



Grote gezinnen en het EU-beleid

Huisvesting van grote middeninkomen gezinnen binnen de nieuwe Europese toewijzingsregels



Student:	S. El Adel	
Mentoren:	drs. Kees van der Flier Housing Systems	
	ir. dr. Louis Lousberg	Design and Construction Management
Gecommitteerde:	drs. Dirk Dubbeling	Onderzoeksinstituut OTB
Stage begeleiders:	Dhr. R. Maas	Rochdale Amsterdam
	Mw. M. de Vroomen	Rochdale Amsterdam

Inhoud

- **Definities**
- **Gesignaleerd probleem**
- **Doelstelling en Vraagstelling**
- **Onderzoekopzet en Methoden**
- **Resultaten**
- **Analyse en Toetsing**
- **Conclusie**
- **Aanbevelingen**

Definities

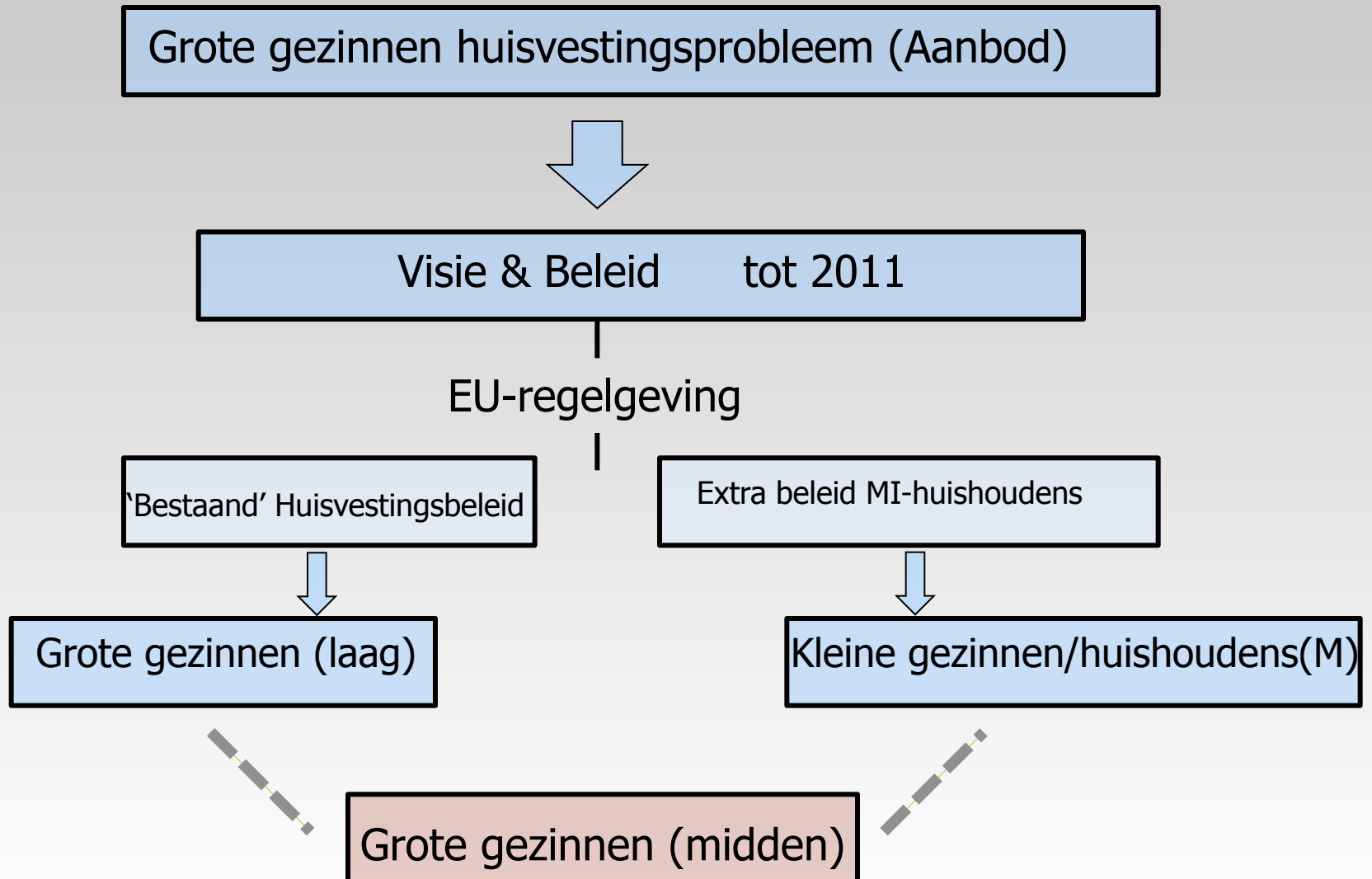
Groot gezin:	5 of meer persoonshuishouden igv 2 ouders 4 of meer persoonshuishouden igv 1 ouder
Grote woning:	5 kamer woningen, 80m ² WWS
Sociale huurwoning:	Huurprijs tot €681,02
Laag inkomen:	tot €34.229
Midden inkomen:	€34.229 – €43.000
Urgente gevallen:	o.a. Stadsvernieuwingskandidaten en ouderen

EU Toewijzingsregel:

Sinds 1 januari 2011 verplicht de overheid woningcorporaties om minimaal 90% van de vrijgekomen sociale huurwoningen (< € 681,02) te verhuren aan huishoudens met een laag inkomen (<34.229/j).

Probleem

Gesignaleerd probleem



Doelstelling

Middels dit onderzoek onderzoeken wat de mogelijke gevolgen en effecten zijn van het EU-beleid voor de grote middeninkomen gezinnen in Amsterdam en hoe in de uitvoering van Rochdale binnen de EU-kaders aanpassingen te kunnen doen om deze gevolgen en effecten te voorkomen of verminderen.

Vraagstelling

Onderzoeksvraag

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 maatregelen) binnen de EU-kaders voorkomen of beperkt worden?

A Wat is het probleem in Amsterdam?



B Welke oplossingen zijn er?



C Welke zijn het meest geschikt en waarom?

Vraagstelling

Deelvragen

A Wat is het probleem in Amsterdam?

Wat is de huisvesting situatie van grote gezinnen in Amsterdam?

- L.01 - Hoeveel krap gehuisveste gezinnen met een laag inkomen?
- LP.02 - Hoeveel krap gehuisveste gezinnen met een (lage) middeninkomen?
- L.03 - Hoe is de spreiding in Amsterdam van deze gezinnen?
- L.04 - Welke stadsdelen hebben het meest te kampen met dit probleem?
- 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?

- LP.06 - Welke beleidsnota's waren er ten aanzien van deze grote gezinnen?
- LP.07 - Wat zijn volgens de literatuur de uitkomsten en resultaten van deze beleidsnota's?

Wat houdt de nieuwe EU regelgeving in?

- L.08 - Wat houdt dit nieuwe beleid in en wat betekent dit voor de woningcorporaties en de toewijzing van woningen?
- L.09 - Wat houdt dit beleid in eerste instantie in voor de (lage) middeninkomens gezinnen?
- LP.10 - Wat zijn de veranderingen in het verhuisgedrag van deze gezinnen door het nieuwe beleid?
- L.11 - Welke invloeden zouden de hierboven behandelde punten kunnen hebben op de Amsterdamse woningmarkt wat betreft veranderingen en verschuivingen?
- L.12 - Wat zijn de vastgestelde en te verwachten problemen?

Vraagstelling

Deelvragen

A Wat is het probleem in Amsterdam?

Wat is het beleid dat in Amsterdam gevoerd wordt voor het huisvesten van grote gezinnen en wat betekent dit voor het aanbod?

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?

LP.14 - Wat zijn de resultaten tot zo ver van deze beleidsnota's en afspraken?

LP.15 - Wat zijn de tekortkomingen van deze beleidsnota's en wat is de situatie in de stadsdelen waar dit speelt?

Vraagstelling

Deelvragen

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?

