# Marja van der Werf debat 2014

Verslag

Marja van der Werf

Een enthousiaste en bevlogen volkshuisvester. Professioneel, warm, kritisch, creatief, altijd met oog voor bewoners, ruim dertig jaar actief in het vak.
Marja. Een lieve vriendin, trouw, vrolijk, scherp analyserend wat je deed, maar ook met een mild oordeel. Marja schreef altijd kaartjes, met naast een vakantiegroet ook haar mening over wat ze had gezien of gehoord. Marja vond vooral dat wonen iets “van mensen” was.

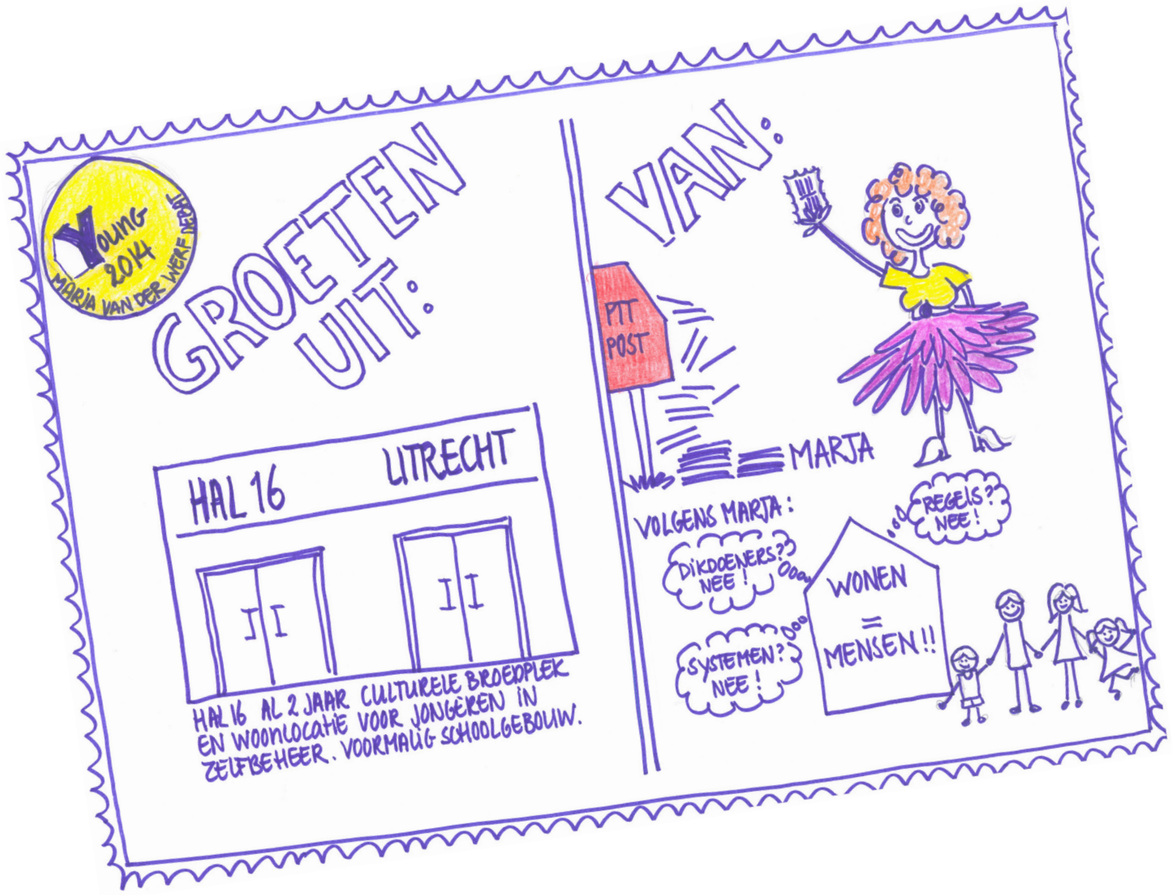
Marja overleed in juli 2002. Een jaar later hebben vrienden de Stichting Het Marja van der Werf debat opgericht. In de statuten staat dat we haar gedachtegoed niet kwijt willen raken. We willen de herinnering eraan levend houden, maar nog meer de (maatschappelijke) discussies daarover stimuleren. Daarom organiseren we (bij voorkeur) ieder jaar een debat. Doel daarvan is mensen werkzaam op het brede gebied van bouwen en wonen te inspireren.

## Y(oung) Wonen!

Het jaarlijkse Marja van der Werfdebat had dit jaar als thema “Y(oung) Wonen!”. Waarbij onder “generatie Y(oung)” de generatie Y wordt verstaan, oftewel de generatie die nu, grofweg, tussen de 16 en 30 jaar oud is. Jongeren die zich al (zelfstandig) op de woningmarkt begeven en jongeren die daar over niet te lange tijd over na zullen moeten gaan denken. De hoofdstelling van het debat was: “Y(oung) wonen: De volkshuisvestingssector is niet voorbereid op generatie Young!”

Het Marja van der Werfdebat had deze keer, in lijn met Marja’s karakter, ietwat eigenwijs en passend bij “de mens achter het wonen”, een andere vorm dan gebruikelijk. Er zijn een maand lang online discussie en gesprekken gevoerd op facebook, twitter en youtube, aan de hand van blogs, artikelen en stellingen rondom onderzoeksresultaten. Op 16 oktober jl. kwam al deze informatie samen tijdens een “diner pensant” in HAL16 in Utrecht, een culturele plek in de plint van een voormalig schoolgebouw dat voorlopig in gebruik is door Stichting Tijdelijk Wonen voor studentenhuisvesting.

Wil je teruglezen en bekijken wat er de afgelopen maanden is besproken en bediscussieerd, ga dan naar de website, lees de blogs en volg de links naar de (social) media.



# Y(OUNG) WONEN: "WIE BIEDT ONDERDAK?"

## Conclusies van het Marja van der Werfdebat 2014

*"Het traditionele woonruimteverdeelsysteem werkt niet. Het is niet tijd voor een ánder systeem, maar voor een systeem naast het huidige systeem. Of misschien zelfs wel voor meerdere systemen ernaast."*
*"Er zijn prachtige nieuwe initiatieven die reageren op de hedendaagse ontwikkelingen. Projecten die de weg naar een passende woning versnellen. Deze initiatieven vragen om versterking en navolging."*

Daarmee hebben we de twee belangrijkste conclusies van het Marja van der Werfdebat 2014. Het debat ging over de woonwensen van de nieuwe generatie. Jongeren tussen de 16 en 30 jaar. Ook wel 'Generatie Y' genoemd. Wat weten de gevestigde volkshuisvesters over deze generatie? En spelen zij al in op de behoeftes? Is er een andere woonvraag? Wat zijn de trends? Welke waarden liggen aan de keuzes van deze generatie ten grondslag?

Onze bevindingen na een maand lang online inspireren, enquêteren en debatteren en het slotdebat op 16 oktober in Hal16 in Utrecht:

### De woonbehoefte van Generatie Y is niet anders dan die van jongeren van tien jaar geleden.

De hedendaagse jongere wil niet een woonvorm die nog niet bestaat. 'Generatie Y' legt misschien iets andere accenten bij wonen, maar de wensen zijn niet substantieel anders dan die van jongeren uit een vorige generatie.
De wijze waarop de huidige jonge generatie met elkaar en anderen communiceert, benaderd wil worden en aan informatie komt, is wel degelijk anders dan bij voorgaande generaties: vooral online, ondernemend en via de eigen netwerken.

### Het woningaanbod is kwantitatief én kwalitatief niet passend.

De woningbehoefte is niet anders, maar dat zegt nog niets over het aanbod en de toegankelijkheid daarvan. Er lijkt nog steeds een grote mismatch te zijn tussen vraag en aanbod. Juist bij het instromen van jongeren op de woningmarkt zie je hoe kwetsbaar het aanbod nog altijd is; het past niet en het is slecht toegankelijk. Het blijft een vraagstuk van meer aanbod, maar vooral van meer passend aanbod. Daarbij spelen prijs en locatie vaak een grotere rol dan ruimte, kwaliteit en zekerheid.

### De volkshuisvestingssector is te star.

Het dynamische en flexibele (sociale en economische) leven van de jongere wordt niet ondersteund door de woningmarkt. Je zou kunnen zeggen dat de volkshuisvesting de ontwikkelingen rondom de arbeidsmarkt niet kan bijbenen. Er is meer behoefte aan flexibiliteit in de woningmarkt, waarbij snelle beschikbaarheid van (voldoende) goede woningen belangrijker zijn dan opgespaarde wachttijden. Als daar dan een tijdelijk, in plaats van een vast contract tegenover staat neemt generatie Y dat op de koop toe.

### Een grote groep starters valt tussen wal en schip.

De groep startende jongeren op de woningmarkt valt nu tussen wal en schip: ze verdienen te weinig voor een vrije sector huurwoning, komen niet in aanmerking voor een hypotheek vanwege tijdelijke arbeidscontracten en strengere hypotheekregels, en hebben te weinig wachttijd opgebouwd (als ze die al hebben opgebouwd) voor een sociale huurwoning.

