

(T)HUIS VOOR SPOEDZOEKERS

ONTWERPEN

& ONDERZOEK MET

STATUSHOUDERS

Inhoud



3	Voorwoord
4	Introductie project
7	Ontwerpresultaten
22	Aanbevelingen
24	Interview
25	Onderzoek Vincent van Dam



Podium voor Architectuur Haarlemmermeer en Schiphol organiseerde tussen 2015 en- 2017 een reeks bijeenkomsten onder de noemer **(T)huis voor ontheemden** over de druk op de regionale woningmarkt. Mede door de komst van een groot aantal statushouders (vluchtelingen die een vergunning/status hebben om in Nederland te verblijven) neemt de druk toe omdat de toestroom van vluchtelingen iedere gemeente confronteert met de primaire opvang en het beschikbare aanbod van lokale huurwoningen. Terwijl de druk op de woningmarkt al groot is. Veel gemeenten en corporaties hebben moeite de grote toestroom op te vangen. Maar de opgave gaat verder dan dat: er zijn niet alleen te weinig woningen voor statushouders, meer groepen die zich op de woningmarkt bevinden hebben moeite met het vinden van passende woonruimte. Het is nodig de focus te verbreden naar zogenoemde 'spoedzoekers': de gemiddeld 10 procent van de mensen in Nederland die op zoek zijn naar tijdelijke en flexibele woonruimte, zoals jongeren, studenten, mensen in echtscheiding en arbeidsmigranten.¹

Yvonne Lub

Barbara Luns

Podium voor Architectuur Haarlemmermeer en Schiphol

¹ Anne Jo Visser, Platform 31, 'Tijdelijke huisvesting helpt allen'.

“ YMERE BOUWT EN
ONTWIKKELT WONINGEN
VOOR MENSEN MET
EEN KLEINE BEURS.
SPOEDZOEKERS KOMEN
NET OP DE MARKT EN
WILLEN GEWOON EEN
GOED ONDERKOMEN.
VOOR YMERE IS HET
BELANGRIJK DIE MENSEN
ECHT TE LEREN
KENNEN.

Michiel Schuitemaker
Ontwikkelaar Ymere

Aansluitend op de lezingenreeks *(T)huis voor ontheemden werken* Podium voor Architectuur en Ymere vanaf voorjaar 2017 in een participatief ontwerpproces aan een ontwerpend onderzoek hoe de gevarieerde groep spoedzoekers een passend nieuw (t)huis te bieden dat bijdraagt aan integratie en een positieve impuls kan geven aan de woningmarkt: *(T)huis voor Spoedzoekers*. Waar we voorheen óver spoedzoekers praatten, is er nu de uitdaging en noodzaak om mét deze doelgroepen samen te werken. Wat zijn hun wensen? Welke kennis nemen zij mee en hoe kan dat onze praktijk verrijken? FARO architecten en Vital Places begeleidden ieder twee jonge Syrische ontwerpers in een tijdelijk leertraject. Gezamenlijk onderzochten zij hoe ontwerp kan dienen als middel voor dialoog, begrip en emancipatie en probeerden zij tot uitgangspunten te komen voor toekomstige ontwerpen voor spoedzoekers.

Context

Wereldwijd wonen steeds meer mensen in steden dan daarbuiten en de verwachting is dat de stedelijke groei blijft toenemen. De vraag naar woningen in centrumstedelijke milieus is momenteel zó groot dat minder daadkrachtige huishoudens uitgesloten worden op de woningmarkt en worden verdrongen uit de aantrekkelijke en felbegeerde woonwijken. Verdringing van huishoudens is één van de symptomen van schaarste aan kwalitatieve woningbouw. Zo ook in de Metropoolregio Amsterdam. Ymere heeft in deze regio circa 80.000 woningen in beheer en heeft de ambitie om passende, betaalbare huisvesting in gemengde gebieden aan te kunnen bieden om zo een sociale en ruimtelijke tweedeling te voorkomen.

Aanleiding

2016 was het jaar dat Nederland werd 'overrompeld' door een grote instroom van vluchtelingen. De druk op AZC's en woningen voor statushouders was ineens overal voelbaar. De infrastructuur voor opvang en huisvesting bleek verre van op orde. Ook in Haarlemmermeer. Podium heeft zich met een uitgebreide reeks bijeenkomsten gefocust op het beschikbaar krijgen van woningen voor statushouders in de gemeente Haarlemmermeer. De opgave van het plaatsen van 500 statushouders in 2016 is niet gering

voor een gemeente waar met Ymere maar één corporatie actief is.