Vraagstelling

Deelvragen

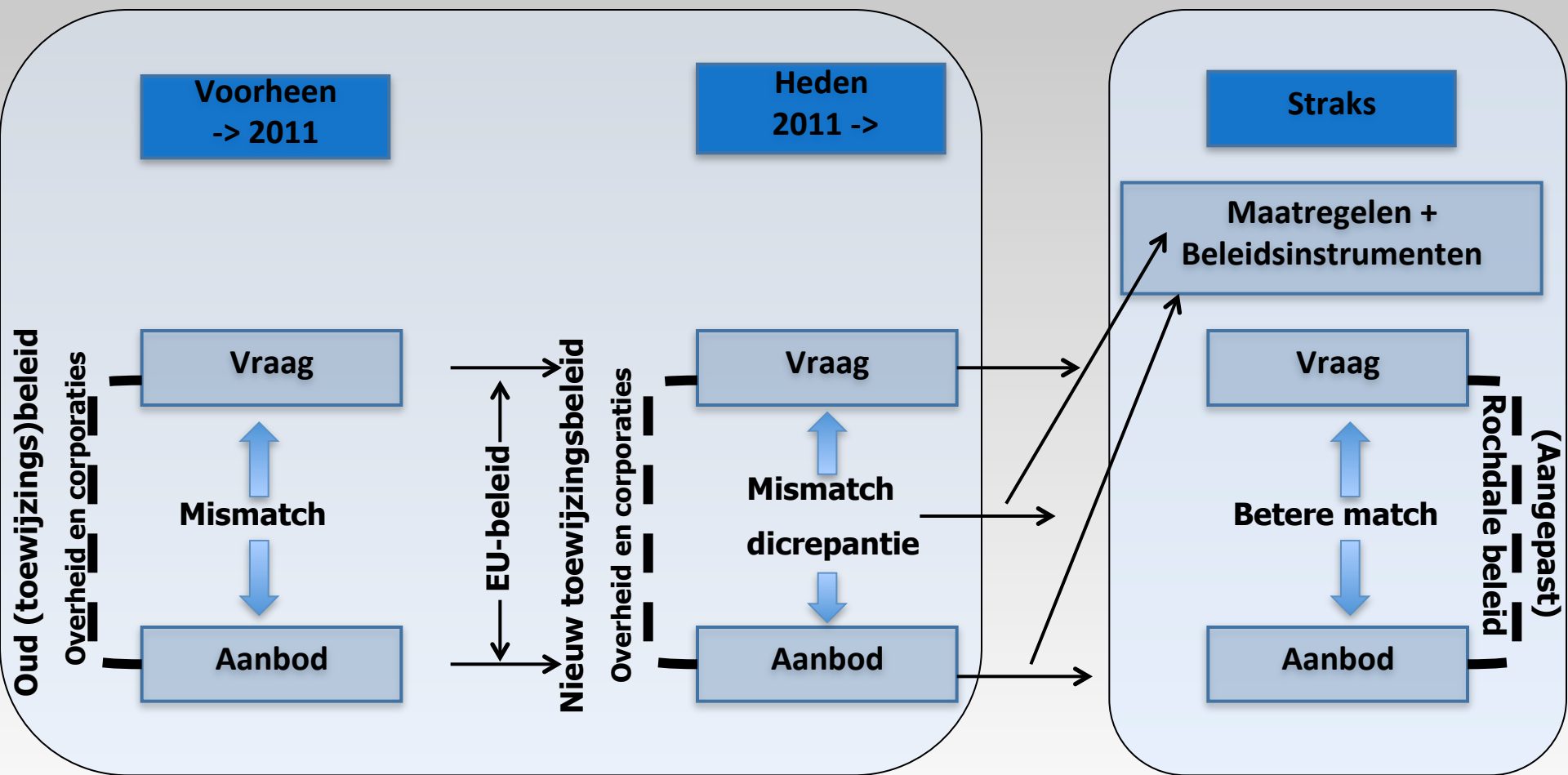
C Welke zijn het meest geschikt en waarom?

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?
- LP.24 - Kunnen deze aanbevelingen/oplossingen ook eventueel aangedragen worden bij andere Amsterdamse corporaties?

Onderzoeksopzet

Onderzoek-chronologie



Onderzoeksopzet

Onderzoeksmethoden

```
graph TD; A[Onderzoeksopzet] --- B[Onderzoeksmethoden]; B --- C[Literatuurstudie]; B --- D[Focus]; B --- E[Praktijkonderzoek];
```

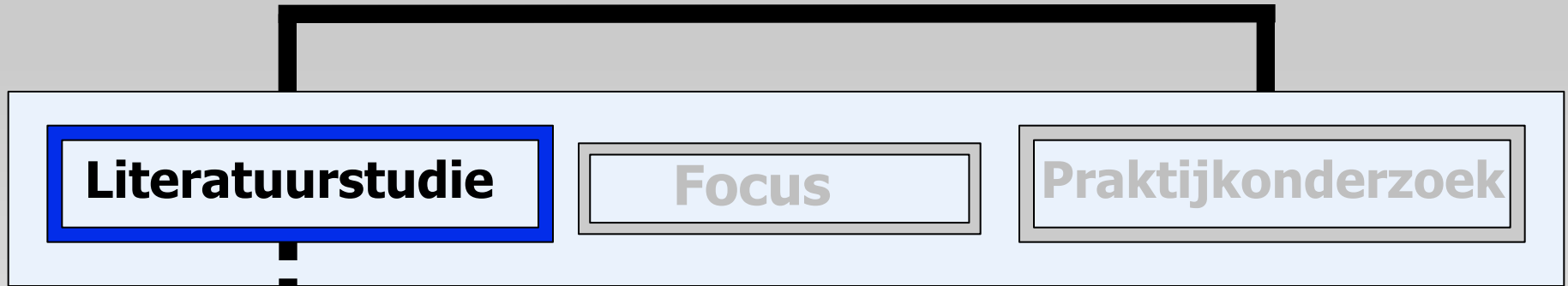
Literatuurstudie

Focus

Praktijkonderzoek

Onderzoeksopzet

Onderzoeksmethoden



Gemeente Amsterdam
Dienst WZS
Dienst O+S



Nota's
Beleidsdocumenten
Rapportages

Corporaties
AFWC
Aedes



Beleidsdocumenten
Rapportages

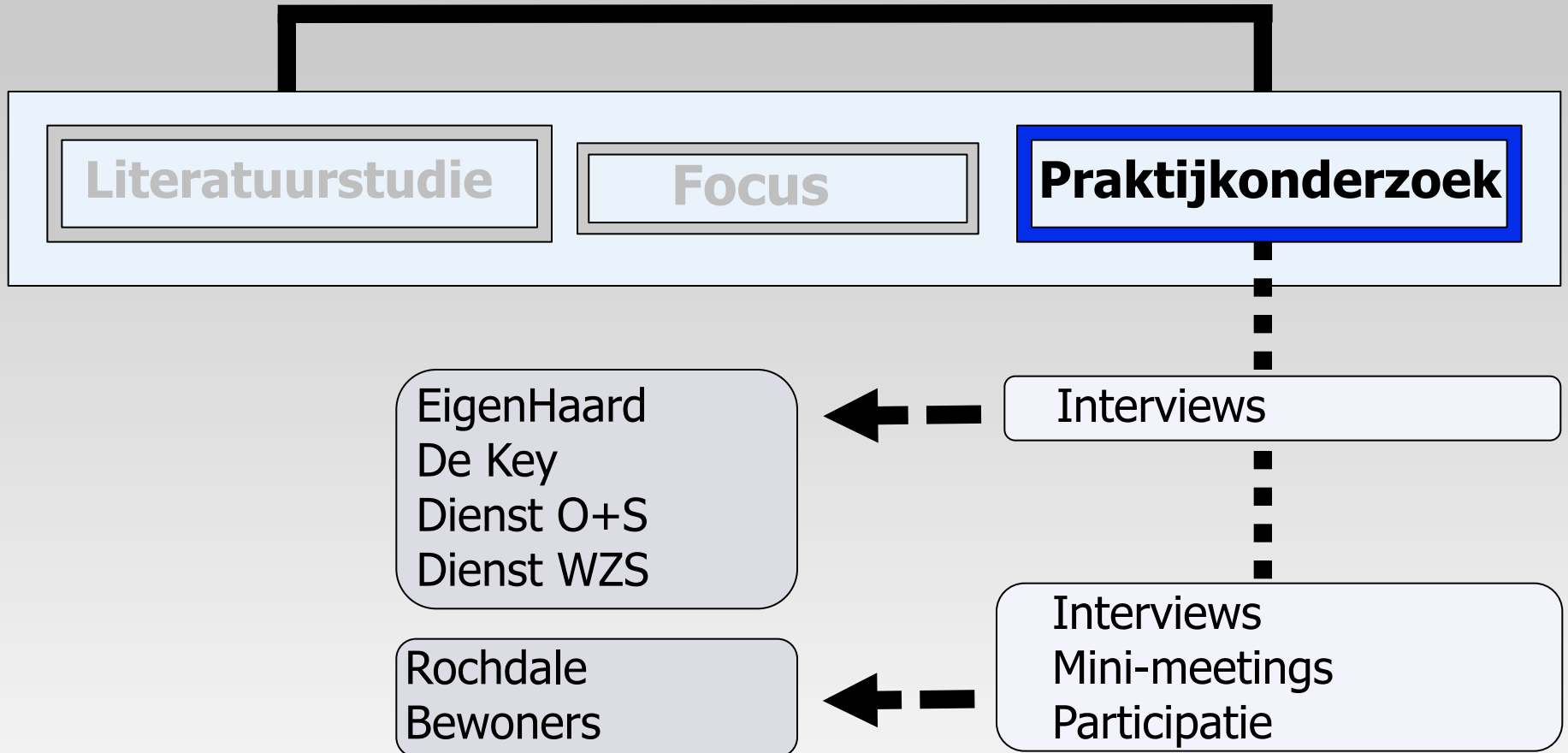
Onderzoeksinstituten
Huurdersver. A'dam
Woonbond



