in de overzichtstabellen kunnen de volgende conclusies getrokken worden:

Sociaal maatschappelijk hebben al de maatregelen de potentie enig verbetering te brengen in de huisvesting situatie van de grote gezinnen, ongeacht het feit dat ze voor een groter doelgroep ingezet worden. De verschillen zitten meer in de andere aspecten. Zo zit het verschil onder andere in het aanbod dat met de maatregelen gecreëerd kan worden en de bereikbaarheid cq betaalbaarheid voor de doelgroep. Zo zien we dat het aanbod met het inzetten van de maatregelen 'Binnen de 10%' en 'Flexibele huren' niet bepaald vergroot wordt. In het geval van 'binnen de 10%' heeft het te maken met overheidsbeleid (max 10%) maar ook met het Rochdale-beleid waarin bepaald is dat grote woningen na mutatie geliberaliseerd worden. Aanpassingen binnen het beleid van Rochdale zijn in dit geval wel mogelijk maar dan zal het aanbod nog beperkt blijven vanwege de overheidskaders waar Rochdale zich aan dient te houden.

De maatregelen '15/25WWS' - 100% maximaal redelijk' en 'Verbouwing' zijn daarentegen wel in staat het aanbod grote woningen te vergroten en afhankelijk van de wijze waarop deze geïmplementeerd worden ook in staat ze bereikbaar en betaalbaar te maken. Deze twee maatregelen vergen echter meer inspanning voor ze ingezet kunnen worden. Daarnaast zal in het geval van de 'verbouwing' ook geïnvesteerd moeten worden. En dat investeren is hoe 'slecht' en 'onhandig' het momenteel ook uitkomt voor het bedienen van deze grote gezinnen, een van de belangrijkste factoren binnen Rochdale voor het beoordelen van nieuwe maatregelen. Zo is gebleken dat met het verbouwen van het grote aanbod vier kamer woningen het aanbod vier kamer woningen redelijk snel vergoot kan worden. De effectiviteit is dan ook groot, en dan met name wanneer er niet gekozen wordt voor marktconforme huurprijzen (of aanhouden van oorspronkelijk vier kamer huurprijs). De inzet van deze maatregel is echter vrij lastig mogelijk te maken omdat de mogelijke investeringen die hiervoor nodig zijn niet gewenst zijn.

Een van de maatregelen waarmee de grote middeninkomens het best bediend zouden kunnen worden met betrekking tot de betaalbaarheid is "Flexibele Huren". Deze maatregel maakt het mogelijk de huurprijzen goed te laten aansluiten op het inkomen van de gezinnen, echter is het aanbod erg klein en worden de gezinnen hiermee niet voldoende bediend. Wat deze maatregel in tegenstelling tot de andere maatregelen ook een zwakte maakt is het feit dat het een gezamenlijk (vrijwillige deelname) project is en het aanbod bepaald wordt door meerdere corporaties. Voor Rochdale betekent dit in feite dat het lastig is meer woningen in te zetten voor een maatschappelijk probleem waarbij meerdere corporaties betrokken horen te zijn. Aanpassingen doen in het beleid van Rochdale is dan ook lastig te bewerkstelligen en te verantwoorden. Het beter toepassen van deze maatregel is dan ook alleen mogelijk als het gezamenlijk beleid door de deelnemende corporaties (mogelijk meer deelnemers) wordt besproken en aangepast.

Naast het toetsen van de maatregelen op de effectiviteit en efficiency is de geschiktheid ook afhankelijk van de draagvlak onder de betrokken partijen, in dit geval Rochdale en de bewoners cq bewonersraad. De maatregelen worden door deze 'aanbieder' en 'afnemer' anders beoordeeld wat

te verklaren is met de verschillen in belangen. Rochdale dient rekening te houden met het sociaal en commercieel bedienen van de huurders zonder de financiële gezondheid van de organisatie in gevaar te brengen, waar de huurders/bewoners zich alleen rekening houden met de bereikbaarheid en betaalbaarheid van de voor hun geschikte woningen. De maatregelen zoals getoetst worden dan ook in enkele gevallen anders beoordeeld. De verschillen in draagvlak zitten vooral in de maatregelen 'Verbouwing' en 'Binnen de 10%'. In het geval van 'Verbouwing' is dit te verklaren door het verschil in belang met betrekking tot het aspect Winst. Waar de Rochdale zich er ook van bewust is dat Sociaal Maatschappelijk winst hoort bij de kerntaak van een corporatie, wordt er in deze tijd toch eerst gekeken naar de benodigde investering. De bewoners daarentegen bezien de maatregelen vooral vanuit het Sociaal maatschappelijk aspect, het mogelijk vergoten en bereikbaar maken van het aanbod. Wat de 'verbouwing' maatregel echter weer wat interessanter maakt dan de 'Binnen de 10%' maatregel is het feit dat de kaders voor het inzetten van de maatregel alleen bepaald worden door het financiële aspect en niet zoals bij de 'Binnen de 10%' door overheidskaders en de daarbij horende consequenties. Rochdale is zelf in staat aanpassingen te doen (organisatiebeleid) om de maatregel alsnog geschikt te maken waar ze bij de andere maatregel afhankelijk zijn van aanpassingen in overheidsbeleid.

De hierboven beschreven aanpassingsruimte binnen het eigen beleid is ook van toepassing op de maatregel '15/25WWS' en '100% maximaal redelijk'. Deze maatregel biedt ruimte om zelf te bepalen in hoeverre hier gebruik van te maken. Met deze maatregel kan het aanbod voor de grote gezinnen vergroot worden naarmate daar behoefte voor is vanuit Rochdale. Ook de bewoners zien dit als een maatregel waarmee het aanbod flink vergroot kan worden, echter wel onder voorwaarde dat het uitgangspunt niet enkel bestaat uit financiële winst. Deze maatregel is vergeleken met de andere getoetste maatregelen de meest geschikte maatregel vanwege de beoordeling van de verschillende effectiviteit, efficiency en support aspecten.

#### *Aanpassingen- en combinatiemogelijkheden*

Vanzelfsprekend is er voor het beoordelen van de vier maatregelen als eerst gekeken naar de geschiktheid zoals de toetsing deze heeft uitgewezen. Maar er moet opgemerkt worden dat de geschiktheid van een maatregel ook afhangt van de mogelijkheden die er zijn voor het aanpassen en/of combineren met een ander maatregel. Deze combinatie en of aanpassing 'kansen' maken het bij juiste toepassingen mogelijk de aspecten efficiency en effectivity te verbeteren waarmee de geschiktheid van de maatregelen ook toeneemt.

Gekeken is naar aanpassingen die binnen Rochdale toegepast kunnen worden, en daarin niet direct uitgaan van medewerking en inzet van andere corporaties. Ook is er rekening gehouden met het feit dat aanpassingen binnen Rochdale mogelijk moeten zijn zonder daarbij overheidskaders te overtreden, waarmee de juridische haalbaarheid gewaarborgd is.