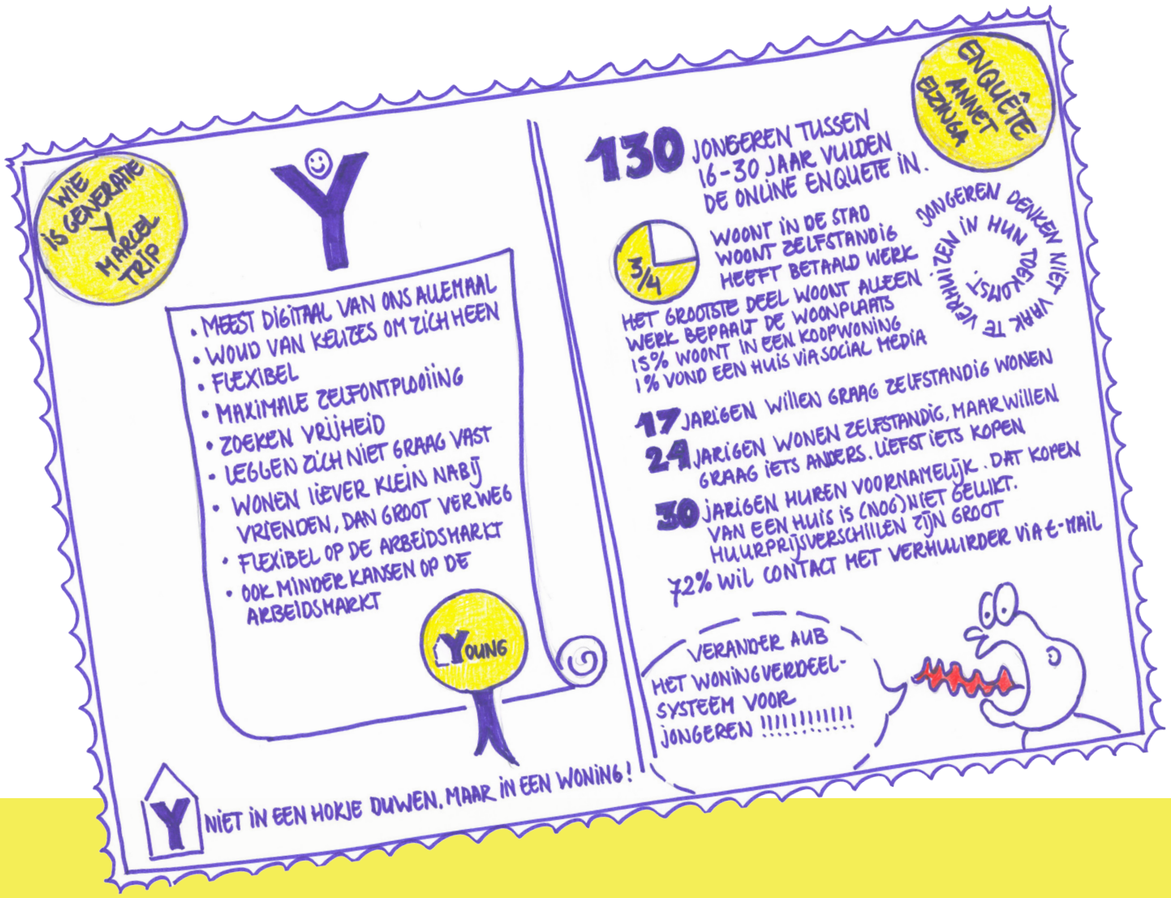
### Er zijn fantastische initiatieven waar we veel van kunnen leren, en die we zelfs kunnen kopiëren.

Er zijn tal van zeer inspirerende initiatieven. Prachtvoorbeelden waarvan we kunnen leren, en waar anders wordt omgegaan  met de jongerenwoonwens. Zo blijkt deze generatie zeker bereid om iets voor de samenleving te betekenen. Als je dat stimuleert vanuit het wonen, dan kan er heel wat burgerkracht ontstaan.
Ook collectiviteit en deeleconomie zijn trends die tot slimme, nieuwe passende vormen van (samen)wonen kunnen leiden. Maar het zijn druppels op een gloeiende plaat. Het oppakken en verduurzamen van succesvolle projecten, voorbeelden, initiatieven en experimenten zou een mooie taak kunnen zijn voor de sector.

### Alternatieve routes: Nieuwe vormen, nieuwe kansen.

Naast het traditionele systeem van wachtlijsten en inschrijftijd zal de corporatiesector alternatieve routes kunnen ontwikkelen die passen bij specifieke doelgroepen, bijvoorbeeld jongeren. Het bestaande systeem voldoet min of meer voor het verdelen van huizen. Maar wonen is meer dan een huis alleen. Dit systeem sluit niet bij jongeren aan, ook omdat ze zich pas op hun 18e kunnen inschrijven en dus jarenlang achteraan lopen.
Er is een sterk pleidooi om een tweede (en een derde?) woonruimte(verdeel) systeem op te zetten speciaal gericht op jongeren, en dat te laten bestaan naast het reguliere systeem. Bij het ontwikkelen van andere (verdeel)systemen is er de expliciete voorwaarde dat daarmee niet alleen gekeken wordt naar flexibilisering van de huurwetgeving. In een pluriforme samenleving hoort immers een pluriform aanbodmodel.

Annet Elzinga, Christel Krebber,Fulco Treffers, Mai van der Heide, Marcel Trip, Robin Pasman, Roelof Otten, Yvette Prinsen




## Y(oung) wonen: Wie is generatie Y?

Generatie Y, generatie Einstein, “the next generation”, de grenzeloze generatie. Wie is deze generatie? Volgens diverse onderzoeken is generatie Y de generatie geboren tussen, ongeveer, 1980 en 2000 (maar de meningen en de onderzoeken zijn daarover verdeeld). Voor het debat is uitgegaan van de groep “jongeren” die nu tussen de 16 en 30 jaar is. Deze generatie wordt op basis van haar kenmerken als werknemer onderscheiden van andere generaties en is (zogenoemd) zelfverzekerd, maatschappelijk bewust, optimistisch, flexibel, onderscheidend, veeleisend en vooral digitaal en veel online. Maar past een generatie, zo divers als deze ogenschijnlijk is, wel in een hokje?

Marcel Trip, medeorganisator van het debat en werkzaam als communicatieadviseur bij de Woonbond, somt zijn bevindingen op basis van vier weken online discussiëren op:

- Generatie Y is een grote verzameling individuen, zoals iedere generatie. Ze is niet in een hokje te stoppen. Kenmerkend voor de generatie is haar grote mate van flexibiliteit, die vermoedelijk is ingegeven vanuit noodzaak, gezien de lastige arbeidsmarktomstandigheden. Maar hoewel een hypotheek voor velen voorlopig nog ver weg is, “wil je ook in een droomhuis niet vast komen te zitten.”
- Maatwerk is voor deze generatie erg belangrijk. De grote opgave voor de sector is dan ook: “Hoe voorzie je een generatie die niet in een hokje gestopt wil worden van onderdak?” Want duidelijk is wel dat “nog lang niet iedereen onder de pannen is.”

## Enquête: Hoe willen thuiswonenden, huurders en kopers over vier jaar wonen?

Op internet is een niet-representatieve enquête afgenomen onder 127 jongeren. We gebruiken de resultaten als referentiemateriaal. Hierna enkele conclusies die uit de enquête volgen.

In de bijlage staan resultaten uitgebreider op een rijtje. Generatie Y wijkt in woonvormen en woonwensen af van andere doelgroepen. Maar binnen deze generatie zijn ook verschillende voorkeuren te onderscheiden bij verschillende leeftijdsgroepen. Een kleine inventarisatie duidt op het volgende.
Op de enquête hebben gereageerd;

- 16 t/m 20-jarigen: 31
- 21 t/m 25 jarigen: 50
- 26 t/m 30 jarigen: 46

### Thuiswonenden

35 jongeren wonen nu bij ouders/verzorgers. Ze willen over 4 jaar allemaal ergens anders wonen (op 1 na):

- 21 daarvan willen over vier jaar in een huurwoning wonen: dat gaven ze aan als eerste keus;
- 8 gaven als primaire keus aan in een stad te willen wonen;
- en 4 willen dan in een koopwoning;
- met woonlasten zijn ze nog niet zo bezig; slechts 2 gaven als eerste keuze aan lage woonlasten te willen;

De voorkeur gaat duidelijk uit naar huurwoningen.

### Huurders

66 jongeren wonen in een huurwoning, waarvan 8 met een tijdelijk huurcontract.

- 16 huren een zelfstandige woning van een woningcorporatie met een huur onder de € 700,-;
- en 12 in de particuliere sector met een huur onder de € 700,-;
- 12 jongeren huren voor meer dan € 700,- per maand van een particulier of een corporatie;
- 13 zitten er in een studentenkamer waarvan de meerderheid (10) in een studentenhuis met gedeelde voorzieningen.
- 4 jongeren huren samen met vrienden een huis.

Hoe wil deze groep over 4 jaar wonen?