Onderzoeken
Rapportages

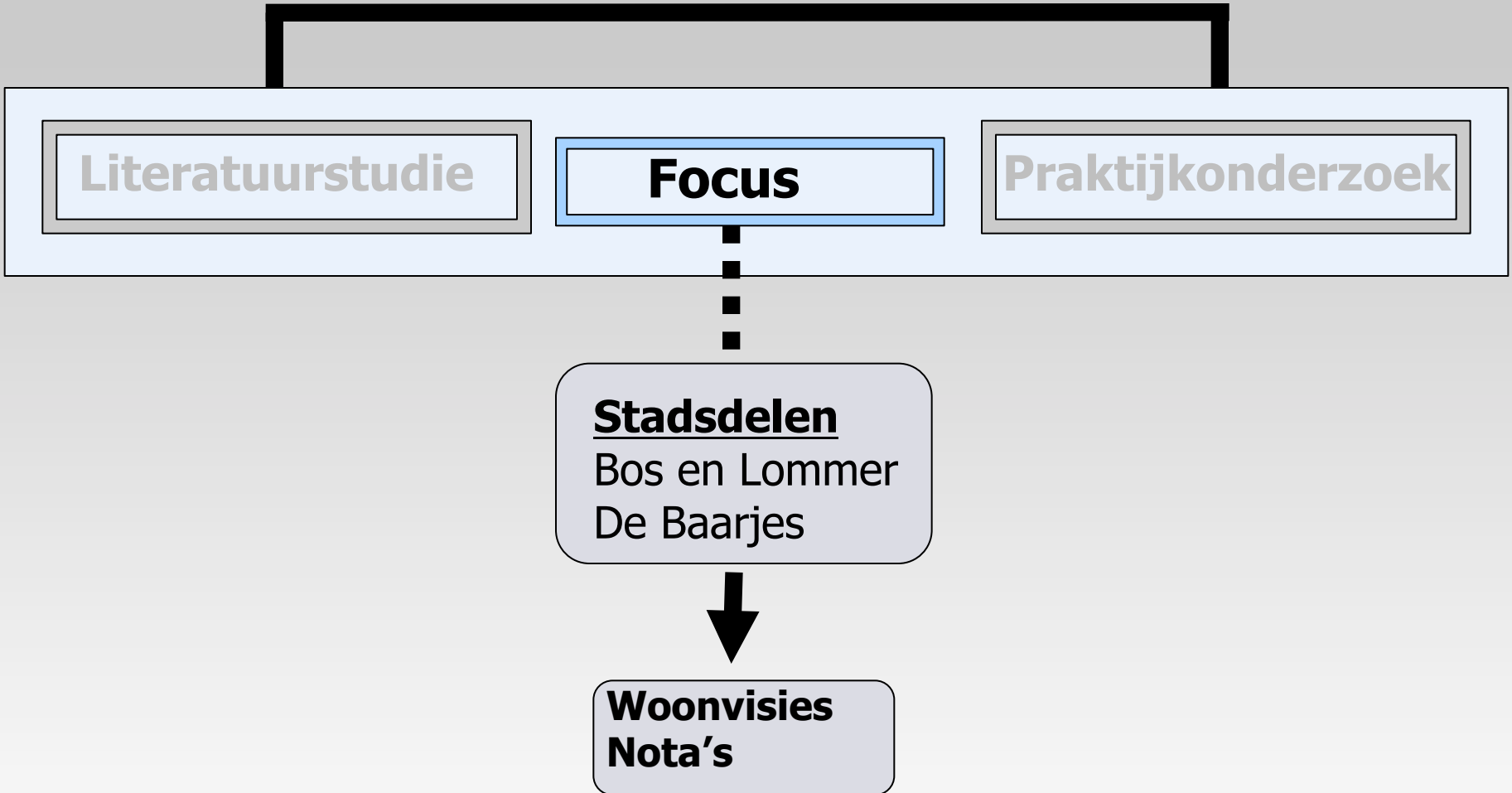
Onderzoeksopzet

Onderzoeksmethoden



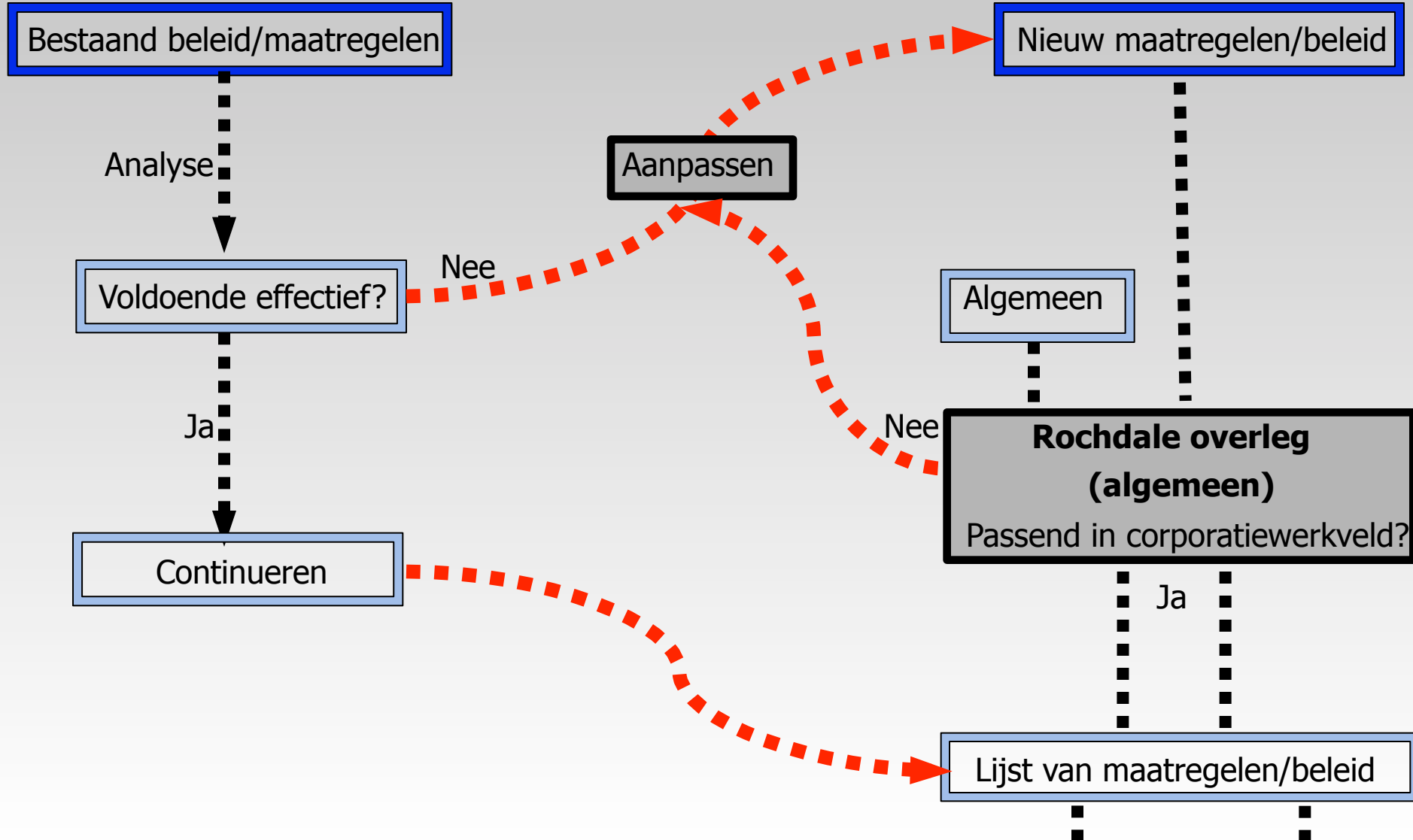
Onderzoeksopzet

Onderzoeksmethoden



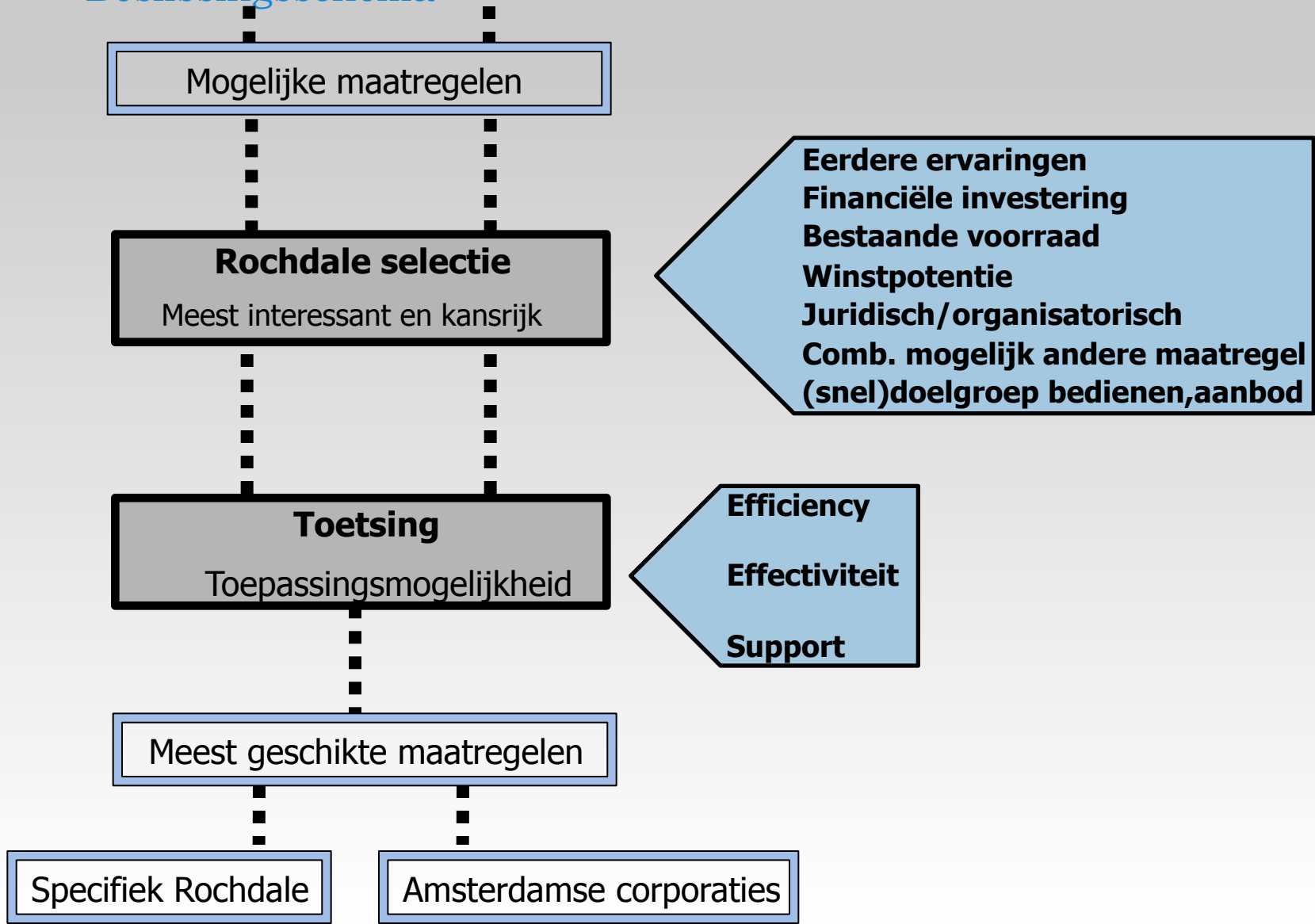
Onderzoeksopzet

Beslissingschema



Onderzoeksopzet

Beslissingsschema



Het probleem

Wat is er aan de hand?

A Wat is het probleem in Amsterdam?

Wat is de huisvesting situatie van grote gezinnen in Amsterdam?

Amsterdam : 16.000 grote gezinnen

12.000 grote gezinnen	-	krap gehuisvest	-	woning kleiner dan 80m ² (WWS)