## 5 Conclusie en aanbevelingen

### 5.1 Inleiding

Naar aanleiding van de resultaten van de toetsing en de daarop gebaseerde conclusies worden in dit hoofdstuk eindconclusies opgesteld en aanbevelingen gedaan. Deze aanbevelingen betreffen in eerste instantie aanbevelingen aan Rochdale wanneer het mogelijkheden binnen eigen beleid en voorraad betreft. In enkele gevallen zal er ook sprake zijn van aanbevelingen waar inzet en samenwerking van meerdere corporaties vereist is. Dit zijn dan aanbevelingen met betrekking tot maatregelen waarvan de effectiviteit ook sterk afhankelijk is van de andere Amsterdamse corporaties.

### 5.2 Conclusie

Dit onderzoek heeft als doel meer inzicht te krijgen in het probleem van de krap gehuisveste grote middeninkomen gezinnen in Amsterdam en de mogelijkheden die er zijn om het probleem te voorkomen of te beperken. De hoofdonderzoeksvraag die met dit onderzoek beantwoord wordt is de volgende:

***Wat zijn de gevolgen voor de grote middeninkomen gezinnen in Amsterdam van de wijze waarop het EU-beleid hier wordt uitgevoerd en hoe kunnen de mogelijke nadelige effecten en gevolgen in Amsterdam (beleidsmatig middels nieuwe strategieën) binnen de EU-kaders voorkomen of beperkt worden?***

Om antwoord te kunnen geven op deze hoofdvraag zijn naar aanleiding hiervan in het begin van het onderzoek de drie deelvragen opgesteld. Deze drie deelvragen worden in deze paragraaf beantwoord waarna aansluitend hieraan antwoord wordt gegeven op de hoofdvraag.

- **A. Wat is het probleem in Amsterdam?**
- **B. Welke oplossingen zijn er?**
- **C. Welke oplossingen zijn het meest geschikt en waarom?**

#### **A. Wat is het probleem in Amsterdam?**

Amsterdam heeft al jaren te maken met een huisvestingsprobleem wat betreft krap gehuisveste grote gezinnen. De gemeente Amsterdam en de Amsterdamse woningcorporaties hebben door het doen van extra onderzoek en het maken van extra beleid geprobeerd deze grote gezinnen beter te bedienen om hun huisvestings situatie te verbeteren. Dit heeft in de afgelopen jaren echter niet geleid tot de gewenste resultaten, wat vooral te wijten is aan het feit dat de doelstellingen vaak niet ambitieus genoeg waren en vaak ook nog eens niet behaald werden door bijvoorbeeld aanpassingen in het bouwprogramma. Door de economische crisis en daarop ontstane recessie waren de huisvestingspartijen financieel steeds moeilijker in staat het afgesproken aantal grote woningen te realiseren en dus te kunnen reageren op het probleem. Grote sociale woningen zijn immers vaak niet

winstgevend voor de corporaties en in het geval van budget tekorten kiest men er vaak als eerst voor te minderen in het aantal van deze woningen. Ondanks de economische crisis en de beperkte financiële mogelijkheden werd door de betrokken partijen toch steeds weer geprobeerd actie te ondernemen door het doen van extra onderzoek naar deze doelgroep en het opstellen van specifiek beleid en nota's, maar ook dit heeft het goed kunnen bedienen van deze groep in de afgelopen jaren niet naar wens kunnen verbeteren.

Per 1 januari 2011 hebben de woningcorporaties te maken gekregen met een nieuwe Europese toewijzingsregel<sup>13</sup> die het voor de corporaties nog lastiger heeft gemaakt deze doelgroep te bedienen. Deze groep grote gezinnen is hierdoor namelijk opgesplitst in de grote gezinnen met een laag inkomen en de grote gezinnen met een middeninkomen. Waar voor het in werking treden van deze regelgeving beide groepen nog als primaire doelgroep beschouwd konden worden, mogen de corporaties hun sociale huurwoningen nu alleen nog toewijzen aan de lage inkomens. De grote gezinnen met een inkomen hoger dan € 34.229 zijn sindsdien toegewezen op de vrijehuur- en koopmarkt. Diverse onderzoeken hebben echter uitgewezen dat deze mogelijkheden voor middeninkomen gezinnen zeer beperkt zijn in een krappe woningmarkt als Amsterdam. De vrijehuur- en koopprijzen in Amsterdam zijn voor hun niet betaalbaar temeer ook door het feit dat de voor hun geschikte vijf kamer woningen de grotere zijn en veelal niet betaalbaar. De corporaties hebben door de financiële en wettelijke kaders waarmee ze te maken hebben maar in beperkte mate met extra beleid kunnen reageren op de Europese toewijzingsregel. Verder gaat dit extra beleid ook vaak uit van de middeninkomens in het algemeen, waarbij er geen rekening gehouden wordt met de grootte van een huishouden. Dit betekent in feite dat deze mogelijkheden wel de slagingskans van de kleine middeninkomen huishoudens vergroot, maar het niet mogelijk maken de grote gezinnen beter te bedienen. Het beleid dat wel specifiek in gaat op de situatie van de grote gezinnen is over het algemeen nog het oude beleid, ondanks het feit dat de groep inmiddels opgesplitst is in primair en secundair te bedienen gezinnen.

Wat betreft de middeninkomens kan dan ook gesteld worden dat het probleem van krap gehuisveste grote gezinnen door deze nieuwe toewijzingsregel te maken heeft gekregen met een versterkende factor. Werkveldonderzoeken en rapportages van de Amsterdamse corporaties en andere partijen waaronder Woningnet en AFWC wijzen uit dat de middeninkomens sinds het in werking treden van deze toewijzingsregel minder snel kiezen voor een verhuizing. Met name de grotere gezinnen achten zich financieel niet meer in staat te verhuizen naar een geschikte woning, hoe schrijnend de huisvestingssituatie soms ook is. De voor een gezonde woningmarkt benodigde doorstroming wordt dan ook belemmerd met als gevolg het mogelijk ontstaan van sociaal maatschappelijke problemen zoals segregatie. Bepaalde aspecten van deze problemen zijn het afgelopen 2 jaar zichtbaar geworden en verwacht wordt dat zolang de toewijzingsregels niet worden aangepast deze problemen ernstigere vormen zullen aannemen.