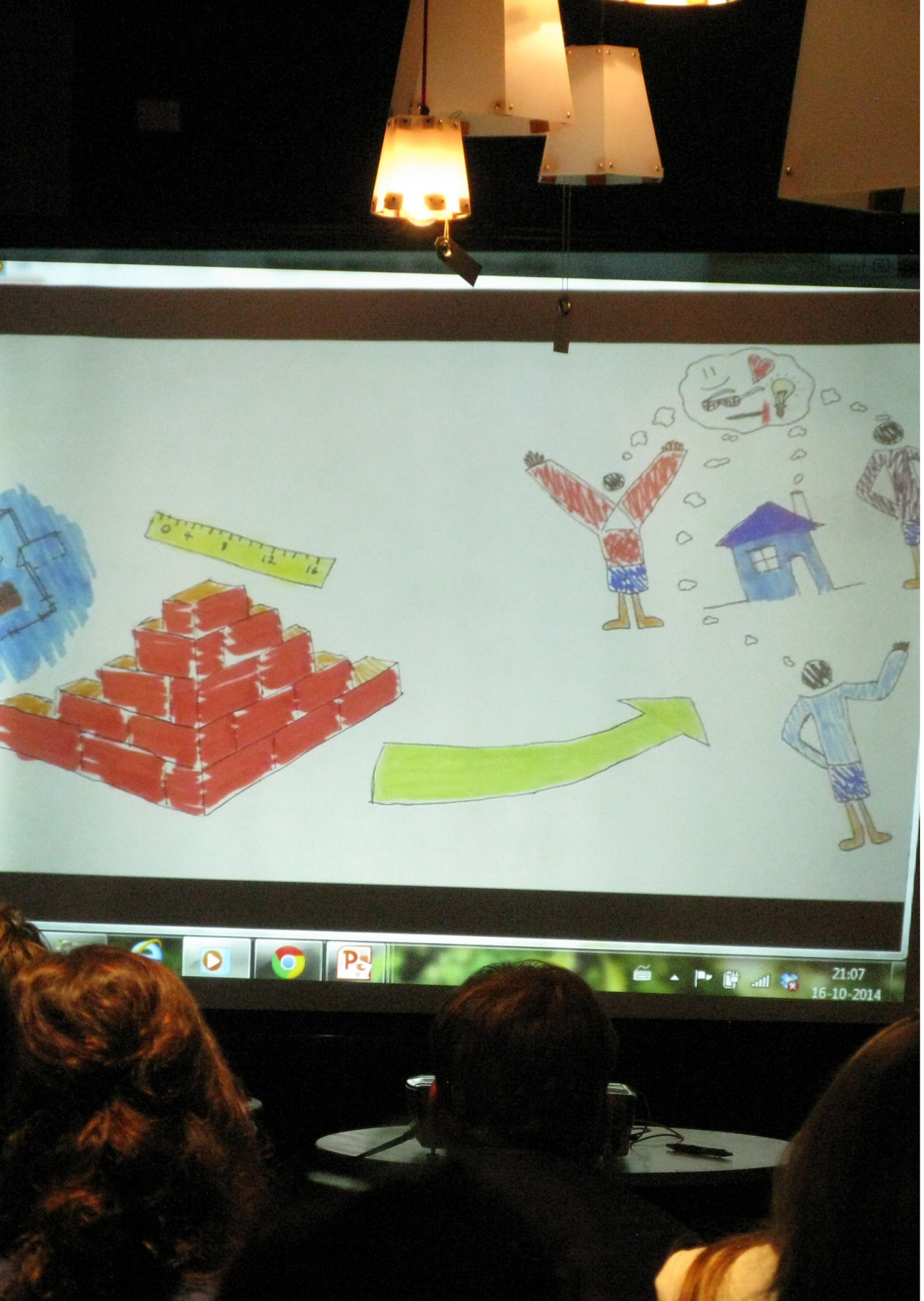
- 24 willen er in een huurwoning;
- 23 willen een woning kopen;
- 6 willen huren of kopen, ze hebben geen voorkeur;
- 7 geven de stad als primaire woonkeus aan
- en 3 willen vooral lage woonlasten.

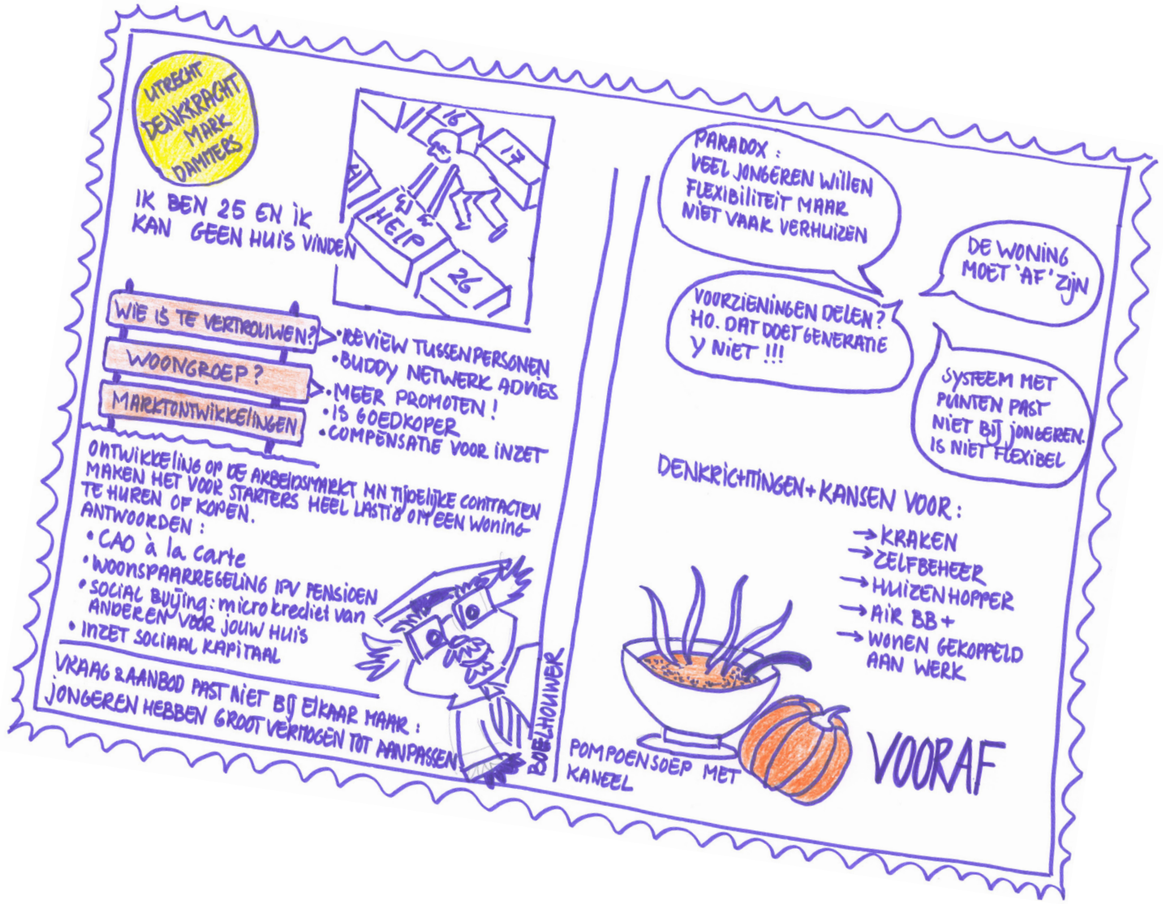
De animo voor huur en koop is in deze groep vrijwel gelijk en er is een groep die geen voorkeur heeft.

### Kopers

18 jongeren hebben nu een koopwoning. 8 van hen zijn tevreden en willen voorlopig niet weg. 10 zijn op zoek naar iets anders.

Hoe willen zij over 4 jaar wonen? Zij willen allemaal primair naar een andere koopwoning. Op de tweede plaats zetten zij de keuze voor stad of dorp. De meesten benadrukken ook dat zij hun woonlasten onder de € 700,- willen houden.




Denkkracht Utrecht, een netwerk van 25 jonge Utrechtse professionals, heeft een paar maanden geleden een discussiebijeenkomst georganiseerd waarbij ze op zoek ging naar (onorthodoxe) oplossingen voor starters op de woningmarkt. Mark Dammers licht de uitkomsten van die bijeenkomst toe:
– "De Hypotheker vindt onze generatie onbetrouwbaarder dan De Rabobank."
- "Iedereen die een woning zoekt, vindt er één. En wellicht niet helemaal passend, maar goed genoeg om vanuit verder te zoeken." Conclusie: Als het moet, dan kan deze generatie vrij makkelijk z'n woonwensen bijstellen en een (voorlopig) passende woning vinden. Maar het is soms een lange weg, met meer hobbels dan nodig. Oplossingsrichtingen die aan de orde kwamen zijn de volgende:

1. "empower de starter" en organiseer een buddy- en beoordelingssysteem die de weg naar een passende woning vergemakkelijkt;
2. verschillende oude en nieuwe woongroepvormen die op een nieuwe manier toegang verlenen tot de beschikbare woningvoorraad;
3. nieuwe financieringsvormen, bijvoorbeeld "CAO a la carte", pensioenen vervangen door een "woonspaarrekening", "heitje voor een karweitje" en "social buying", een soort crowdfunding/microkrediet voor een huis (iemand anders - geen bank, hypotheekverstrekker, of geldverstrekker - betaalt met je mee vanuit een ander belang dan eigen gewin).

Lees hier meer over de bijeenkomst van Denkkracht Utrecht.