5.200 grote gezinnen	-	krap gehuisvest	-	woning kleiner dan 60m ² (WWS)
10.200 grote gezinnen	-	krap gehuisvest	-	Corporatie (<80m ² WWS)

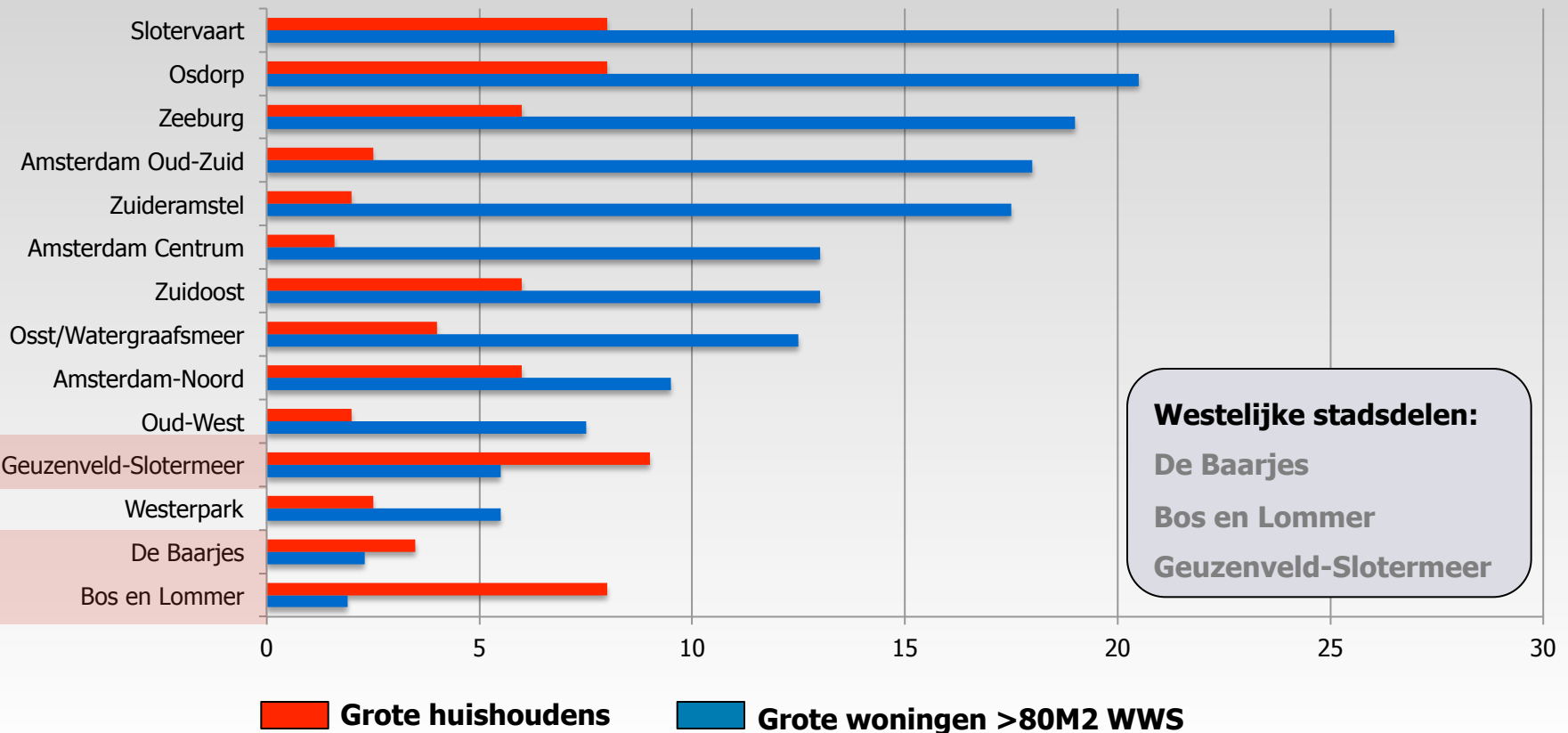
7950 gezinnen (77,7%)	Laag inkomen	< €33.000
880 gezinnen (8,6%)	Midden inkomen	€33.000 – €43.000
1400 gezinnen 13,7%	Hoog inkomen	> €43.000

Het probleem

Wat is er aan de hand?

A Wat is het probleem in Amsterdam?

Wat is de huisvesting situatie van grote gezinnen in Amsterdam?



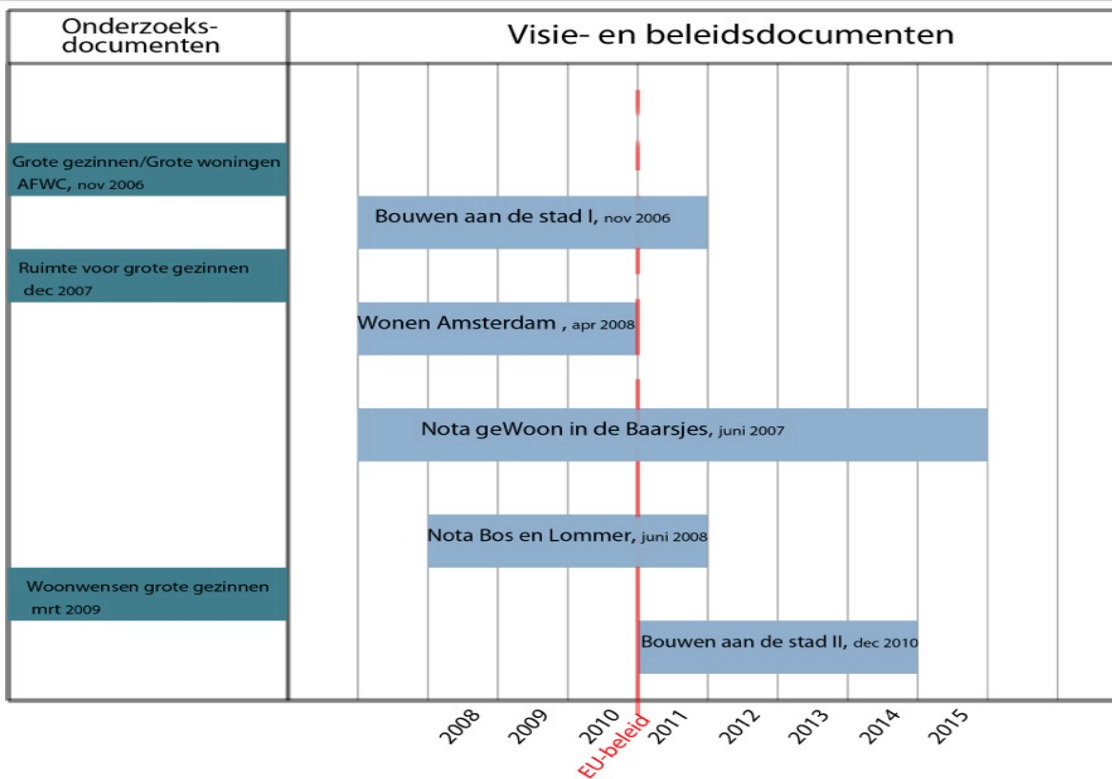
Het probleem

Wat is er aan de hand?

A Wat is het probleem in Amsterdam?