## - **B. Welke oplossingen zijn er?**

In de literatuur en in de praktijk, waarbij ook gekeken is naar het werkveld van Rochdale, komen er diverse maatregelen en beleidsinstrumenten aan de orde die ingezet kunnen worden voor het vergroten van de slagingskans van de middeninkomens en ook van de grote gezinnen in algemene zin. Deze maatregelen zijn echter veelal of alleen van toepassing op de kleinere huishoudens met een middeninkomen of gaan enkel in op de huisvesting van de grote gezinnen waar de nadruk met name ligt bij de lagere inkomens. Voor het vergroten van de slagingskans van de grote middeninkomen

<sup>13</sup> *Woningcorporaties dienen volgens de DAEB13 90% van de vrijkomende sociale huurwoningen (huur tot € 681,02 per maand) toe te wijzen aan huishoudens met een gezamenlijk inkomen onder de inkomensgrens (€ 34.229 per jaar).*

gezinnen zijn er dan ook geen specifieke maatregelen beschikbaar. Een korte inventarisatie naar welke maatregelen enigszins een bijdrage kunnen leveren aan het beter bedienen van deze grote middeninkomen gezinnen stelt dat in theorie veel maatregelen interessant zijn. Voor dit onderzoek is het echter van belang welke maatregelen binnen het werkveld van Rochdale ingezet kunnen worden en is er dus sprake van (organisatie)randvoorwaarden waar rekening mee gehouden dient te worden. Een selectie aan de hand van de randvoorwaarden zoals ze bij Rochdale aanwezig zijn heeft de volgende maatregelen opgeleverd als interessant en mogelijk een positieve bijdrage leverend aan het verbeteren van de huisvestingspositie van de doelgroep:

- **Binnen de 10% ruimte toewijzen aan de grote middeninkomen gezinnen.**
- **Flexibele huren**
- **15/25 WWS punten en 100% maximaal redelijk (beperkt liberaliseren)**
- **Verbouwing tot 5 kamers (plus liberaliseren)**

Deze maatregelen zijn in algemene zin toepasbaar binnen de wettelijke kaders (EU en Nederland) en kunnen indien gewenst ingezet worden binnen Rochdale voor het bedienen van de grote middeninkomen gezinnen. Hierbij is nog niet direct rekening gehouden met de geschiktheid binnen Rochdale en in welke mate de maatregelen een positieve bijdrage kunnen leveren aan het verbeteren van de huisvestingspositie van de grote middeninkomen gezinnen.

#### - **C. Welke oplossingen zijn het meest geschikt en waarom?**

De geselecteerde oplossingen hebben allen hun eigen specifieke kenmerken waardoor ze een positieve bijdrage kunnen leveren aan de verbetering van de huisvestingspositie van de doelgroep. Om de verschillen ten behoeve van de geschiktheid binnen Rochdale zichtbaar te maken zijn de geselecteerde maatregelen onderworpen aan een toetsing waarbij getoetst is op Effectiviteit, Efficiëntie en Draagvlak.

Deze toetsing heeft uitgewezen dat de maatregelen sociaal maatschappelijk allemaal enig potentie hebben verbetering te brengen in de huisvestingspositie van de grote middeninkomen gezinnen. De verschillen tussen de maatregelen in geschiktheid zit onder andere in grootte en oplevertijd van het aanbod dat met de maatregelen gecreëerd kan worden en de bereikbaarheid cq de betaalbaarheid voor de doelgroep.

Kijkend naar alle toetsingsaspecten die ingezet zijn voor de toetsing kan uiteindelijk gesteld worden dat voor Rochdale, onder de huidige omstandigheden en kijkend naar het draagvlak bij beide partijen, de maatregel **'15/25WWS en 100% maximaal redelijk'** als meest geschikt kan worden aangemerkt. Dat deze als meest geschikt uit de toetsing is gekomen heeft met de scores van de verschillende toetsingsaspecten te maken en daarbij heeft met name het financiële aspect de doorslag gegeven. Met het inzetten van deze maatregel wordt namelijk veel rekening gehouden wordt met de huidige financiële randvoorwaarden binnen Rochdale.

### Hoofdonderzoeksvraag

Met het beantwoorden van de drie deelvragen is het mogelijk antwoord te geven op de centrale vraag zoals hieronder weergegeven.

***Wat zijn de gevolgen voor de grote middeninkomen gezinnen in Amsterdam van de wijze waarop het EU-beleid hier wordt uitgevoerd en hoe kunnen de mogelijke nadelige effecten en gevolgen in Amsterdam (beleidsmatig middels nieuwe strategieën) binnen de EU-kaders voorkomen of beperkt worden?***

Amsterdam heeft te maken met een huisvestingsprobleem dat zich al langer voor doet. Het betreft het probleem van krap gehuisveste grote gezinnen, waarbij het zich zowel bij de lage inkomen als de midden inkomen gezinnen voordoet. De grote gezinnen vielen tot het in werking treden van de Europese toewijzingsregel (1 januari 2011) onder de primaire doelgroep van de corporaties wat in hield dat ze ongeacht hun inkomen met sociale huurwoningen bediend konden worden. Vanaf het moment dat de Amsterdamse corporaties zich verplicht zagen de nieuwe Europese toewijzingsregel toe te passen werd deze groep opgedeeld in een primaire en secundaire doelgroep. De middeninkomens grote gezinnen, sindsdien vallend onder de secundaire doelgroep, kunnen niet meer bediend worden met sociale huurwoningen en ook vallen ze niet meer onder het specifiek 'Grote Gezinnen' beleid dat in de jaren daarvoor opgesteld is voor verbetering van hun woonsituatie. Hun slagingskans bij het vinden van een geschikte woning was voorheen al beperkt door de mismatch tussen vraag en aanbod en kreeg hier ook nog eens te maken met een versterkende factor. De grote middeninkomen gezinnen zijn namelijk aangewezen op de vrijehuur- en koopmarkt die voor hen over het algemeen financieel niet bereikbaar zijn. Dit heeft als gevolg dat er binnen een gedeelte van de middeninkomen huishouden minder doorstroming plaats vindt. Deze doorstroming die nodig wordt geacht voor een gezonde woningmarkt wordt hierdoor beperkt en treft daarmee ook andere huishoudtypen in de stad, met als gevolg kans op segregatie en sociaal maatschappelijk problemen die hieraan gerelateerd zijn.

De mogelijkheden om deze groep beter te bedienen hebben allen als doel het aanbod te vergroten en betaalbaar te maken. In het geval van Rochdale en de randvoorwaarden waar deze corporatie van afhankelijk is kunnen deze doelstellingen het best bereikt worden door gebruik te maken van de volgende maatregel:

**15/25WWS en 100% maximaal redelijk (beperkt liberaliseren);**

grote woningen liberaliseren ,waarbij niet direct voor marktconforme huurprijzen gekozen wordt, met als doel het aanbod te vergroten en betaalbaar te houden.

Naast deze maatregel kunnen ook de andere maatregelen geïmplementeerd worden om de slagingskans van de doelgroep te vergroten. Deze maatregelen hebben allemaal hun eigen sterke kenmerken die een positieve bijdrage kunnen leveren aan het verhelpen van het huisvestingsprobleem van deze grote gezinnen. Ze sluiten echter niet goed aan op de randvoorwaarden zoals die gelden voor Rochdale en zijn vooralsnog dan ook niet van toepassing.