De conclusies uit deze reeks bijeenkomsten waren helder:

1

Het verbreden van de focus op vluchtelingen naar de gemiddeld 10 procent (Platform 31) van de mensen in Nederland die op zoek zijn naar tijdelijke woonruimte. Jongeren, studenten, mensen in scheiding, arbeidsmigranten, etc. De huidige wet- en regelgeving biedt weinig tot geen ruimte voor oplossingen rondom flexibele woonruimte. Tijdelijke huisvesting niet als surrogaat, maar als een noodzakelijke aanvulling op het Nederlandse volks-huisvestingslandschap.

2

Het verbreden van de vraag naar woningen voor statushouders naar de breedte van de woningmarkt. Nederland heeft door het enorme aantal sociale huurwoningen, de hypotheekrenteaftrek en het gul verstrekken van hypotheek een complexe maar ook verstoorde woningmarkt. Hoe kun je het momentum van de instroom van statushouders ombuigen naar een instrument om de woningmarkt als geheel een positieve impuls te geven? En hoe kun je door middel van ontwerp en huisvesting bijdragen aan integratie en begrip?

Ontwerpsessies

In een aantal ontwerpsessies gaan Podium voor Architectuur en Ymere in samenwerking met andere partners verkennend en ontwerpend onderzoeken hoe de gevarieerde groep spoedzoekers een passend nieuw (T)huis kan worden geboden dat zowel bijdraagt aan integratie en een positieve impuls kan betekenen voor de woningmarkt.

Waar we voorheen te veel óver spoedzoekers en statushouders praatten en ontwierpen is er nu de uitdaging en noodzaak om mét deze doelgroepen samen te werken. Wat zijn hun wensen? Welke kennis nemen zij mee en hoe kan dat onze praktijk verrijken?

Anderzijds kan een leertraject binnen een bureau de afstand tot de arbeidsmarkt voor deze groep verkleinen.

Doelstelling

Het doel is een passend thuis voor spoedzoekers in de breedste zin van het woord te kunnen bieden, dat goed is ingebed in haar omgeving (ruimtelijk en met draagvlak).

De uitkomsten van de eerste ontwerpsessies kunnen bijdragen aan een hard en zacht Programma van Eisen omtrent de huisvesting van spoedzoekers, inclusief locatie-eisen. Een wederzijdse kennisuitwisseling tussen ontheemden en inheemsen is daarbij zeer belangrijk. Onderzoeken hoe ontwerp kan dienen als middel voor dialoog, begrip en emancipatie, waarbij betrokkenheid ook na oplevering wenselijk is.

Opgave

Er wordt binnen de Haarlemmermeer gefocust op twee casussen. Eén nieuwbouw en één transformatieopgave. Aan iedere opgave werk een gemengd team. De opdracht bestaat uit het onderzoeken, kiezen en beargumenteren van de locatie en het ontwerpend werken aan een integratie bevorderende woonvorm, passend in de omgeving. Wat zijn wenselijke en feitelijke condities? Hoe kunnen bestaande belemmeringen weggenomen worden en hoe wordt het ontwerp sociaal en ruimtelijk ingebed in zowel regio als locatie?

—



“ EEN NIEUW SOORT
PUBLIEK PRIVATE
SAMENWERKING, WAAR
PRIVATEN MET EEN GOED
HART KUNNEN HELPEN,
ZOU GOED KUNNEN
WERKEN. ALS HET PLAN
GESPITST WORDT OP
DUURZAAMHEID, KUN
JE ER (OOK) ANDERE
PARTNERS MEE
AANTREKKEN.

Hannie van den Bosch
Gemeente Haarlemmermeer

Hierna presenteren we de resultaten van het ontwerponderzoek (T)huis voor Spoedzoekers. FARO architecten en Vital Places hebben samen met Khalil Kotaesh, Obaida Shreeh, Saied Alhau en Marwa Mezher ontwerp-mogelijkheden onderzocht voor het huisvesten van spoedzoekers. Onder leiding van moderator Jasper van der Wal hebben we drie bijeenkomsten gehad (adviseur en kwartiermaker wonen). Tijdens de eerste bijeenkomst zijn de teams samengesteld en zijn we met een oude schoolbus de polder ingetrokken om de mogelijke locaties te bezoeken. Bij bijeenkomst 2 hebben de teams de voorlopige uitkomsten gepresenteerd aan een bredere groep spoedzoekers. In een ontwerpworkshop is hier verder op ingegaan. Tijdens de slotbijeenkomst hebben de teams de resultaten gepresenteerd aan een panel bestaande uit: Michiel Schuitemaker (ontwikkelaar Ymere), Vincent van Dam (onderzoeker Spoedzoekers Haarlemmermeer), Hannie van den Bosch (gebiedsmanager gemeente Haarlemmermeer) en Bernardina Borra (Spontaneous City).