Wat is het beleid dat in Amsterdam gevoerd werd tot januari 2011 voor het huisvesten van de grote gezinnen?

Wat is het beleid dat in Amsterdam gevoerd wordt voor het huisvesten van grote gezinnen en wat betekent dit voor het aanbod?

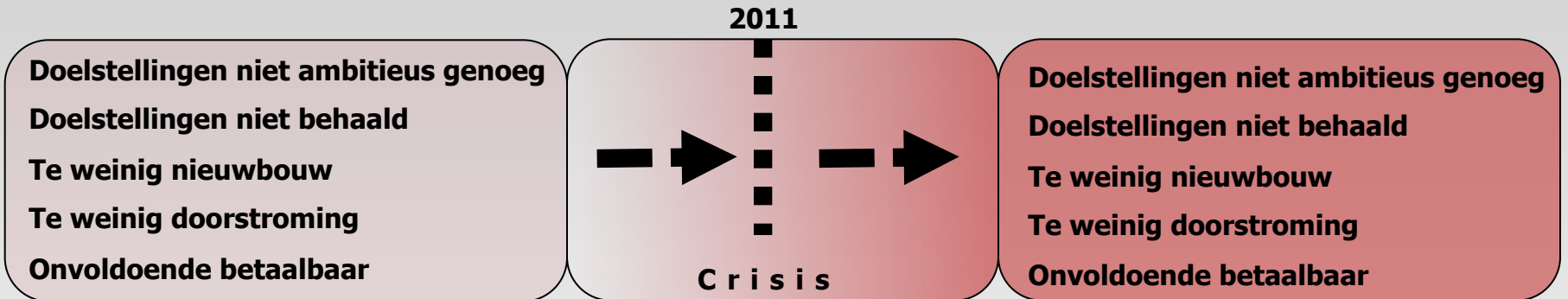


Het probleem

Wat is er aan de hand?

Wat is het beleid dat in Amsterdam gevoerd werd tot januari 2011 voor het huisvesten van de grote gezinnen?

Wat is het beleid dat tegenwoordig in Amsterdam gevoerd wordt voor het huisvesten van grote gezinnen en wat betekent dit voor het aanbod?



Factoren

EU-toewijzingsregel

- Splitsing aandachtsgroep
- Geen (extra) nieuw beleid

Crisis en economische recessie

- Uitstel/annulering plannen
- 100% maximaal redelijk
- Minder nieuw beleid

Donnerpunten

Het probleem

Wat is er aan de hand?

A Wat is het probleem in Amsterdam?

Wat houdt de nieuwe EU regelgeving in en wat betekent dit voor de verhuismogelijkheden?

Grote gezinnen met inkomen: > €34.229

Koopmarkt

Onbetaalbaar aanbod in Amsterdam
Geen hypotheek mogelijkheden

Vrije huurmarkt

Weinig betaalbaar in Amsterdam
Locatie binnen Amsterdam

Minder doorstroming

Sociaal maatschappelijke problemen

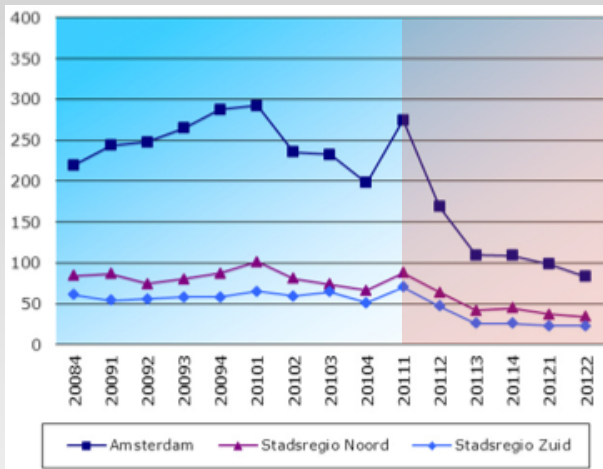
* Laag inkomen: €34.229

** Sociale huurgrens : €681,02

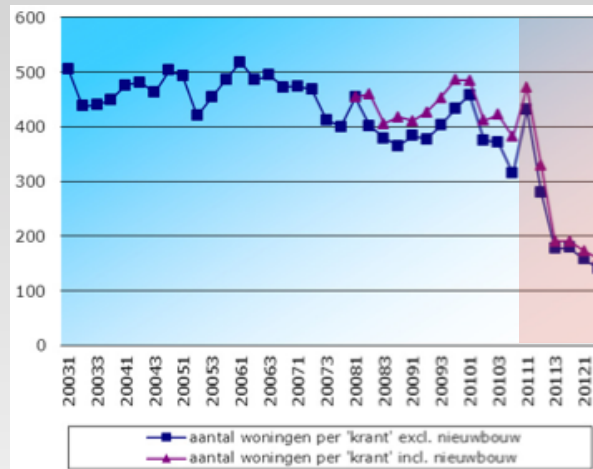
Het probleem

Wat is er aan de hand?

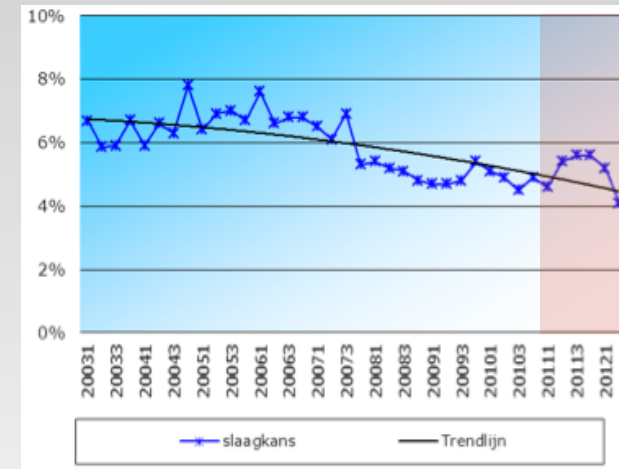
Wat is het beleid dat tegenwoordig in Amsterdam gevoerd wordt voor het huisvesten van grote gezinnen en wat betekent dit voor het aanbod?



Gemiddeld aantal aangeboden woningen (excl nieuwbouw) per kwartaal



Gemiddeld aantal aangeboden woningen per selectieronde per kwartaal

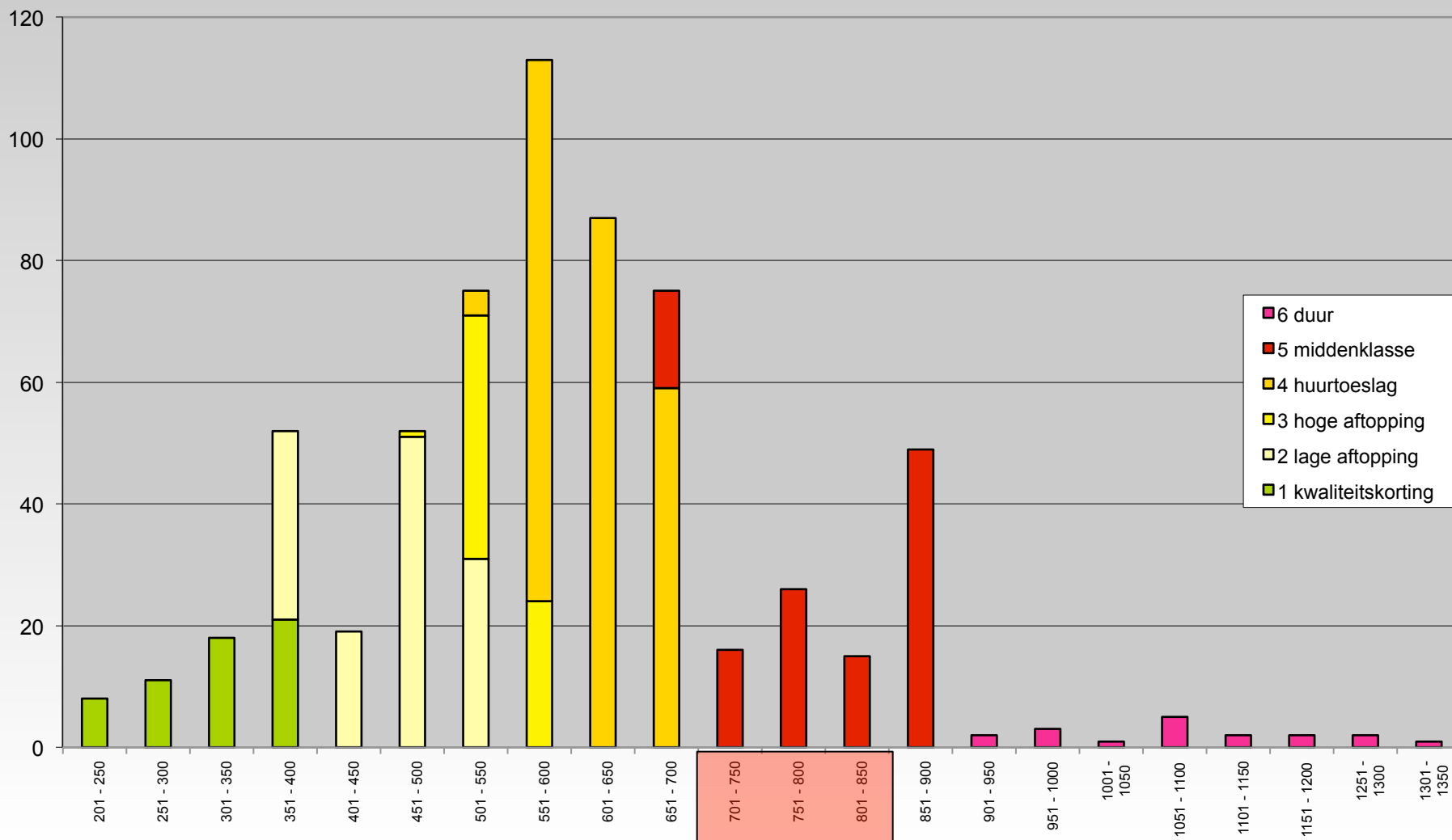


Slaagkans per kwartaal

Het probleem

Wat is er aan de hand?