Debat met de zaal:
– Generatie Y is heel divers en daarmee niet anders dan andere generaties, en heeft ook niet per definitie andere woonwensen.
– Generatie Y moet noodgedwongen flexibel en ondernemend zijn omdat arbeidsmarkt en woningmarkt (te veel) met elkaar vervlochten zijn en grote (financiele) onzekerheden met zich meebrengen.
– Het woningaanbod sluit in kwantitatief én kwalitatief opzicht niet aan op de woonvraag; generatie Y wil goedkoop starten en daar een passende woning bij vinden, en dus niet die slechte woning van een huisjesmelker of die (te) grote woning met een (te) grote tuin die je na jaren op de wachtlijst te hebben gestaan zou kunnen krijgen.
– "Delen is het nieuwe hebben." Generatie Y hecht minder waarde aan bezit. Nieuwe woonvormen kunnen daar op aansluiten. "AIR BNB BIG", huizenhoppen als de nieuwe standaard!

Lees meer (over) onderzoeken naar woonwensen van jongeren:

Landelijk Congres Studentenhuisvesting 2014 "Betaalbaar wonen als student"
(oktober 2014)

Wonen in ongewone tijden - Woon 2012
(Ministerie BZK, 2013)

Landelijk Onderzoek Jongerenhuisvesting
(CBB, 2012)

Jongeren, wonen en sloop
(Nicis Institute, 2011)

Woonwensen_van allochtone_jongeren_in Amsterdam
(gemeente Amsterdam, 2011)

YU[E]P; ambitieuze jonge vrouwen; de opkomst van een nieuwe middenklasse op zuid
(Els Desmet en Annemarie Sour, 2011)

De woonwensen van generatie Y
(YES-CO, 2010):

Onderzoek woonwensen jongeren
(Bouwfonds, datum onbekend)

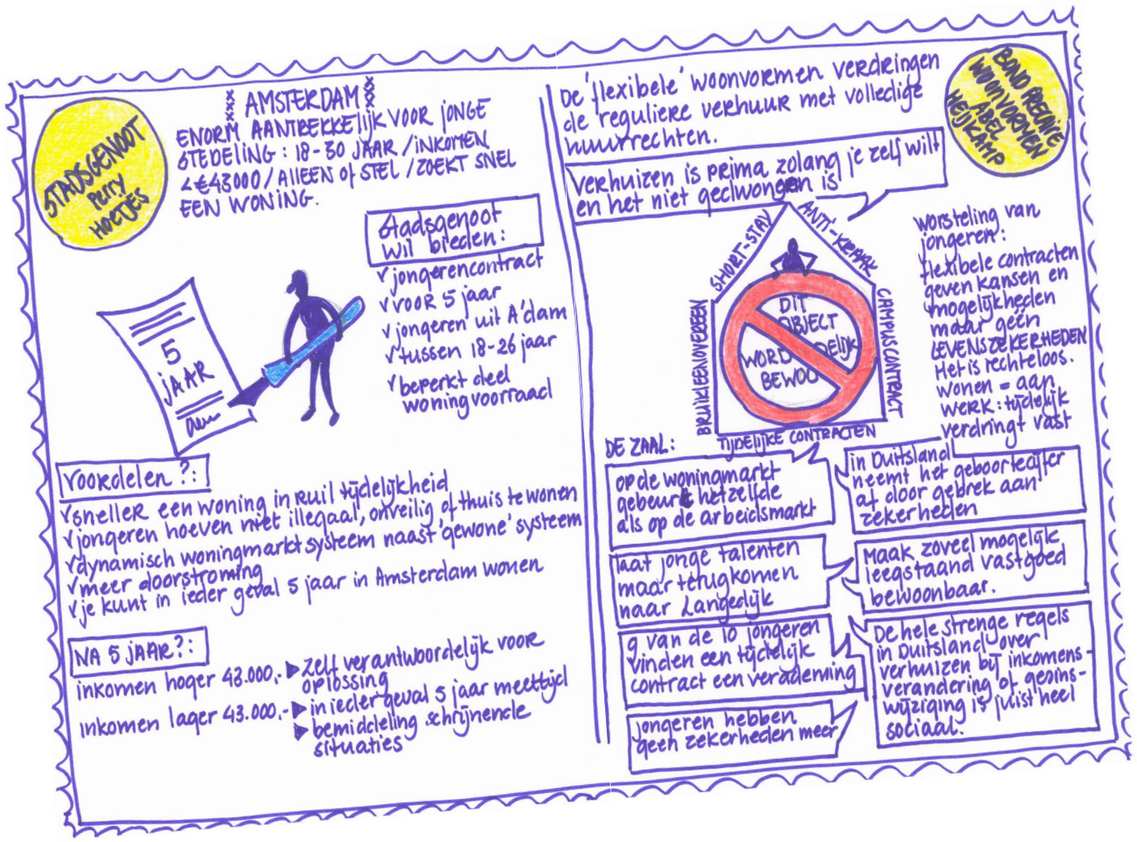
Jongeren op de Rotterdamse woningmarkt
(gemeente Rotterdam, 2008)

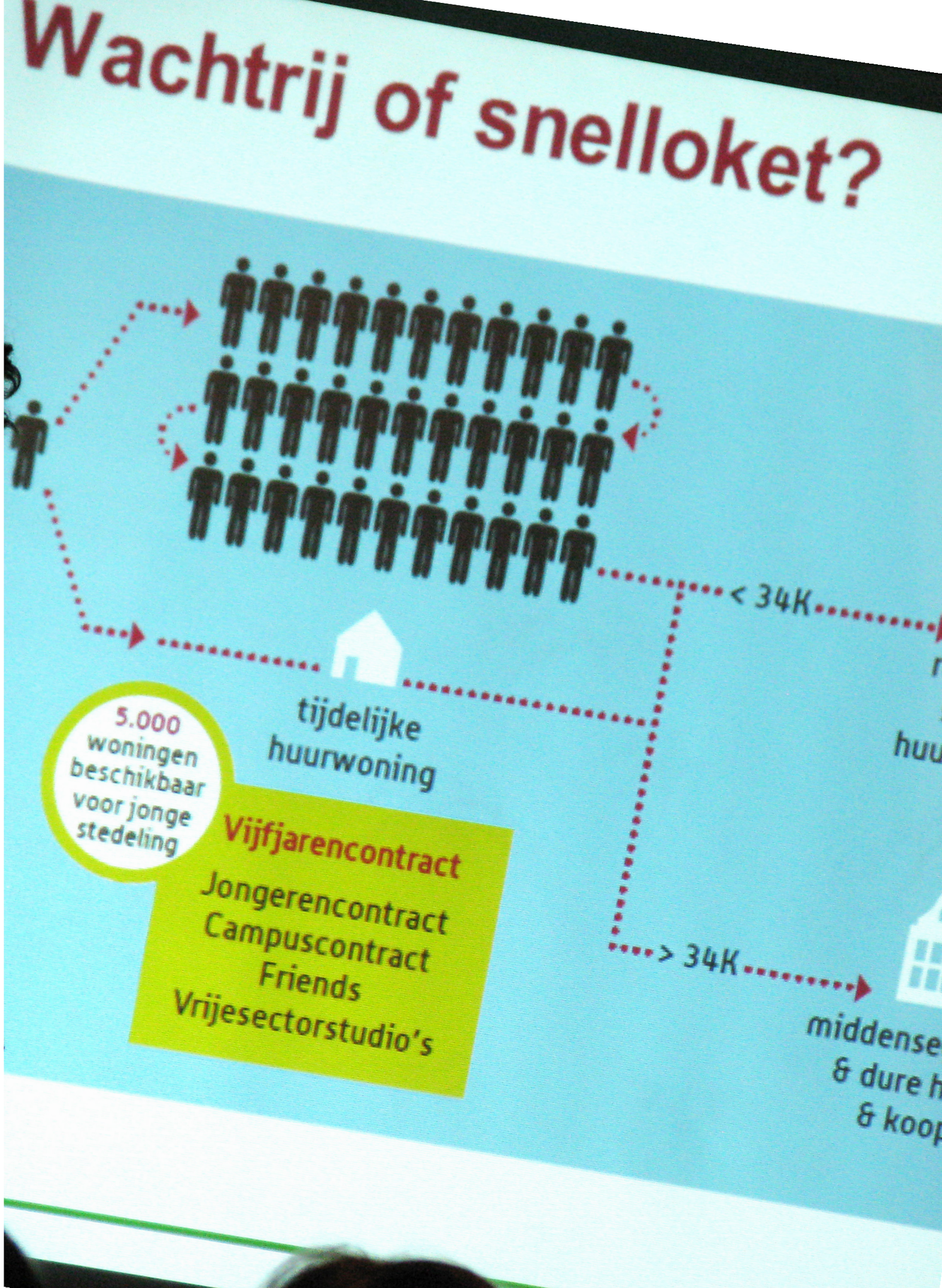
Geen uitgang
Uitgang
duwen

## Y(oung) wonen: Hoe bieden we jongeren toegang tot de woningmarkt?

Er is veel discussie rondom het onderwerp “tijdelijke huurcontracten” zoals de Christenunie dat in 2013 heeft geopperd en inmiddels bij de Tweede Kamer heeft ingebracht. Woningcorporatie Stadgenoot in Amsterdam heeft er al vorm aan gegeven. Daarbij gaat ze uit van “de stad als roltrap”, een bekende ideaaltypische benadering van de stad, maar de roltrap hapert, en wel aan de voorkant bij woningen voor starters - starters moeten in Amsterdam ten minste acht jaar ingeschreven staan voor hun eerste woning - en in het midden bij het middeldure huursegment (€ 700 tot € 1.000 per maand). Het tijdelijke huurcontract moet naast specifieke contracten als campuscontracten (voor studenten), jongerencontracten (voor jongeren tot 23 jaar) een nieuwe oplossing bieden voor starters en kent een duur van vijf jaar. Het voorstel gaat ervan uit dat starters met een inkomen boven € 34.000 (inkomensgrens sociale huur) zich na die vijf jaar wel redden gezien hun financiële mogelijkheden en doorstromen naar koop of middeldure huur. Starters met een inkomen onder € 34.000 hebben met het contract vijf jaar wachttijd opgebouwd (woonduur is dus in dit geval ook wachttijd), en eventueel meer (afhankelijk van hoe lang zij daarvoor al ingeschreven stonden). De “schrijnende gevallen” komen in aanmerking voor verlenging van het contract.