### 5.3 Discussie

Het onderzoek heeft plaats gevonden binnen het werkveld van Rochdale en dat hield in dat er randvoorwaarden zijn waar rekening mee gehouden diende te worden. Dat waren zowel randvoorwaarden die te maken hadden met de EU en overheidskaders als randvoorwaarden binnen de eigen organisatie. De randvoorwaarden binnen Rochdale hadden vooral te maken met de organisatorische en financiële mogelijkheden die er binnen Rochdale zijn om onder de huidige omstandigheden (nieuwe)maatregelen te kunnen inzetten. Gedurende de toetsing is hier dan ook zo veel als mogelijk rekening mee gehouden om daarmee de momenteel meest geschikte maatregelen te kunnen benoemen.

Gedurende de interviews en toetsing is echter vaak gebleken dat bijvoorbeeld effectiviteit van een maatregel soms sterk vergroot kan worden door een kleine aanpassing in de uitvoering en iets minder rekening te houden met de weging van deze randvoorwaarden. De maatregel **15/25WWS en 100% maximaal redelijk (beperkt liberaliseren)** is voor Rochdale het meest geschikt, echter kunnen in het geval van kleine aanpassingen in de maatregelen en de randvoorwaarden ook de andere als zeer geschikt aangemerkt worden. Tevens is gebleken dat bepaalde maatregelen, indien aangepast en gecombineerd ingezet, zeer positief kunnen uitpakken. Het is dan ook lastig direct te spreken van de meest geschikte maatregel omdat de geschiktheid soms sterk afhankelijk kan zijn van de 'bereidheid' van Rochdale en soms de overheid om de randvoorwaarden iets anders in te zetten. Hieronder zal per maatregel kort worden ingegaan op de betekenis van deze randvoorwaarden voor de verschillende maatregelen.

#### Binnen de 10% ruimte

De toetsing heeft uitgewezen dat deze maatregel een sterk sociaal karakter heeft vanwege het feit dat een gedeelte van de sociale woningvoorraad beschikbaar wordt gesteld voor *alle* middeninkomen gezinnen met een inkomen tot €38.695. Voor de middeninkomens met een *groot* gezin zijn er zoals eerder beschreven echter wat nadelen die het aanbod beperkt maken. Binnen de 10% ruimte die gebruikt mag worden voor het bedienen van de middeninkomens houdt Rochdale het komend jaar 4 tot 6 procent ruimte over voor het bedienen van gezinnen, echter is het maar de vraag in hoeverre de grote gezinnen binnen deze groep bediend kunnen worden. Rochdale heeft in haar organisatiebeleid bepaald dat **grote woningen over het algemeen na mutatie geliberaliseerd worden** waarmee ze in feite ook niet kunnen worden ingezet voor deze maatregel. Het feit dat deze maatregel wel weer sociale huurwoningen bereikbaar maakt voor de middeninkomens zou in het geval van mogelijke aanpassingen van de maatregel een effectieve kunnen maken, maar de randvoorwaarden zoals nu opgesteld stellen dat er weinig aanpassingsmogelijkheden zijn. De maatregel en het daarbij horende aanbod zijn dus onder andere afhankelijk van het aantal grote woningen dat Rochdale wilt inzetten.

Naast de hierboven beschreven wijze voor het vergroten van het aanbod, die uitgaat van aanpassingen in eigen beleid, is er ook een aanpassingsmogelijkheid buiten het beleid van Rochdale om. Het betreft het vergroten van de vrije ruimte waarmee de middeninkomens bediend mogen worden. Momenteel zijn vanwege de op slot geraakte woningmarkt met name de Amsterdamse corporaties aan het lobbyen voor verruiming van deze 10% ruimte naar bijvoorbeeld 20%. Het aanpassen van dit beleid vergt veel meer inspanning van alle corporaties maar biedt wel een grote verruiming van het aanbod in het vooruitzicht indien het tot een akkoord komt.

#### Flexibele huren

Deze maatregel zou het voor de grote middeninkomen gezinnen mogelijk maken een geschikte woning te vinden met een huurprijs die beter past bij hun inkomenssituatie. In tegenstelling tot de vrije sector waarbij de marktprijzen leidend zijn zullen zij te maken hebben met lagere huurprijzen en dus een beter bereikbaar aanbod. De zwakte van deze maatregel is echter dat deze maar voor een beperkte groep van toepassing is, namelijk alleen die grote middeninkomen gezinnen die nog in een sociale huurwoning wonen. Deze maatregel is opgezet om de middeninkomens beter te bedienen, echter is er geen rekening gehouden met de middeninkomen gezinnen die sinds het in werking treden van de Europa-regeling noodgedwongen zelf naar betere huisvesting hebben gezocht. Zo zijn er al gezinnen die een vrije sector woning betrokken hebben en financieel en huishoudelijk gezien nog steeds tot de doelgroep van deze maatregel behoren. Maar door de voorwaarde dat er een sociale huurwoning achter gelaten moet worden kunnen zij niet gebruik maken van deze maatregel, waardoor in feite maar een gedeelte van de oorspronkelijke doelgroep bediend kan worden. Wat betreft huisvesting is het zo dat deze gezinnen dan een verbetering mee maken maar in bepaalde gevallen betekent het financieel gezien een grote last, ontstaan door de Europa-regeling.

Behalve het feit dat een beperkte groep door deze maatregel bediend kan worden is het ook ten na dele van de grote gezinnen dat alle huishoudtypen onder de middeninkomens doelgroep van deze maatregel vallen. Voorwaarden met betrekking tot toewijzing van de woning bij een passend huishouden ontbreken. Zo kan het gebeuren dat een 2 persoonshuishouden een relatieve schaarse grote woning betreft en een groot gezin met het zelfde belastbaar inkomen en verder voldoet aan de voorwaarden, het nakijken heeft. De kleinere huishoudens hebben ondanks dat ze door de Europa-regeling beperkt zijn in het vinden van een geschikte woning, nog wel meer kans en mogelijkheden binnen de koopmarkt en de vrijesector. Bij het toepassen van toewijzingsregels zoals dat gedaan wordt in de sociale sector is het mogelijk de grote gezinnen goed en gericht te bedienen.

Voor de pilot zal gebruik gemaakt worden van woningen met meer dan 143 WWS punten. Door de extra ingevoerde WWS punten kan een groot deel van de huidige (vrijkomende) voorraad ingezet worden voor deze maatregel. Dit houdt in dat ook middelgrote woningen die nu hierdoor boven de 143WWS uitkomen hiervoor ingezet kunnen worden. Veelal zijn dit woningen die vanwege de grootte en aantal kamers niet geschikt zijn voor de grote gezinnen. Het geschikte aanbod binnen de 'ontstane' voorraad zal dus niet groot zijn. Een klein aandeel van de woningen die al 142 WWS punten hadden en mogelijk ingezet worden voor deze pilot zijn geschikt voor de gezinnen. Tevens is het aantal woningen van 600 tot 800 woningen dat beschikbaar gesteld zal worden in een pilotperiode van 3 jaar niet groot genoeg om in het geval van een meer logische verdeling (grote huishoudens grote woningen, kleine huishoudens middelkleine woningen) zowel de kleinere als de grotere middeninkomen huishoudens te bedienen.