Rochdale: Totaal aanbod



Analyse

Mogelijke maatregelen

B Welke oplossingen zijn er?

Binnen de door de EU en overheid gestelde kaders

Economisch Prijsvorming

- **15/25 WWS**
- **100% maximaal redelijk**
- **Net boven grens aanbieden**

Fysiek

- **Nieuwbouw**
- **Verbouwing 5 kamers**

Sociaal Huurbeleid-toewijzing

- **Doelgroep voorrang**
- **Aanschrijven en maatwerk**
- **Ruilmogelijkheden**
- **Samenwerking Rooftrack**
- **18+ gezinsleden bedienen**
- **Afspraken verdeling binnen 10%**
- **Samenvoeging 10% ruimte**

Analyse

Criteria: Interessant en kansrijk

B Welke oplossingen zijn er?

Eerdere ervaringen

Financiële investering

Bestaande voorraad

Winstpotentie

Juridisch/organisatorisch

Comb. mogelijk andere maatregel

(snel)doelgroep bedienen,aanbod

Interessant en kansrijk

Analyse

Selectie meest interessant en kansrijk

B Welke oplossingen zijn er?

	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												
Financiële investering												
Bestaande voorraad												
Winstpotentie												
Juridisch/organisatorisch												
Comb. mogelijk andere maatregel												
(snel)doelgroep bedienen,aanbod												
Interessant en kansrijk												

Analyse

Selectie meest interessant en kansrijk

B Welke oplossingen zijn er?

Houdt rekening met / levert bijdrage aan		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
Zeer positief	++												
Positief	+												
Neutraal	0												
Negatief	-												
Zeer negatief	--												
Eerdere ervaringen	++	++	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-	0
Financiële investering	++	++	++	-	--	0	+	0	0	0	0	-	-
Bestaande voorraad	+	+	+	0	--	+	+	+	+	+	++	+	-
Winstpotentie	++	++	0	+	0	-	0	0	0	+	0	0	0
Juridisch/organisatorisch	++	++	++	0	--	0	+	-	+	+	++	++	+
Comb. mogelijk andere maatregel	++	++	++	++	-	0	+	+	+	++	++	++	-
(snel)doelgroep bedienen,aanbod	+	+	0	++	+	+	++	0	++	++	++	+	+
Interessant en kansrijk	++	++	++	+	--	0	+	0	-	-	-	-	-

Analyse

Meest interessant en kansrijk

B Welke oplossingen zijn er?

Meest interessant en kansrijk

- *15/25 Donnerpunten Amsterdam*
- *bij mutatie 100% maximaal redelijke huur, minder aftoppen.*
- *Grote woningen alleen naar vrije sector, om boven grens uit te komen, minder winstoogmerk.*
- *Verbouwing (>€664) woningen tot 5 kamers*
- *Samenvoeging vrije ruimte 10%, gezamenlijk probleem aanpak*
- *Duidelijke afspraken betreft ruimte beschikbaar binnen 10%; Wie wordt bediend en wie niet*

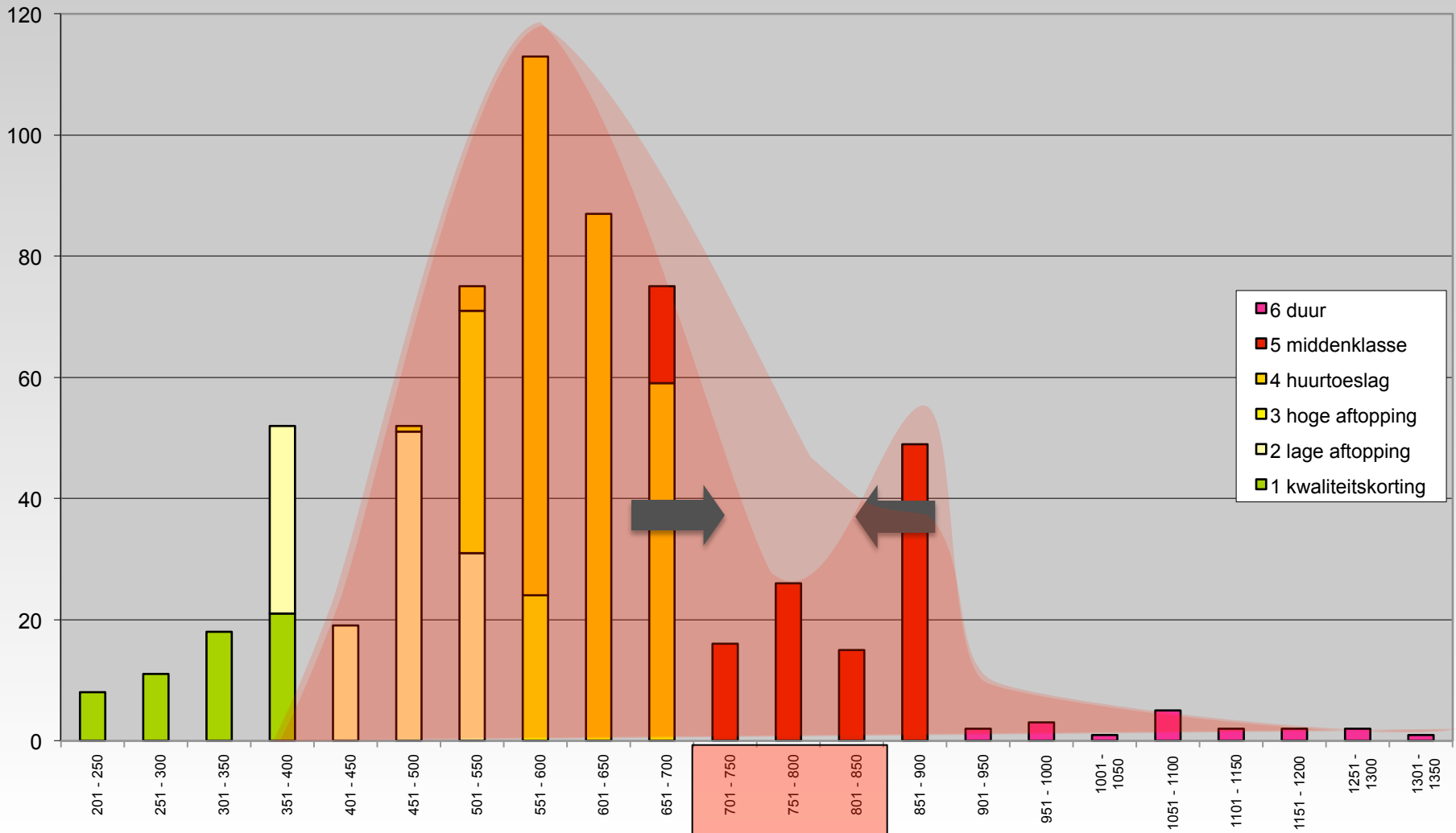


- 1 - Binnen de 10% toewijzen van sociale huurwoningen aan de doelgroep.**
- 2 - Flexibele huren**
- 3 - 15/25 extra WWS punten & 100 % maximaal redelijk (beperkt-liberaliseren)**
- 4 - Verbouwing woningen tot 5 kamerwoningen (plus liberaliseren)**

Analyse

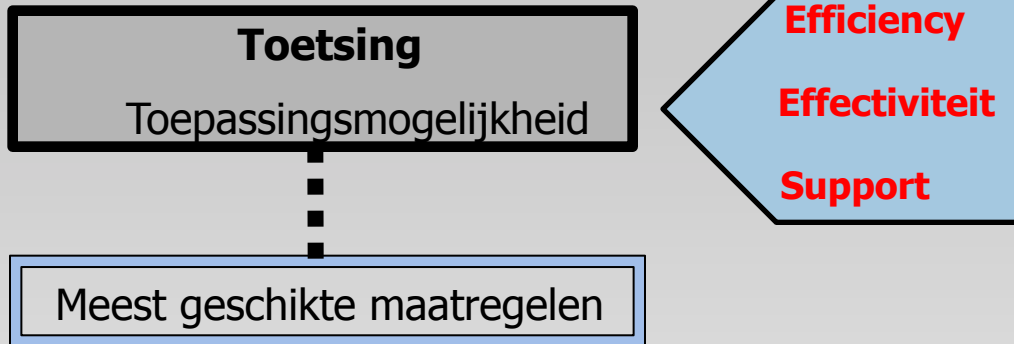
Doel van maatregelen

Rochdale: Vrije huurmarkt



Toetsing

Toetsingsaspecten



Wat is de potentiële winst? (Financieel, sociaal maatschappelijk en bedrijfsmatig)

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?