Het voorstel roept vragen op, want wie komen er voor zo’n contract in aanmerking? (wat wordt verstaan onder “starters”?) Welke woningen worden daartoe gelabeld en wat voor consequenties heeft dat voor de woonruimteverdeling in een stad als Amsterdam? Het voorstel moet naast het “huis-, tuin- en keukensegment”, het gewone corporatiebezit, komen te staan en moet de eerste knelpunten oplossen. De woningen komen wel uit de sociale huurvoorraad en gaat dus ten koste van andere woningzoekenden. De vraag is of het dan niet eerlijker is om alle huurders opnieuw te toetsen aan de beschikbare voorraad, waarmee ook de hogere inkomens eruit gefilterd kunnen worden. Kortom: Waar is het tijdelijke huurcontract een oplossing voor, waar creëer je ruimte op de woningmarkt? Het gevaar is dat het probleem in het middensegment hierdoor juist groter wordt en je over een aantal jaren daar weer moet ingrijpen. Het onderliggende systeem werkt blijkbaar niet goed, en dat los je niet op met ad hoc ingrepen in een markt die heel statisch is en ontwikkelingen moet opvangen die heel dynamisch zijn.



Het voorstel lijkt ook een grotere ongelijkheid teweeg te brengen tussen mensen met huurrechten en zij die geen huurrechten hebben opgebouwd. Abel Heikamp van De Bond Precaire Woonvormen wil juist af van al dit soort tijdelijke contracten en huurders allemaal voorzien van een basisrecht. “Het aantal tijdelijke contracten op de woningmarkt groeit en dus nemen de rechten van steeds meer huurders af, terwijl het probleem zit in de omvang van de woningvoorraad; er moeten gewoon meer betaalbare woningen gebouwd worden. Een ander alternatief is meer transformatie en herbestemming toepassen op leegstaand vastgoed. Wentel niet een marktprobleem af op huurders. Als dit type contract wettelijk wordt toegestaan, dan is het hek van de dam.” Perry Hoetjes stelt dat ook bekend is dat veel mensen juist wel graag zo’n contract willen en daar heel bewust voor kiezen omdat dat een verbetering is ten opzichte van hun huidige situatie.

Debat met de zaal:
– Waarom wordt een regulier huurcontract nog als de norm beschouwd? Misschien wordt het tijd om een andere norm te stellen?
– Tijdelijke huurcontracten springen in op het disfunctioneren van een lokale woningmarkt. Desondanks zouden ze niet alleen voor starters moeten gelden, maar voor iedereen, en dan dus ook overal, of voor niemand. Dat bevordert ook de doorstroming op andere plekken op de woonladder.
– Deze generatie is meer dan andere generaties mobiel en creatief in haar ondernemerschap. Daar komt het ook na die vijf jaar huren wel mee goed.
– SSH biedt in alle gevallen, ook in tijdelijke huursituaties, altijd vervangende woonruimte aan. Dat is haar eigen beleidsvrijheid, dus dat zouden meer verhuurders kunnen doen.

Debat met de zaal over oplossingsrichtingen:
– Meer bouwen is niet de oplossing; dat doen we al veertig jaar.
– De vraag is of de stad en de samenleving nog steeds op een manier als getypeerd in “de stad als roltrap” kijkt naar haar eigen emancipatie. Moet naast de roltrap niet ook een gewone trap staan? En mag die trap ook een hele andere vorm krijgen? Oftewel: kunnen we bestaande kaders loslaten en op zoek naar flexibiliteit en maatwerk?
– Werk is in veel gevallen bepalend voor de woonlocatie, maar op jonge leeftijd weet je nog niet waar je terecht komt en dus waar je je in zou moeten schrijven voor een woning. Daarnaast bepaalt het inkomen momenteel in welke sector je een huis kunt vinden, maar ook dat is nooit volledig stabiel. Ook dit vraagt om een ander/parallel woonruimte(verdeel)systeem.
– Generatie Y is gericht op (eigen) zelfredzaamheid. Ze kan zich goed (collectief) organiseren. Daarmee kan ze de gebreken van het systeem aan de kaak stellen en tegelijkertijd slimme alternatieven verzinnen.
– Ook moet er gezocht worden naar nieuwe hypotheekvormen die (eveneens) beter aansluiten bij de dynamiek van “het leven”.
– In Duitsland zijn er kleine “Wohnungsbaugesellschaften”, kleine woongroepen of coöperaties, formeel georganiseerd en met ieder eigen relatief strenge regels (vastgelegd in overeenkomsten) over hoe er met elkaar gewoond wordt. Houd je je niet aan de afspraken (groeit je gezin, terwijl je in een woning woont voor kleine huishoudens), dan moet je doorverhuizen. Die regels scheppen duidelijkheid aan de voorkant. Ze werken misschien op het oog weinig solidair voor het individu, maar zijn juist heel solidair richting de groep.

Bekijk meer:

Link naar filmpjes
(Kennislab voor Urbanisme, 2014)

Lees meer over tijdelijke huurcontracten:

Blog
Perry Hoetjes

Wonen terwijl je wacht
(Platform 31, 2014)

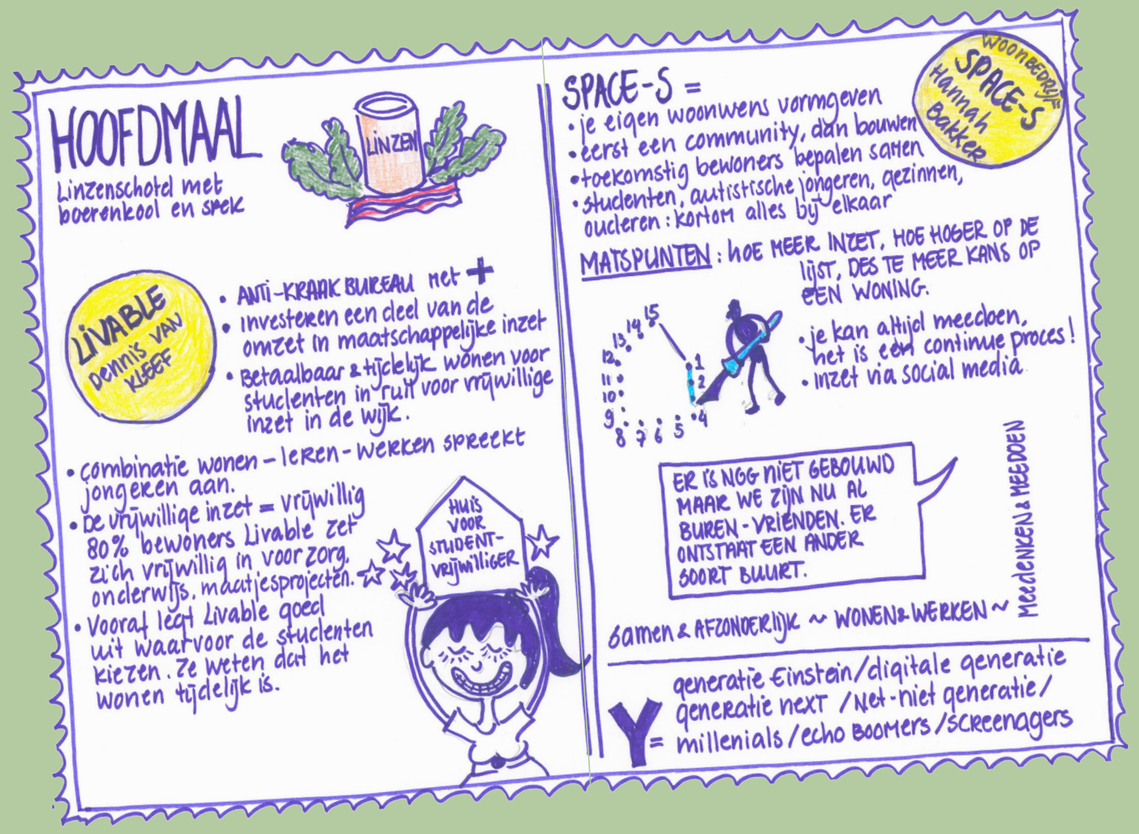
Tijdelijke verhuur en beschikbaarheid; beleidsmotieven, effecten, kansen en bedreigingen
(Platform 31, 2014)

Starterscontract zet huurders rechteloos op straat
(Binnenlands Bestuur, 2013)