**15/25 extra WWS punten & 100 % maximaal redelijk (Beperkt-liberaliseren)**

Uit de toetsing is gebleken dat deze maatregel de potentie heeft het probleem van krappe huisvesting onder de middeninkomen gezinnen effectief te kunnen aanpakken. Echter is het financiële aspect (potentiele winst) van deze maatregelen binnen Rochdale en ook de andere Amsterdamse corporaties vaak leidend. Grote woningen worden dan ook veelal tegen marktconforme prijzen verhuurd. Dit terwijl het gebruik maken van de 15/25 extra WWS en optrekken van huurprijzen naar 100% maximaal redelijk, in het geval er niet direct gekozen wordt voor marktconforme, een zeer goede maatregel is.

Natuurlijk hangt de effectiviteit van deze maatregel en ook andere maatregelen af van de doorstroming die binnen de Amsterdamse woningmarkt plaats vindt. Deze doorstroming is momenteel zeer zwak en er zijn in het verleden verschillende mogelijkheden aangegrepen om deze enigszins te vergroten. Deze doorstromingsmethoden zijn goed te combineren met de hierboven beschreven maatregel waarmee een extra effectiviteitimpuls gecreëerd kan worden.

### Verbouwing tot 5 kamers

Het te kort aan grote woningen in de Amsterdamse woningmarkt is zoals eerder beschreven al jaren een probleem en steeds is men op zoek geweest naar mogelijkheden om dit te kort aan te pakken. Voor het toeslaan van de economische crisis en de recessie werden er nog relatief veel nieuwbouwprojecten gepland en opgeleverd waarbij vaak afspraken gemaakt werden betreft het aantal grote woningen dat in de projecten ingepland moesten worden. Zowel voor de sociale als de vrije sector grote woningen werden er doelstellingen gemaakt die op totaalbasis niet altijd werden gehaald maar een vergroting van het aanbod vond wel plaats. Ook Rochdale was toen nog in staat grote woningen te realiseren en in het geval van budgettekorten het aantal grote woningen niet als eerst te schrappen. Nu zit Rochdale al een aantal jaar in een financieel moeilijkere periode waardoor veel nieuwbouwprojecten en renovatieprojecten zijn uitgesteld of geannuleerd. De financiële middelen zijn in beperkte mate beschikbaar en dus moet de organisatie 'noodgedwongen' op zoek naar andere methodes om het probleem van krappe huisvesting op te lossen of te beperken. De vraag naar deze grote woningen is namelijk nog sterk aanwezig en wachten op een herstel van de economische situatie kan lang op zich laten wachten. Ondanks de verwachting dat dit herstel lang op zich kan laten wachten staat Rochdale niet positief tegenover deze maatregel.

Rochdale heeft deze maatregel niet positief beoordeeld vanwege de investering die verwacht kan worden, al kan deze afhankelijk van de woning ook laag uitvallen. Ook dient echter opgemerkt te worden dat de factor waarmee het aanbod vergroot kan worden en de combinatiemogelijkheden het zeker waard maken daar binnen de organisatie verder onderzoek naar te doen. Het potentiële aanbod wordt namelijk bepaald door het aantal woningen dat vrij komt met minimaal 70m<sup>2</sup> en vier kamers. De mismatch tussen vraag en aanbod wordt zoals eerder behandeld behalve door de grootte van het aanbod ook bepaald door de locatie. Zo heeft Rochdale een groot gedeelte van haar voorraad grote woningen in Amsterdam Zuid-Oost wat ze niet aantrekkelijk maakt voor de grote gezinnen in de veelal westelijke stadsdelen. Dit locatieprobleem zal middels het toepassen deze maatregel een kleinere rol spelen door het feit dat het potentiële aanbod (70m<sup>2</sup> - vier kamerwoningen) veel meer verspreid zit over de voorraad in de stad.

Maar zoals eerder aangegeven hangt ook deze maatregel volledig af van het aantal woningen dat vrijkomt na mutatie. Doorstroming zal ook hier nodig zijn voor het kunnen slagen van de maatregel.

## 5.4 Combinatie van maatregelen

De toetsing heeft uitgewezen dat voor Rochdale de maatregel 15/25WWS en 100% Maximaal Redelijk de meest geschikte is. Deze maatregel scoort goed op de toetsingsaspecten en daarnaast heeft deze de kwaliteit gecombineerd te worden met andere maatregelen. De maatregel Verbouwing scoort minder goed, met name op de aspecten Support (Rochdale) en Financieel vanwege de mogelijke investeringen en inspanningen die nodig zijn. Deze maatregel heeft echter wel goed gescoord op de andere toetsingsaspecten en heeft tevens ook de mogelijkheid gecombineerd te worden met andere maatregelen wat hem dus zeer interessant maakt. Gebruik maken van de sterke punten van de maatregelen in een gecombineerde maatregel kan dan ook de geschiktheid van deze met een grote slagingskans vergroten. In dit geval betreft het een combinatie van de maatregelen:

- **15/25WWS en 100% maximaal redelijk**
- **Verbouwing tot 5 kamers**
- **Extra doorstromingsmaatregel**

Alle maatregelen zijn direct of indirect afhankelijk van doorstroming maar in het geval van deze twee maatregelen is het mogelijk middels een ander maatregel een bijdrage te leveren aan de doorstroming. Toetsing heeft namelijk uitgewezen dat onder de bewoners het geloof in het ruilproject 'Van Groot naar Beter' nog sterk aanwezig is. Waar Rochdale en de andere corporaties weinig meer zien in dit project, na hier veel tijd en energie in gestoken te hebben, zien de bewoners met enig aanpassing hier nog wel de potentiële werking van de maatregel. De toetsing Support heeft uitgewezen dat het falen van deze maatregel te maken had met de voorwaarden die Rochdale en andere corporaties stelden binnen het project. Die voorwaarden zijn destijds opgesteld om vooral ruil te bewerkstelligen tussen 2 sociale huurwoningen. In eerste instantie werd deelname aan het project afhankelijk gemaakt van vrijwillige aanmelding. Het project werd onder andere op de eigen websites en op de site van Woningnet publiekelijk gemaakt en het werd aan de kleine huishoudens in een grote woning zelf overgelaten of zij hierop wilden reageren. Dit betekende in de praktijk dat een groot gedeelte van de doelgroep van het project niet bereikt werd. Behalve het feit dat de doelgroep maar gedeeltelijk op de hoogte werd gebracht van het project, waren ook de contacten die na aanmelding volgden niet constructief genoeg, waardoor veel huishoudens al snel afhaakten. Rochdale en de andere woningcorporaties stelden dat de kleine huishoudens, veelal oudere huishoudens die al lange tijd in dezelfde woning woonden, konden verhuizen naar een aangeboden kleinere woning tegen een huurprijs die de corporaties aan ieder ander huishouden hadden gevraagd. Dit kwam er op neer dat voor een kleinere woning 100% van de maximaal redelijke huur betaald moest worden. Dit betekende in de praktijk vaak een hogere huur voor een kleinere woning doordat de huishoudens vaak een lage huur achter lieten. De huurprijs die zij op dat moment betaalden had te maken met het feit dat zij al een lange periode in de zelfde woning gehuisvest waren en de huurprijs dus beperkt heeft kunnen stijgen. De vrijwilligheid om mee te werken aan een dergelijk project was dan ook moeilijk te bewerkstelligen.