Met de huidige voorraad woningen de doelgroep kunnen bedienen.

Aansluiting op de wensen van de doelgroep

Niet te bureaucratisch en ingewikkeld in de uitvoering.

Staat Rochdale hier positief tegenover?

Staan de bewoners/doelgroep hier positief tegenover?

Resultaten

Voorbeeld

Maatregelen

15/25 extra WWS punten & 100 % maximaal redelijk

- Winst:** Financieel en sociaal maatschappelijk
Veel liberalisering mogelijk
Veel aanbod; Grote gezinnen groter slagingskans
- Inspanningen:** Grote woningen voor liberalisering behouden
Grote woningen, niet marktconform mogelijk maken
- Stappen:** Selectie van geliberaliseerde woningen
Opstellen toewijzingsregels; huishoudentype - woninggrootte
- Partijen:** andere corporaties; gezamenlijk aanpak
groter en verspreid aanbod
- Tijd:** Alle potentiële woningen in database beschikbaar (kort)
Eventuele toewijzingsregels opstellen, overleg (lang)

Toetsing

Voorbeeld

	Potentiele winst		Inspanning	Stappen	partijen	Tijd
	Sociaal	Financieel				
	Maatschappelijk					
Binnen de 10%	Een groot gedeelte van de grote gezinnen wordt bediend. Krap gehuisveste 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 ++	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. +++
Flexibel	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. Bedienen van huishoudens niet direct mogelijk. Mogelijk op korte termijn +-
15/15 WWS 100% max redelijk	Groot deel van de doelgroep kan hiermee bediend worden. Veel grote woningen kunnen geliberaliseerd worden waarmee het aanbod snel vergroot wordt. Uitgangspunt zal moeten zijn huurprijs 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 woningen te liberaliseren, meer mogelijk zelf te bepalen welke huurprijzen aan te houden. makkelijker te sturen op inkomsten die gegenereerd 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 op papier selecteren van interessante grote woningen waarmee doelgroep geholpen kan worden. Deze lijsten zijn al beschikbaar: voorraadlijsten De woningen kunnen theoretisch geliberaliseerd worden maar als er geen doorstroming is zal de uitvoering in de praktijk niet mogelijk zijn. Momenteel is de doorstroming op de sociale markt erg laag dus daar zal men zich op moeten richten. -	Vrijkomende woningen na oplevering klaar maken om als geliberaliseerde woningen aan te bieden. Op eigen site en rooftrack aanbieden met evt vermelding/voorrang 'geschikt voor grote gezinnen' Maken van afspraken met andere corporaties niet alle grote woningen en marktconform aan te bieden. ++	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. +++
Verbouwing tot 5 kamerwoning	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 onderzocht 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 eigensite 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. ++

Toetsing

Criteria vs maatregelen

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

Toetsing

Extra criteria

	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%											
Flexibele Huren											
15/25 WWS en 100% max. redelijk											
Verbouwing tot 5kamers											

Toetsing

Toetsingsresultaten en conclusies

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

	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	
Flexibele Huren	--	+	+	+	--	+	--	0	0	0	+
15/25 WWS en 100% max. redelijk	+	0	+	+	--	+	+	+	+	+	++
Verbouwing tot 5kamers	+	0	+	--	--	+	+	+	--	+	++

Eindoordeel

Aanbevelingen

Binnen de 10% toewijzen van sociale huurwoningen (gelabeld) aan de lage middeninkomen gezinnen.

- Minder liberalisatie, waarmee (grote gezinnen) doelgroep te bedienen met sociale huisvesting groter wordt.
- **Gezamenlijk lobbyen voor ophoging percentage.**
- **In het geval van meer percentage overschot ook de hogere middeninkomen gezinnen.**
- **Onderzoek: Laagste slagingskans, eerst bedienen. 1.Vorrang middeninkomen 2. Grote gezinnen**
Eerst de ernst dan de grootte van de groep meenemen in de eindbeslissing.

Eindoordeel

Aanbevelingen

Flexibele Huren

- Alle middeninkomen gezinnen, ongeacht woning achterlatend.
- Aanbieden van (hoeveelheid) grote woningen voor pilot. (voorbeeld stellen)
- **Toepassen van voorrangsregel zoals in sociale huur. Tevredenheid beide huishoudens mogelijk**
- **Gezamenlijk verhogen inbreng en grote woningen. Bewustwording van gezamenlijk probleem.**
- **Vergroten deelnemersveld; Vraag vanuit heel Amsterdam, aanbod ook van alle corporaties**

Eindoordeel

Aanbevelingen

15/25 extra WWS punten & 100 % maximaal redelijk

- ▭ Minder grote woningen aftoppen. (2 bulten vervlakken)
- ▭ Niet marktconforme prijzen aanhouden; €660-€850, betaalbaarheid middeninkomen
- ▭ Financiële compensatie.

- ▭ **Gezamenlijk toepassen van voorrangsregel bespreken, ondanks marktwerking.**

Eindoordeel

Aanbevelingen

Verbouwing tot 5 kamers

- ▭ Meer tijd en energie in deze maatregel ivm kleine kansen voor nieuwbouw
- ▭ Liberalisatielijst aanvullen met potentiële verbouw woningen
- ▭ Vrije sector woningen verbouwpotentie nagaan.
- ▭ Voorrang bieden na verbouwing
- ▭ Niet marktconforme prijzen aanhouden. ; €660-€850, betaalbaarheid middeninkomen
- ▭ Financiële compensatie.
- ▭ Onderzoek snelle ingrijpmogelijkheden; type en bouwperiodes van woningen.
- ▭ Grote woningen onder marktprijs aanbieden; €660-€850, betaalbaarheid middeninkomen

- ▭ **Kennis en informatie uitwisselen (Zelfde woningtype/bouwtype/ etc)**
- ▭ **Samen ontwikkelen van snelle en goedkope systemen/methoden**

Eindoordeel

Aanbevelingen

Combinatie maatregelen

Alle maatregelen sterk afhankelijk van de doorstroming, momenteel weinig aanwezig.



2 meest geschikte + doorstroming

- 15/25WWS en 100% maximaal redelijk
- Verbouwing tot 5 kamers
- Ruilmogelijkheid **'Van Groot naar Beter'**



Combinaties

- **'Van Groot naar Beter' + 15/25WWS**
- **Verbouw tot 5 kamers + 15/25WWS**
- **'Van Groot naar Beter' + verbouw + 15/25WWS**

Eindoordeel

Hoofd aanbeveling

Combinatie maatregel

- Ruil + verbouw tot 5kamers + 15/25WWS en 100%

Wat betekent dit voor Rochdale?



Gebruik maken van 'bekend' maatregel

Groter potentieel aanbod

Aanbod beter verspreid over de stad

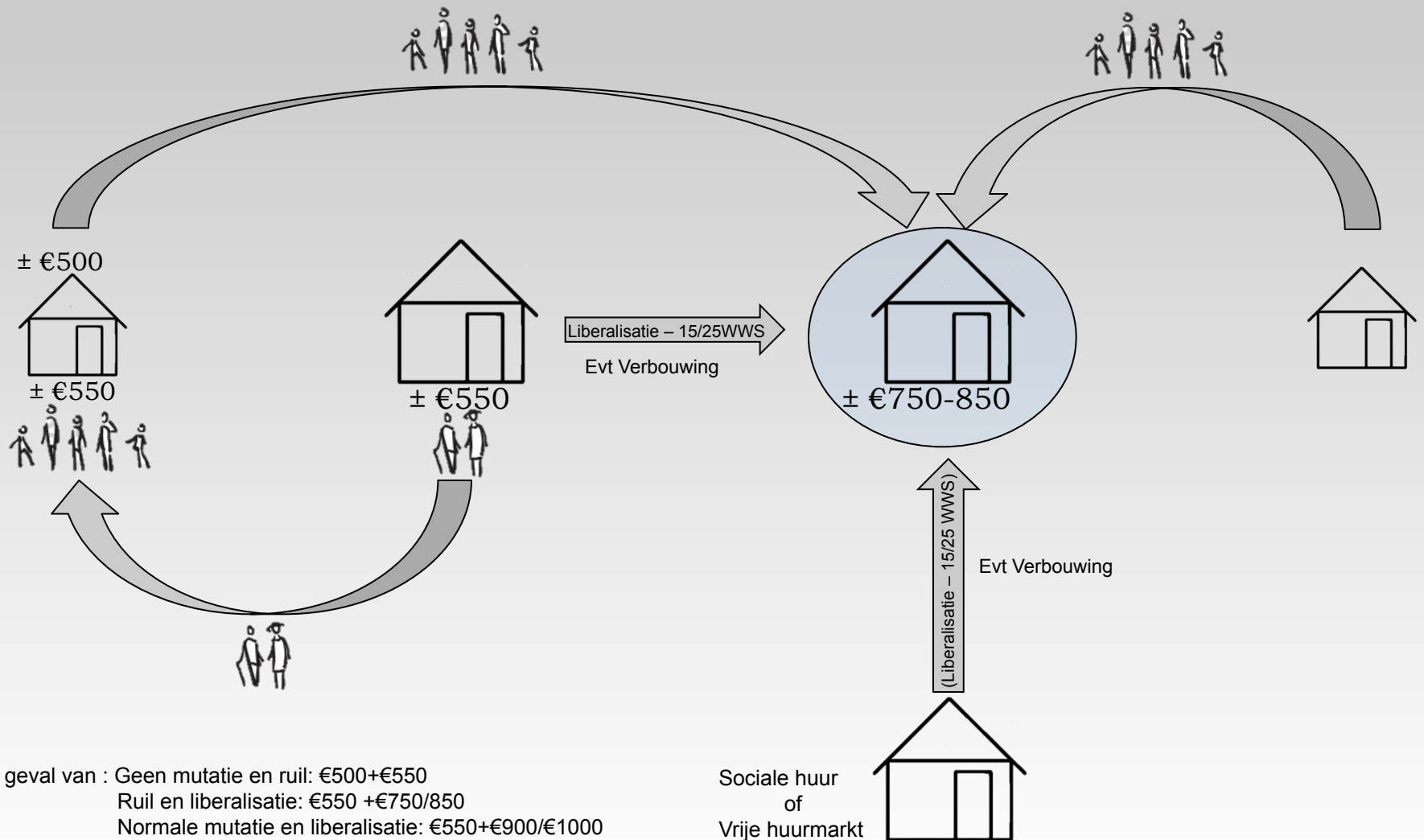
Financieel weinig achteruitgang (compensatie)