Overige discussies over jongeren op de woningmarkt:

Jongerenhuisvesting tussen wal en schip
(gebiedsontwikkeling.nu, 2014)

Positie flexwerkers op de woningmarkt
(Rijksoverheid, 2014)




## Y(oung) wonen: Hoe bereidt de volkshuisvestingssector zich voor?

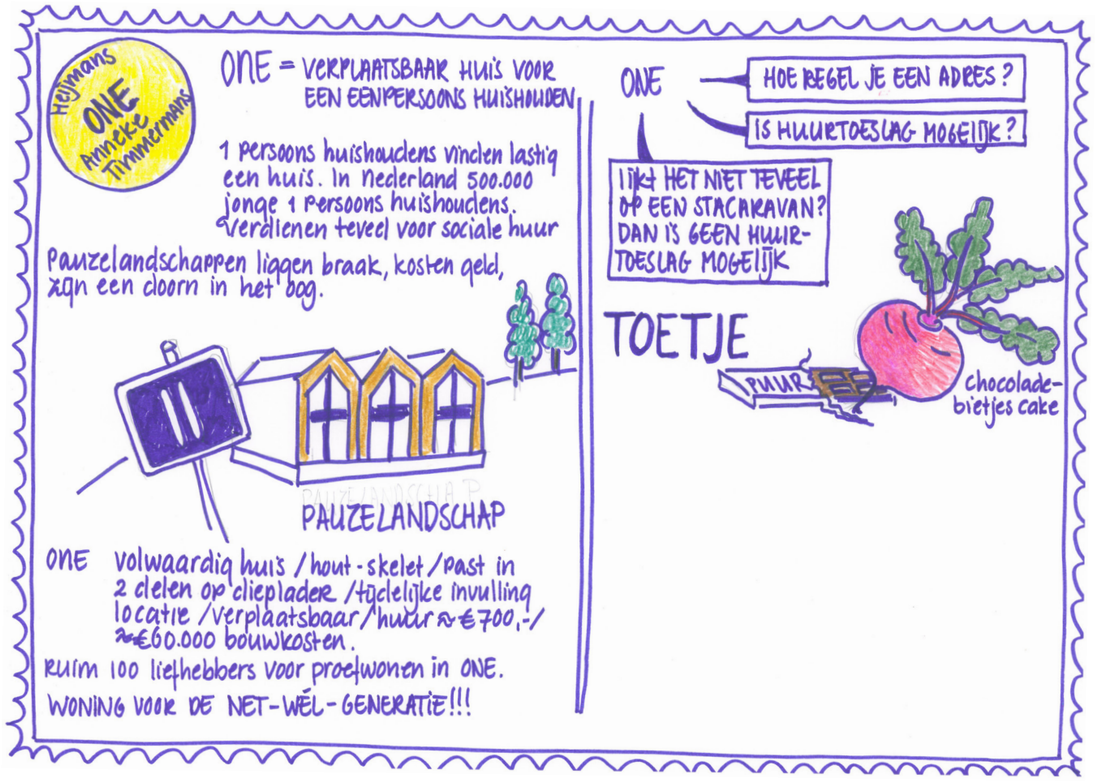
Verschillende partijen zijn op verschillende manieren bezig met het huisvesten van jongeren. Hierna een overzicht van een aantal interessante concepten:

Livable: Livable is een “tijdelijk beheerder met een plus+”; ze beheert leegstaande objecten (via tijdelijke verhuur of anti-kraak) en plaatst daar maatschappelijk betrokken studenten in die ingezet worden bij vrijwilligersorganisaties, bij voorkeur in de wijk waarin ze wonen, of elders in de stad. Ook verhuurt ze reguliere studentenwoningen, via campuscontracten en doet ze aan woonbemiddeling. Het idee: wonen is meer dan een dak boven je hoofd, maar ook gaat over samenleven (met de mensen) in de woonomgeving. Daarnaast doet Livable aan conceptontwikkeling. Ze praat met de steden waarin ze actief is over hoe via bijzondere, nieuwe huisvestingsconcepten een bijdrage te leveren aan complexe stedelijke opgaven. Ze zoekt daarin ook altijd naar ruimte om te mogen experimenteren.

Space-S: Wonen op Strijp-S in Eindhoven wordt mogelijk door Woonbedrijf en studentenhuisvester Vestide door actief deel te nemen aan communityvorming, gebiedsontwikkeling en daarin je eigen verantwoordelijkheid te nemen. Door de toekomstige huurder te vragen hoe hij/zij wil wonen krijg je echte betrokken bewoners die praten over wonen in de breedste zin van het woord. Betrokken bewoners verdienen matspunten die voorrang geven op de wachtlijst. Het idee erachter is dat je nog voordat je werkelijk op het terrein woont en/of werkt, al je eigen woonomgeving hebt gecreëerd.

One: Heijmans ONE is een verplaatsbaar, energieneutraal eenpersoonshuis dat inspeelt op de behoefte van de circa 500.000 eenpersoonshuishoudens in Nederland in de leeftijdsgroep 25 tot 35 jaar, én geplaatst wordt op (tijdelijk) braakliggende terreinen in de stad die daarmee weer meedoen in het stedelijk leven.

De Startmotor: In Rotterdam-Zuid wordt een totaalconcept rondom jongerenhuisvesting gerealiseerd: wonen, werken, leren en leven. De Startmotor is met name gericht op het huisvesten van MBO-scholieren en andere jongeren uit Rotterdam-Zuid omdat deze groep jongeren nog onvoldoende bediend wordt in de markt. Eigen verantwoordelijkheid nemen in beheer en onderhoud, maar ook nu al in de ontwikkeling van het gebouw, maakt deel uit van het concept.




Andere interessante concepten en projecten zijn:

Autark home: een drijvende (IKEA-)woning, waarvan het prototype nu in de Rotterdamse Rijnhaven ligt. Het biedt een nieuwe oplossing voor watergebonden wonen, waarnaar de vraag in de toekomst, naar verwachting, toe zal nemen.

Voorrangsregeling Interveste Zoetermeer: Interveste heeft in Zoetermeer een voorrangsregeling ingesteld waarbij het voor jongeren tot 23 jaar uit de regio Haaglanden mogelijk wordt om zonder (lange) wachttijd toch in aanmerking te komen voor, weliswaar tijdelijke, huisvesting.

Jebber: Een ontwikkelaar die huurwoningen realiseert voor starters en daarbij aansluit op hun specifieke wensen, behoeften en leefwereld.

Change=: Nieuwbouw in Amsterdam Nieuw West, specifiek bedoeld voor werkende jongeren tot dertig jaar. Het complex biedt naast een woonomgeving ook de mogelijkheid om te werken en te leren door tevens in flexwerkplekken en een uitzendorganisatie en gratis wifi te voorzien.

The Studenthotel: Luxe, “all-inclusive” en volledig gemeubileerde huisvesting voor studenten, stagiaires en onderzoekers. De complexen bieden ook studieruimtes, ontmoetingsplekken en 24-uurs beveiliging. “Kamers” zijn te boeken voor een nacht, een semester of een heel studiejaar.

GAK kantoor Amsterdam: Transformatie van kantoor naar wonen voor de jonge stedeling in Amsterdam.

Jongerenhuis Eindhoven en “2 Get There” in Arnhem: Twee projecten waarbij samen wonen, leren van en zorgen voor elkaar centraal staan.

Leerpark Dordrecht: Leren, werken en wonen voor MBO-ers.