Hier is vervolgens op gereageerd door binnen het project te proberen na mutatie de zelfde maximaal redelijke huur aan te houden. De kleine beschikbare woning werd tegen de zelfde maximaal redelijke huur (Rochdale ca 73%, 2012) aangeboden als hoe deze was achtergelaten. Dit kwam ondanks de goede bedoeling ook nog vaak neer op een lichte huurverhoging of een zelfde huurprijs voor een kleinere woning. Behalve het aanhouden van de zelfde maximaal redelijk huur werd er op een gegeven moment ook geprobeerd met een verhuisvergoeding de huishoudens mee te krijgen in het project, helaas ook zonder het gewenste resultaat.

Rochdale en de andere corporaties waren niet in staat financieel veel in te leveren (investeren) vanwege het feit dat de grote woning vervolgens weer in de sociale sector terecht zou komen met de daarbij horende lage huurprijs. In het geval van de grote middeninkomen gezinnen kunnen we spreken van een andere situatie en dus mogelijk te genereren inkomsten waarmee het project gefinancierd kan worden. Waar in het oude project twee sociale woningen werden geruild, is het in dit geval mogelijk een sociale en vrijehuur woning te ruilen waarbij de grote woning in de vrije huurmarkt wordt ingezet voor het bedienen van het grote gezin. Op dit moment wordt nog te makkelijk gedacht in 'verlies van een mogelijk hoog inkomen' in het geval van een ruil terwijl het passief toekijken niet direct meer inkomsten oplevert. Er wordt momenteel te lang neergekeken op het feit dat een grote woning tegen een marktprijs verhuurd kan worden, terwijl het niet ingrijpen geen mutatie mogelijk maakt en die grote woning niet snel vrij zal komen.

## 5.5 Aanbevelingen

Zoals uit voorgaand paragraaf op te maken, is het niet vanzelfsprekend te spreken van de ‘meest geschikte’ maatregel. De overige maatregelen kunnen immers ook zeer geschikt zijn in het geval er gekozen wordt voor lichte aanpassingen cq wijzigingen in de randvoorwaarden. Er zullen dan ook eerst per maatregel afzonderlijke aanbevelingen gedaan worden en vervolgens een hoofdaanbeveling. Gesteld kan worden dat het dan aan Rochdale is om een internonderzoek te doen om te kunnen bepalen in hoeverre deze aanpassingen en te nemen stappen binnen de organisatie mogelijk zijn.

### **Binnen de 10%**

Omdat er hier sprake is van een maatregel opgelegd door de overheid is er niet veel mogelijk hierin aanpassingen te doen. Wel zijn er voor Rochdale aanpassingsmogelijkheden indien de grote middeninkomen gezinnen vanwege hun beperkte slagingskans als aandachtsgroep in het eigen beleid worden aangemerkt. Op het moment dat Rochdale het aanpakken van krap gehuisveste grote gezinnen in de middeninkomensgroep als doelstelling neemt, kan het huidige organisatiebeleid daarop aangepast worden. Rochdale zou dan het beleid, waarin is bepaald dat grote woningen in eerste instantie voor liberalisatie beschikbaar gesteld worden, moeten aanpassen opdat niet teveel grote woningen worden geliberaliseerd. Daarmee maakt Rochdale het mogelijk binnen het kleine aanbod voor de middeninkomens toch meer grote woningen aan te bieden die hierdoor voor de grote gezinnen goed bereikbaar en betaalbaar zullen komen. Door deze aanpassing zullen de huishoudens met de kleinste slagingskans binnen de middeninkomengroep als eerste bediend kunnen worden, temeer ook door het feit dat binnen deze sociale toewijzingsmethode gebruik gemaakt wordt van voorrangregels voor de grote gezinnen.

Naast de directe aanpassingsmogelijkheden binnen het eigen beleid kan Rochdale zich, zonder enig zekerheid, blijven inzetten voor een algehele aanpassing van deze maatregel. De inspanning die Rochdale in deze kan doen betreft vooral het gezamenlijk met andere corporaties en de overkoepelende organisaties (AFWC en Aedes) bij de minister blijven lobbyen voor verruiming van de 10% vrije bestedingsruimte.

### **Flexibele Huren**

Deze maatregel kan niet voor alle grote gezinnen met een middeninkomen ingezet worden. Rochdale zou er voor moeten kiezen alle middeninkomen grote gezinnen de mogelijkheid te geven van deze maatregel gebruik te kunnen maken. Alleen dan is het mogelijk alle gezinnen te bedienen die door deze regelgeving in het nauw zijn gekomen bij het vinden van geschikte huisvesting. Indien het vanwege een gezamenlijk besloten toewijzingsvorm niet mogelijk is als corporatie op zich een dergelijk beslissing te nemen, zal gezamenlijk tot een wijziging in de projectvoorwaarden gekomen moeten worden. Het initiatief hiervoor kan dan van Rochdale komen met als uitgangspunt de overige deelnemende corporaties te overtuigen van het feit dat de groep die bediend moet worden groter is dan nu bepaald.

Binnen dit project zal er niet gebruik gemaakt worden van voorrangregels waardoor een klein huishouden net zo veel aanspraak maakt op een grote woning als een groot gezin. De maatregel is potentieel gezien vooral erg effectief bij het wel hanteren van deze toewijzingsregels/voorrangregels waardoor het aanbod beter aansluit bij de verschillende huishoudens. Daarbij moet opgemerkt worden dat de tevredenheid bij een dergelijk methode bij alle huishoudens te bereiken is. De grote

huishoudens worden in het geval van interesse door de grotere slagingskans geholpen en de kleinere huishoudens worden met name bediend met een middelgrote woning. In gevallen dat er geen interesse is van grote gezinnen zullen zij (kleine gezinnen) vanzelfsprekend alsnog aanspraak maken op de woning. In het geval niet voor deze methode gekozen wordt kan men spreken van vooral tevredenheid onder kleine huishoudens. De grotere gezinnen worden dan namelijk veel minder bediend en zien hun woonsituatie niet snel verbeterd.