2 huishoudens bediend (ouderen ook aandachtgroep)

Bevordering doorstroming

Eindoordeel

Hoofd aanbeveling



Marktconform; Hogere huurprijzen, echter beperkt mogelijk zonder doorstroming.

Eindoordeel

Organisatie stappen

Algemeen: Meer onderzoek naar deze combinatiemaatregelen

Direct contact leggen met bewonersraad-contacten en wijkbeheerders

Verhuisvergoeding (evt verhuishulp) voor vertrekkend huishouden.

Ruil tegen bestaande huur (geen 100% of bestaand percentage ; 73%)

Ontwikkeling van snelle en goedkope verbouwmethodes

Ruilmogelijkheden uitbreiden, afspraken maken met meer corporaties

Kennis en informatie uitwisselen mbt methodes en ruilkandidaten

Eindoordeel

Algemene opmerking

Een passieve houding; geen doorstroming, geen bediening en mislopen van mogelijk inkomsten

Belang van randvoorwaarden intact houden, behoudens 'eerdere ervaringen'

Behaalde resultaten afhankelijk van implementatieperiode: *Woningmarkt omstandigheden*

Doelgroep prioriteiten

Uitvoering

Bibliografie

Literatuurlijst

- 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. Beleidsvereenkomst Wonen Amsterdam 2007-2010. Amsterdam.
- AFWC, 2011. Diepte punt verhuizingen sociale sector. Amsterdam.
- AFWC, 2011. Jaarverslag. Amsterdam.
- Arkesteijn, 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. Wooncarrières 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 Verhuishwensen 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.
- Pilootgroep 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. & Pauw, N. 2006. Grote gezinnen. Grote woningen. Amsterdam: AFWC.

Internet

www.aedesnet.nl

www.kei-centrum.nl

www.woonwei.nl

www.os.amsterdam.nl

www.zws.amsterdam.nl

www.afwc.nl

www.rochdale.nl

Interviews

Mvr. Hester booi

Dienst Onderzoek en Statistiek

Hr. San Yin Kan

Dienst Wonen, Zorg en Samenleven

Dhr. Rob Maas

Woningcorporatie Rochdale

Mvr. Marijke de Vroomen

Woningcorporatie Rochdale

Dhr.J.Doevelaar

Bewoner/bewonersraad

Mvr. Mareike Naumann

Woningcorporatie Eigenhaard

Mvr. Gerda van Rossum

Woningcorporatie De Key



Grote gezinnen en het EU-beleid

Huisvesting van grote middeninkomen gezinnen binnen de nieuwe Europese toewijzingsregels



Iemand nog een vraag of opmerking..?

Resultaten

Maatregelen

Binnen de 10% toewijzen van sociale huurwoningen (gelabeld) aan de lage middeninkomen gezinnen.

- ⁞ Grote groep weer als primaire doelgroep
 - ⁞ Gezamenlijk aanpak corporaties ; groot aanbod
 - ⁞ Segregatie aanpak door keuze label
 - ⁞ €550-€664 moeilijk betaalbaar lagere inkomens, groter kans voor doelgroep
 - ⁞ Gezinsgrootte voorrang en inkomen (€550-€664) > grote slagingskans
 - ⁞ Geen onderscheid welke woning achterlatend
 - ⁞ Aanbod; corporatie ruimte 10% onafhankelijk van anderen
-
- ⁞ Gezinnen hoger dan €38.532, probleem blijft bestaan
 - ⁞ Meerdere corporaties tegen 10%, tijdelijk geen aanbod

Resultaten

Maatregelen

Flexibel huren

- Bevordering doorstroming (aanpak scheefwonen)
 - Mogelijkheid eigen klanten in eigen voorraad (sneller aanbod indien nodig)
 - Probleemaanpak eigenvoorraad (complex, straatniveau)
 - Meer aanbod door (veelal) grote geliberaliseerde woningen
-
- Alleen indien sociale huurwoning achterlatend (vrije sector huurder ongeacht situatie niet)
 - Alle huishoudtypen maken aanspraak op alle (ook grote) woningen (minder aanbod)
 - Enkele corporaties (weinig aanbod)

Resultaten

Maatregelen

Verbouwing 5 kamers

- ~ Veel groter potentieel aanbod (sneller slagingskans)
- ~ Feitelijk 4 kamer (oppervlak), bij kleine investering huurprijzen van 4 kamers te hanteren (beter bereikbaar)
- ~ Door groot potentieel aanbod, mogelijk gespreid selectie (aanpak mismatch locatie-prijs)
- ~ In geval van kleine aanpassing, woning weer sneller beschikbaar
- ~ Grote aanpassingen vergen investering en tijd (investering en tijdelijk geen inkomsten)
- ~ Weinig financiële middelen beschikbaar

Resultaten

Maatregelen

Binnen de 10% toewijzen van sociale huurwoningen aan de lage middeninkomen gezinnen.

- Winst:** Sociaal maatschappelijk en bedrijfsmatig
Sociale impuls, sociaal structuur
Mix van inkomensgroepen
Impuls voorraad (omgeving)
Inkomsten: verlies op potentiële vrije sectorkandidaten
- Inspanningen:** Aanbieden woningen €561,99 en € 664,66
4% - 6% binnen de 10% is al beschikbaar
Bestaand toewijzingsysteem, sociale sector
- Stappen:** Operationele en administratieve (woningnet 10% ruimte)
Beschikbaar maken woningen
- Partijen:** aanschrijven uitgeschreven gezinnen > Woningnet
Kwartaal rapportage > Woningnet
- Tijd:** Korte termijn, weinig stappen voor start
Afhankelijk van 10%, gebruiksduur per jaar

Resultaten

Maatregelen

Flexibel huren

- Winst:** Sociaal maatschappelijk
MI grote gezinnen betaalbare kans bieden
Betere aansluiting huur-inkomen; minder problemen
Inkomsten: Vrije sectorprijzen met gegarandeerd minimum, maar beperkt aantal 600-800 in 3 jaar.
- Inspanningen:** Aanbieden geliberaliseerde woningen
Realiseren groter aanbod
- Stappen:** Selectie van geliberaliseerde woningen
Uitwerken opzet, rekenmethode en toewijzingsmethode
- Partijen:** Enkele corporaties; eventueel meer (vergroten aanbod)
Woningnet voor eventueel toewijzingsmethode en systeem
- Tijd:** Lange aanlooptijd;
Uitwerking van methodes en regels
Benaderen-samenwerking opbouwen andere corporaties

Resultaten

Maatregelen

15/25 extra WWS punten & 100 % maximaal redelijk

- Winst:** Financieel en sociaal maatschappelijk
Veel liberalisering mogelijk
Veel aanbod; Grote gezinnen groter slagingskans
- Inspanningen:** Grote woningen voor liberalisering behouden
Grote woningen, niet marktconform mogelijk maken
- Stappen:** Selectie van geliberaliseerde woningen
Opstellen toewijzingsregels; huishoudentype - woninggrootte
- Partijen:** andere corporaties; gezamenlijk aanpak
groter en verspreid aanbod
- Tijd:** Alle potentiële woningen in database beschikbaar (kort)
Eventuele toewijzingsregels opstellen, overleg (lang)

Resultaten

Maatregelen

Verbouwing woningen tot 5 kamerwoningen

- Winst:** Financieel en sociaal maatschappelijk
Zeer groot potentieel aanbod en spreiding
Financieel; investering nodig (aanpassing of verbouwing)
niet verhuurbaar (periode)
Wel marktconform (4 kamers)
- Inspanningen:** andere corporaties informeren (maatschappelijk en probleemaanpak)
Onderzoek en opsomming technieken (snel en goedkoop)
- Stappen:** Selectie van (te liberaliseren)woningen
Bij mutatie onderzoek naar 5 kamer mogelijkheid.
- Partijen:** andere corporaties; gezamenlijk aanpak en expertise
Aannemers, deskundigen; verbouwingmethode en technieken
- Tijd:** Onderzoek 5 kamer mogelijkheid (kort)
Keuze voor liberalisering (kort)
Verbouwing- aanpassing (lang)