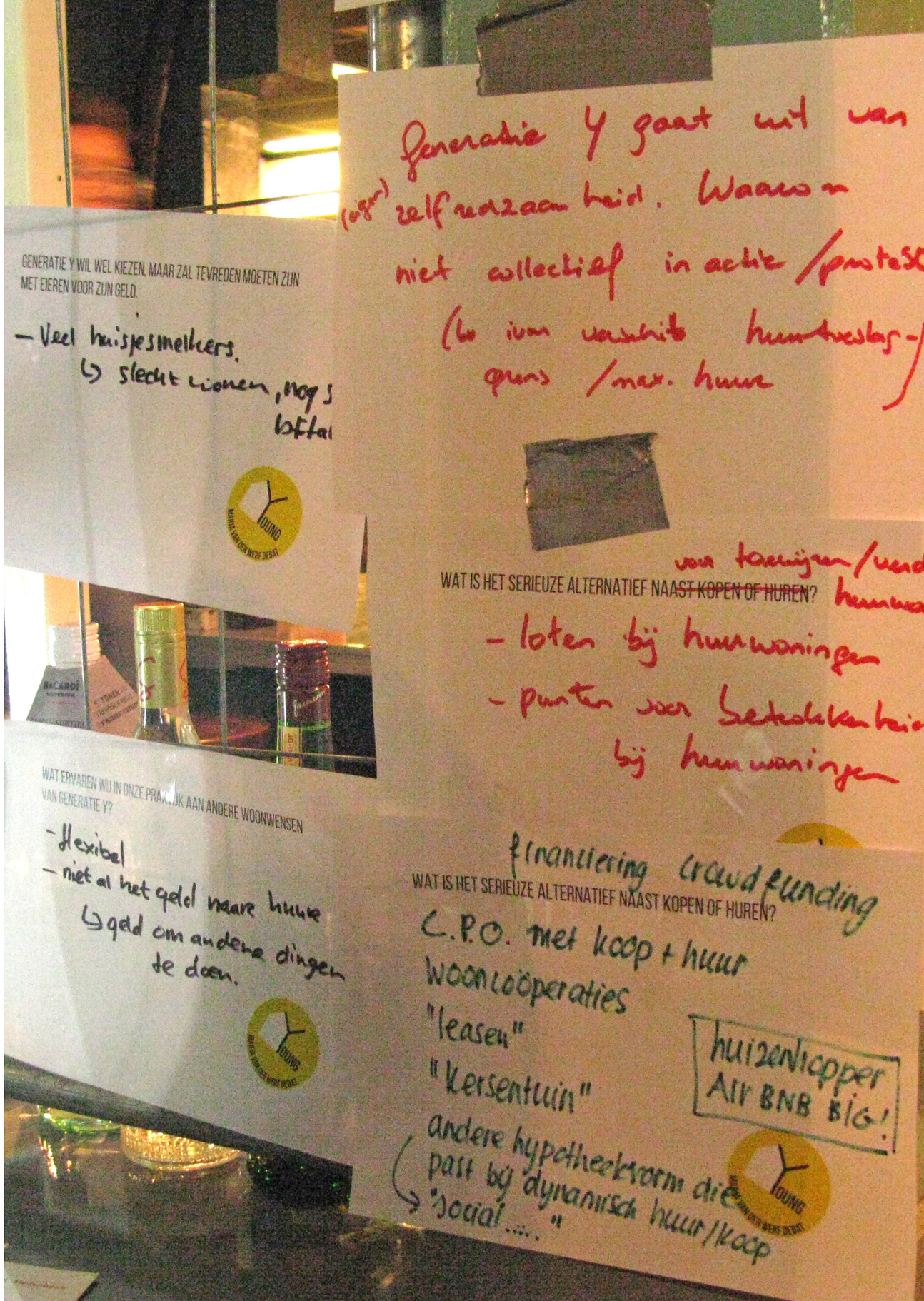
De Snor: Een woongemeenschap voor jongeren waarbij ook aanvullende diensten en voorzieningen, gericht op jongeren, worden geleverd, zoals een abonnement op de gemeenschappelijke wasserette.

Debat met de zaal:
– Wat te denken van uitruil van woonduur tussen gebieden die wel en niet onder druk staan? (“Voor elk jaar dat je in Almere woont, krijg je twee jaar wachttijd in Amsterdam.”)
– Huurders zouden meer inspraak kunnen vragen op het beleid van corporaties. Of misschien moeten corporaties (weer) in handen komen van huurders? Dat past ook goed bij generatie Y.
– Kleinschalige wooncorporaties als nieuwe (of juist oude) vorm voor woongroepen. Je woont met elkaar op jezelf, kiest je eigen omgeving, en er gelden geen (lange) wachttijden.
– Huurpunten verdienen door betrokkenheid te tonen bij gebieds- of wijkontwikkeling, zoals bij Space-S?
– Leegstand benutten als (al dan niet) tijdelijke woonoplossing.

## Y(oung) wonen: De volkshuisvestingssector is niet voorbereid op generatie Young!

Is de volkshuisvesting wel of niet voorbereid op de nieuwe generatie woonconsumenten, gezien hun woonwensen, hun levensstijl, hun idealen en hun (on) mogelijkheden?

De woonwensen van deze generatie zijn de zelfde als die van hun voorgangers. Het is (dus) niet zo dat hun wensen onrealistisch of te ambitieus zijn; de wereld om het wonen heen bepaalt echter (nog) in sterke mate de mogelijkheden van deze generatie. Aan de andere kant belet dat deze generatie niet om, eveneens net als hun voorgangers, creatief om te gaan met de beschikbare ruimte en middelen. Zo zouden financieringsvormen moeten veranderen maar niet noodzakelijkerwijs gestuurd door de overheid of de sector. Daarnaast, en net zo belangrijk of misschien wel belangrijker, bieden communitybuilding en concepten die daarop gestoeld zijn ook een (gedeeltelijke) oplossing voor aanwezige woonvragen. En daarvoor is leegstand een belangrijk ingrediënt. Al dan niet door tijdelijke inzet, transformatie of herbestemming.
De sector, in de volledige breedte, moet inzien dat de individuele woonwens goed samen gaat met het wonen in of met communities; maatwerk is toch ook hier het sleutelwoord. Geen massabouw zonder identiteit, maar ruimte en vrijheid om je eigen woonplek te mogen realiseren en op een manier die bij je past, ook voor wat betreft financiering. Specifieke woonwensen vragen om specifieke en misschien wel flexibele (als in: "makkelijk aanpasbare") oplossingen. Zoals zoveel thema's en onderwerpen in de huidige maatschappij, geldt ook hier: denk aan kleinschalig en op lokaal niveau.
Ook van belang is dat de sector (hoe cliché ook) buiten haar kaders kijkt. De achterliggende systemen zijn te algemeen en verouderd. Regels sluiten niet meer aan bij de maatschappelijke ontwikkelingen. Overheid en de volkshuisvestingssector zou ruimte moeten bieden voor nieuwe, alternatieve partijen, oplossingen en concepten die parallel aan de bestaande systemen kunnen (mogen?) bestaan. ONE van Heijmans sluit (ogenschijnlijk) naadloos aan op een grote behoefte, maar bestaande wet- en regelgeving hebben lange tijd uitvoering in de weg gestaan.
In het live debat is een aantal onderwerpen onderbelicht zoals woonwensen van jongeren in dorpen en van jongeren die niet studeren of hebben gestudeerd. Krimp in het buitenstedelijk gebied is, bijvoorbeeld, een grote en ingewikkelde opgave. Ook de onderzoeken die de basis vormen voor het debat, schieten daarin te kort. Het blijkt lastig daar algemeen geldende informatie over te vinden. Maar dat past dan wel weer goed bij de wens naar maatoplossingen; die zijn ook in die opgaven nodig.



## Colofon


Stichting Marja van der Werfdebat
Anemoon van Dijk
Marianne Kleijnen
Mechtild Linssen
Willem Kwekkeboom

Organisatie Marja van der Werfdebat 2014

| | |
|---|---|
| Annet Elzinga | (Volkshuisvesting Arnhem) |
| Christel Krebber | (Volkshuisvesting Arnhem) |
| Fulco Treffers | (12N Stedenbouw) |
| Mai van der Heide | (JongeHonden) |
| Marcel Trip | (Nederlandse Woonbond) |
| Robin Pasman | (Pamiro) |
| Roelof Otten | (Nijestee Groningen) |
| Yvette Prinsen | (Yvette Prinsen) |

Dank
Naast alle bovengenoemde personen, is het Marja van der Werfdebat mede mogelijk gemaakt door verschillende organisaties:
Rijnstad Arnhem
Stadgenoot
Stichting Studenten Huisvesting
Stichting Vestia
Stichting Woningbeheer Betuwe
Vestide onderdeel van Woonbedrijf Eindhoven
Gemeente Utrecht
Woningbouwvereniging Langedijk
Woongoed Middelburg
Woonstichting De Key
Ymere.



Contact
www.marjavanderwerfdebat.nl
info@marjavanderwerfdebat.nl
http://www.facebook.com/mvdwyoung



Bronvermelding
Dupliceren mag, mits met bronvermelding.



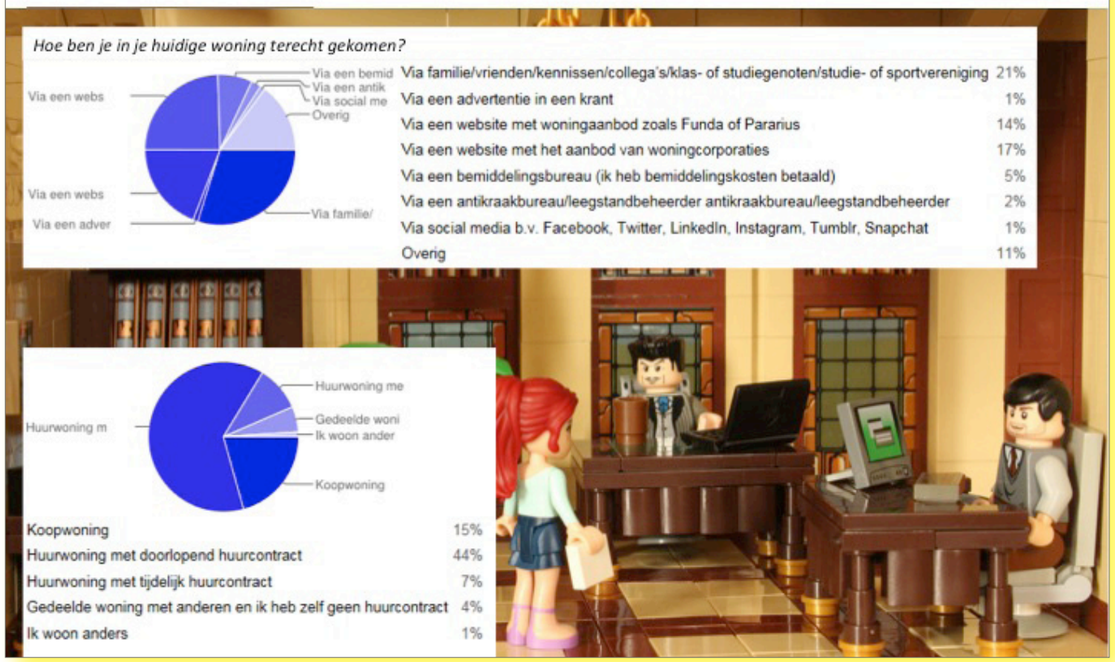
November 2014


Sprekers
Abel Heijkamp (Bond Precaire Woonvormen)
Harald Evers (Vestide/Woonbedrijf-Space-S)
Hannah Bakker (Woonbedrijf-Space-S)
Anneke Timmermans (Heijmans-One)
Carmen Salomons (Livable)
Dennis Cleef (Livable)
Mark Dammers (Denkkracht Utrecht)
Perry Hoetjes (Stadgenoot)