Over het algemeen zullen er voor dit project kleinere woningen ingezet worden omdat de corporaties er voor kiezen de grote woningen tegen marktprijzen te verhuren, en dus is het aanbod grote woningen beperkt. De stappen die Rochdale dient te nemen om de hierdoor aanwezige lage slagingskans te kunnen te vergroten, is binnen de pilotgroep bespreken hoe binnen dit project grote woningen te kunnen aanbieden voor het bedienen van de grote gezinnen. Wanneer Rochdale het probleem, wat gezien kan worden als een gezamenlijk probleem van de Amsterdamse corporaties, onder de aandacht weet te brengen bij de deelnemende partijen kunnen de mogelijke aanpassingen in de maatregel beter verantwoord worden.

Het vergroten van het aanbod kan verder ook mogelijk gemaakt worden door het vergroten van het deelnemersveld met meerdere Amsterdamse corporaties. Het vergroten van het deelnemersveld vergt samenwerking, overtuiging en een gezamenlijk doel wat te willen doen aan het probleem. Rochdale kan hierin de voortrekkersrol nemen tijdens de pilotbijeenkomsten.

### **15/25WWS en 100% maximaal redelijk**

Rochdale en andere Amsterdamse corporaties maken momenteel gebruik van deze maatregel om de woningen te kunnen liberaliseren en tegen marktprijzen te kunnen verhuren. Kleine aanpassingen waarmee financieel niet veel ingeleverd wordt en er sociaal maatschappelijk een grote winst te behalen valt zijn hier wel degelijk mogelijk. Om de verhuisgeneigdheid en slagingskans binnen de groep grote gezinnen te vergroten zal Rochdale er voor kunnen kiezen de huurprijzen van deze vaak grote geliberaliseerde woningen tussen de €681 - €850 te houden, waarmee ze wel betaalbaar worden. Rochdale zou er in dergelijke gevallen voor moeten kiezen een bepaalde woning te liberaliseren om boven de huurgrens van €681 uit te komen en enigszins extra inkomsten te genereren maar moet daarbij niet uit het oog verliezen dat de woning wel betaalbaar blijft voor deze doelgroep. Tevens is het van belang dat in de toekomst mogelijk niet te veel grote woningen die beschikbaar komen worden afgetopt om daarmee het aanbod grote woningen voor deze groep breed te houden. Nu worden de woningen vaak geliberaliseerd en in de vrije sector tegen marktprijzen verhuurd. In enkele gevallen wordt een potentieel te liberaliseren woning afgetopt om deze bereikbaar te houden voor de primaire doelgroep, de lagere inkomens. Hierin zal de middenweg gekozen moeten worden om beide inkomensgroepen te kunnen bedienen, aangezien het huidige beleid het bewonen van grote woningen alleen voor de lagere of hogere inkomens mogelijk maakt. Meer aanbod en ook beter bereikbaar aanbod zal dan ook de prioriteit moeten krijgen en middels AFWC bijeenkomsten beter op de agenda gezet moeten worden. Ook hierin kan Rochdale een voortrekkersrol nemen en het gezamenlijk maatschappelijk belang benadrukken.

### **Verbouwing tot 5 kamers**

Een van de maatregelen waar Rochdale zich op zou moeten richten nu de kans op nieuwbouw miniem is, is het aanpassen van het bestaande aanbod. Deze maatregel kan in bepaalde gevallen met niet al te grote investeringen een goede bijdrage leveren aan het verkleinen van het tekort aan grote woningen. Tevens kunnen de woningen vanaf het moment dat deze vrij komen op korte termijn geschikt gemaakt worden en weer aangeboden worden aan de grote gezinnen. Door Rochdale zal er

constant bijgehouden moeten worden welke vier kamer woningen er in de vrije sector of sociale sector met een label om geliberaliseerd te worden, vrij komen. Deze woningen dienen tenminste 70m<sup>2</sup> oppervlak te hebben en er zal een snelle toetsing moeten plaats vinden om te bezien of de woning geschikt is voor een aanpassing en wat de mogelijke kosten er van zullen zijn. Na aanpassing kan de woning in de vrije sector aangeboden worden, uiteraard het meest effectief met een mogelijke voorrang voor deze grote middeninkomen gezinnen.

Rochdale zal voor het goed bedienen van de doelgroep echter wel de woningen moeten aanbieden tegen niet marktconforme huurprijzen, namelijk tussen €681 en €850. In het geval van een net geliberaliseerde woning komt dit neer op extra te genereren inkomsten bij een kleine verbouwing. In het geval van een grote verbouwing zal het verschil in inkomsten beperkt zijn, vandaar dat een goed financieel en bouwtechnisch vooronderzoek aanbevolen wordt. Het vinden van snelle en goedkope verbouwingsmethodes kan op lange termijn financieel positief uitpakken. Met name een onderzoek naar methode per type woning of bouwperiode zou het mogelijk kunnen maken snel de zelfde ingrepen te doen. Rochdale levert met deze maatregel in enkele gevallen financieel in maar maakt sociaal maatschappelijk wel grote stappen. Verder kan gesteld worden dat Rochdale nu in een periode zit waarin de kansen op nieuwbouw erg klein zijn maar passief toekijken ook geen optie is, dus te meer een reden te kijken naar hoe 'Verbouwing' in te zetten.

### Combinatie van maatregelen

Het project 'van Groot naar Beter' zou nog eens geëvalueerd moeten worden waarbij vooral gekeken moet worden naar de voorwaarden die aan een deelname verbonden zijn. Dit project 'van Groot naar Beter' heeft de potentie de grote middeninkomen gezinnen beter te bedienen. Dit zal met name mogelijk zijn wanneer het potentiële aanbod grote woningen voor dit project wordt gezocht in de vier kamer woningen. Rochdale zal dan ook meer onderzoek moeten doen naar de mogelijkheden om enerzijds het ruilproject in te zetten voor het beschikbaar maken van de grote woningen en anderzijds dit potentiële aanbod te vergroten door het toepassen van de 'Verbouwing tot 5 kamers' maatregel. Dit is mogelijk door in de eigen voorraad meer onderzoek te doen naar deze woningen die momenteel worden bewoond door kleine huishoudens. Hiervoor zal in plaats van schriftelijk direct (persoonlijk) contact gemaakt moeten worden met de potentiële kandidaten.

Gedurende de toetsing van Support (bewoners) is gebleken dat er zeker interesse is van kleine huishoudens om een ruil aan te gaan, zolang ze er financieel niet op achteruit gaan. Een kleinere woning in dezelfde omgeving zien zij vaak ook als meer geschikt en ook een mogelijke woning op een lagere verdieping blijkt gewild. Wat in dit geval ook benadrukt moet worden is het feit dat Rochdale hier ook niet financieel op achteruit hoeft te gaan indien de ruil plaats vindt zoals eerder beschreven:

- Grote woning (vaak lage huur ivm lange bewoningsduur) wordt omgezet naar vrije sector woning (€681-€850)
- Kleine woning (vrijgekomen in sociale sector) wordt aangeboden tegen de oude huurprijs van het kleine huishouden.
- 

Het aangaan van deze ruil betekent niet direct extra inkomsten voor Rochdale maar wel een groot sociaal maatschappelijke winst die in het geval van niets doen niet te behalen is. Daarbij is het ook nog eens interessant omdat het financieel weinig of niets heeft gekost, door de 'compensatie' die in feite plaats vindt. Een klein huishouden blijft de zelfde huur betalen en de grote geliberaliseerde woning zal minimaal de zelfde huur opbrengen als de tot sociale huur omgezette woning. In het geval het een ruil betreft met een ouder huishouden (echtpaar) kan gesteld worden dat hiermee ook nog eens twee aandachtgroepen bediend zijn, de ouderen en de grote gezinnen.