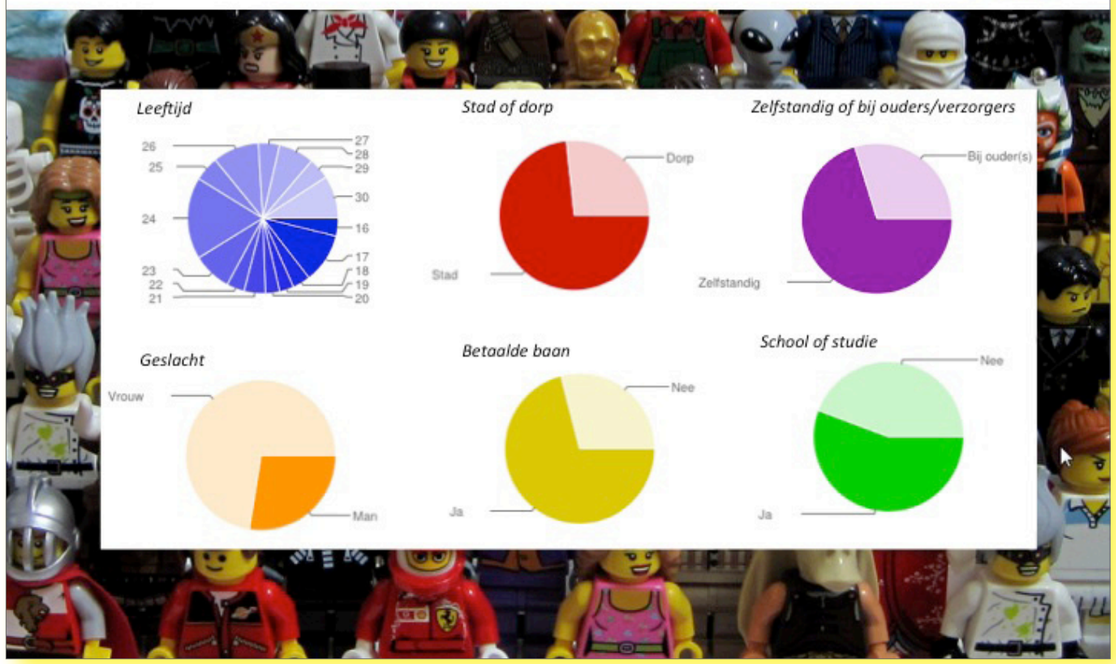
Filmpjes Kennislab voor Urbanisme
Joost Hermans
Koen Brundel
Maureen Schoonheyt
Rihad Alkhamisy

# Uitslag online enquête.

## Contracten




## Wie hebben de enquête ingevuld?




## Toekomst

## Leeftijdsverschillen

**17-jarigen:**
-studie/opleiding
-in de stad wonen
-meer aanbod
-goedkoper

**24-jarigen:**
- zelfstandige huur
-ouders/verzorgers/koop
- allemaal anders
-grootste deel koop, starterswoningen

**30-jarigen:**
-meeste huur
-helft anders
-huren/kopen gelijk
-prijsverschillen
-huizenprijzen omlaag

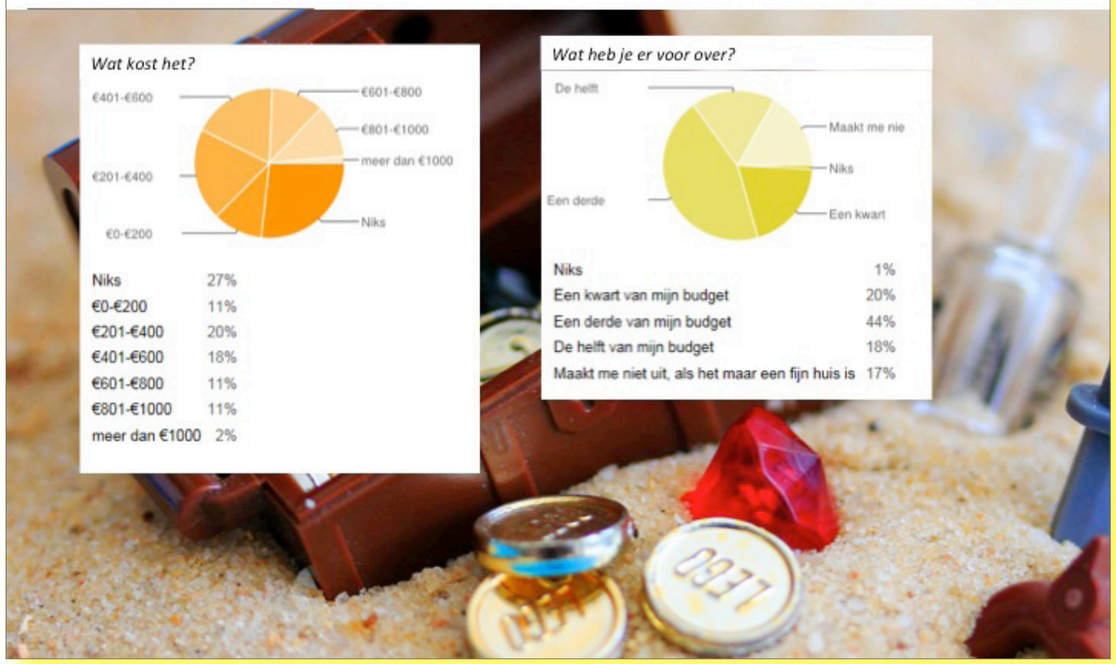
## Service

**Contact**
72% contact via e-mail
12% via post
7% contact via social media, een app
21% mix

**Informatie**
89% informatie over woonlasten, huurtoeslag, duurzame energie
58% woning bezichtigen buiten kantoortijden
51% informatie over de woning van vorige bewoners en omwonenden

**Klussen**
38% zelf klusjes doen, geen huismeester
45% een huismeester voor elk klusje

## Kosten




## Wat kan er beter volgens generatie Y?

## Starterswoningen

*"In de steden: betaalbare en beschikbare woonruimte voor net afgestudeerden/ starters!! **wij vallen tussen het gat** van sociale huur en particuliere huur: voor sociale verdienen wij samen te veel, voor particuliere te weinig. daardoor hebben wij beide veel te lang (tot bijna drie jaar na afstuderen) op onze studentenkamer gewoond. wat inhoudt dat studenten ook weer moeilijker een kamer kunnen vinden. nu gelukkig een woning via vrienden gevonden, weet niet wat we anders hadden moeten doen."*

## Hypotheek lastig

*"..ook vind ik dat er meer mogelijkheden moeten komen voor zelfstandigen of mensen met een **flexibel contract** om een **hypotheek** te krijgen."*

## Meer sociale huur

*"Meer, nog **meer sociale woningbouw**, druk moet er nog steeds af"*

*"In de **Randstad** moeten meer sociale huurwoningen komen."*

## Ander systeem

*"**Het wachttijd/punten-systeem** is niet eerlijk. Kinderen van wie de ouders ook studeerden, zijn vaak bij de geboorte al ingeschreven voor de woonstichtingen van de grootste studentensteden, waardoor zij meer kans hebben op een kamer met fatsoenlijke huisbaas (of überhaupt een kamer voor ze halverwege hun studie zijn) dan jongeren van wie de ouders minder thuis waren in dergelijke systemen."*

## Goedkoper

*"Meer woningen in **prijsklasse tot 600,-** (kale huur)."*

*"het is de keuze: **of veel te dure huren of geen huurbescherming** hebben. Soms ook een combinatie van beide. Er is een structureel onderaanbod van betaalbare woonruimte. Dat moet beter geregeld worden!"*

## Betere kwaliteit

*"Het aanbod is te duur. De instap voor jongeren is erg moeilijk en komen vaak in **lage kwaliteit en slechte buurten** terecht."*

## Ruimte & groen

*"Ik vind dat er **meer natuur** in woonwijken moet komen."*

*"**Minder dicht** op elkaar wonen."*

## Sociale ontwikkeling

*"Ik vind tot nu toe mijn ervaring alles goed geregeld. Wel vind ik en ik denk dat dat tegenwoordig ook steeds vaker gebeurt zeker in de stad. Dat mensen een plek of omgeving voor zichzelf maken en dat de buurt daarbij betrokken is. **Dus meer sociale communities in real Life.** Waar mensen dingen kunnen delen zoals buitenruimte maar ook voorzieningen. En waar ook de sociale contacten worden onderhouden en dat die **niet allemaal plaatsvinden via het internet**."*

info@marjavanderwefdebat.nl