Hieronder kort samengevat waarom er meer onderzoek dient te worden gedaan naar een mogelijke inzet van deze combinatiemaatregel:

Passief optreden naar aanleiding van oude resultaten levert hoe dan ook niets op; geen doorstroming en geen potentiële grote woning te liberaliseren. Momenteel valt zowel financieel als maatschappelijk gezien weinig winst te behalen door het ontbreken van animo wat te wijten is aan de wijze van uitvoering. Nu zijn er door liberalisatiemaatregelen meer mogelijkheden voor het genereren van inkomsten en sociaal maatschappelijke winst.

Veel maatregelen en ook huidige gezondheid van de woningmarkt zijn afhankelijk van doorstroming. Deze kan hiermee bevordert worden wat meerdere huishoudentypen ten goede kan komen.

Bedienen van de 2 doelgroepen; Grote middeninkomen gezinnen en kleine huishoudens met een laag inkomen waaronder de ouderen die een aandachtsgroep vormen binnen Rochdale.

## 5.6 Algemene opmerking

## 6 Reflectie

## Bibliografie

AEDES, 2011. Jaarverslag.

ADV Market research, 2011. Rapport 'Ik wil ook wonen'. Amsterdam.

AFWC; Dienst WZS, 2010. Van groot naar beter 2011. Amsterdam.

AFWC; Gemeente Amsterdam, HA, 2008. Beleidsovereenkomst Wonen Amsterdam 2007-2010. Amsterdam.

AFWC, 2011. Diepte punt verhuizingen sociale sector. Amsterdam.

AFWC, 2011. Jaarverslag. Amsterdam.

Arkesteyn, M., Bankers, B. & Schootbrugge, S.v.d. , 2010. Centralisatie Vastgoedbeheer alleen leidt niet tot strategisch handelen. *Delft*.

Atrive BV; Stichting OpMaat, 2011. Werken aan oplossingen middeninkomens. Houten.

Bos, J. & Oude Ophuis, R., 2007. Wooncarrieres in de veranderde stad. Amsterdam: AFWC.

Chiou, M., Simsek, R. & Slot, J., 2009. Woonwensen grote gezinnen. Amsterdam.

Eigen Haard, 2011. Evaluatie 'van Groot naar Beter'. Amsterdam.

De Groot, S., 2007. Effecten van organisatieontwikkeling bij overheidsorganisaties aan de hand van het INK-managementmodel. Tilburg.

De Principaal; Dienst Wonen, 2005. Gezinnen in Amsterdam. Amsterdam.

Dienst WZS; AFWC, 2008. Conferentieverlag 'Ruimte voor grote gezinnen'. Amsterdam.

Dienst WZS; AFWC, 2009. Wonen in Amsterdam 2007. Amsterdam.

Dienst WZS; AFWC, 2011. Vraag en aanbod op de woningmarkt 2009. Amsterdam.

Dienst WZS, 2007. Ruimte voor grote gezinnen. Amsterdam.

Dienst WZS, 2010. Wonen in Amsterdam 2009. Amsterdam.

Dienst Wonen, 2008. Evaluatie 'van Groot naar Beter'. Amsterdam.

Dienst O+S, 2011. Stadsdelen in cijfers 2011. Amsterdam.

Gemeente Amsterdam; AFWC; HA, 2011. Bouwen aan de stad II. Amsterdam.

Gemeente Amsterdam; AFWC, 2006. Bouwen aan de stad I. Amsterdam.

Gemeente Amsterdam; AFWC, 2010. WiA 2009 Verhuiscriteria en verhuisgedrag. Amsterdam.

Gemeente Amsterdam, 2008. Woonvisie tot 2012. Amsterdam.

Gemeente Amsterdam, 2007. Project zoeklicht 'grote woningen'. Amsterdam.

Gemeente Amsterdam, 2011. Woningmarktpositie Middensegment. Amsterdam.

Huurdersvereniging Amsterdam, 2011. Vrije sector gen oplossing middeninkomens. Amsterdam.

Jonge de, H, Arkesteijn, M H, Heijer den, A. C., Vries de, J. C., & Putte Vande, H. J. M. 2009. *Corporate Real Estate Management, Designing an Accommodation Strategy*. Delft.

NIBUD, 2012. Koopkrachtonwikkelingen 2012-2017. Utrecht.

Ministerie van VROM, 2011. Puntensysteem en energielabel. Den Haag.

Ministerie van BZK, 2010. Tijdelijke regeling DAEB toegelaten instellingen volkshuisvesting. Den Haag.

Ministerie van Financiën, 2012. Verhuurderheffing. Den Haag.

Minster van VROM, 2011. Puntensysteem en schaarstegebieden. Den Haag.

Minsterie van VROM, 2010. Besluit beheer sociale huursector (BBSH). Den Haag.

Pilotgroep Flexibele Huren, 2012. Pilot Flexibele Huren. Amsterdam.

Sociaal en Cultureel Planbureau, 2011. Gezinsrapport 2011. Den Haag.

Stadsdeel Bos en Lommer, 2008. Woonvisie Bos en Lommer 2008-2011. Amsterdam.

Stadsdeel de Baarsjes, 2007. Beleidsnota: geWOON in de Baarsjes. Amsterdam.

Stec groep BV, 2011. Investeringsmonitor woningcorporaties 2010.

Teule, R. B. J. , 1996. Inkomen, Doorstromen en uitsorteren, arm en rijk op de Nederlandse grootstedelijke woningmarkt. Delft.

Ruimte en Wonen, 2011. De uitbreiding in kaart. Amsterdam.

Rigo, n.d. Huishoudens;Tussen wal en schip. 2010.

Rochdale, 2012. Directieraad overleggen. Amsterdam.

van der Veer, J. & Pouw, N., 2006. Grote gezinnen, Grote woningen. Amsterdam: AFWC.

Woningnet, 2012. Kwartaalcijfers 2012. Amsterdam.

## Internet

<http://www.aedesnet.nl>

<http://www.kei-centrum.nl>

<http://www.woonwei.nl>

<http://www.os.amsterdam.nl>

<http://www.zws.amsterdam.nl>

<http://www.rochdale.nl>

<http://www.rijksoverheid.nl>

## Bijlagen

### Bijlage I

## Bijlage II

## **Bijlage IV**

### **Interviews**