program

Social



Facts

- . speedzoekers home
- . alone
- . difficult time
- . village
- . the integration
- . studio (30-40 m)

Physical



Needs

- . program (public)
- . activities (public)
- . accommodation
- . feeling of responsibility
- . effective integration
- . easy connection
- . suitable in village
- . maintain demographic balance

Share

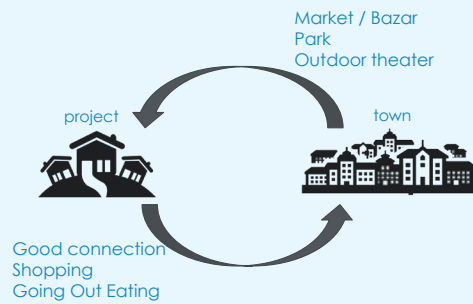
What could be shared

- . kitchen
- . laundry room
- . sport hall
- . coffe room
- . open area
- . urban farming / garden
- . cinema Hall
- . activities
- . gamer - TV room
- . workshop room
- . visitor's room
- . living room

Lisserbroek



- **Create a connection** between the village and the project by invoking a connection between the people who live in the village and the people who live in the project.
- **Create** missing functions for the village.
- **Test** the project on a small scale location / village to see how the project works (as opposed to a large city).
- **Better** to test integration for both sides on a small scale!



Beukenhorst-West, Hoofddorp



N
↑
Centre
Hoofddorp
Office area

From companies, money and working to a people's building



Physical development

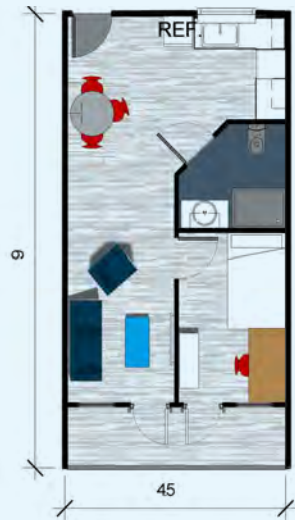




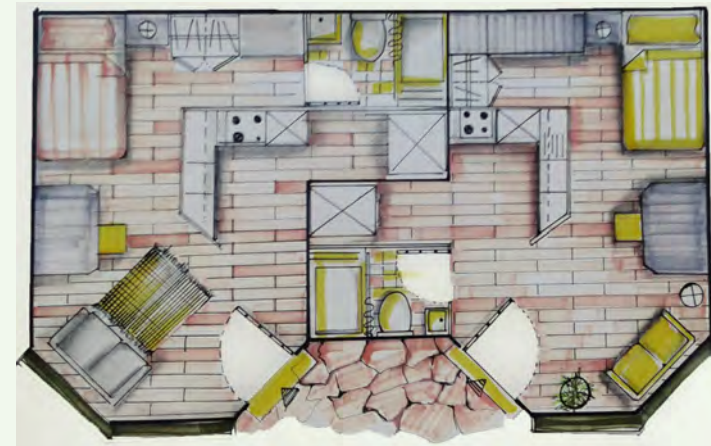
Example of a unit with own kitchen and living room



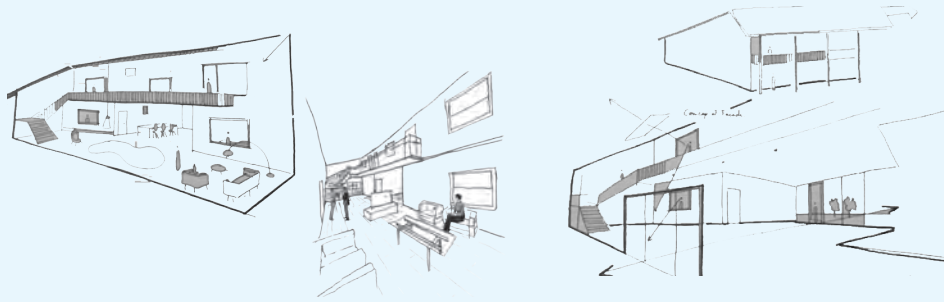
Example of a unit with own facilities and balcony



- . Privacy
A place to be alone whenever wanted
- . Safety
- . Choice for social activities
- . Outdoor space
- . Family
- . Separate spaces
- . Space to explore personal interests

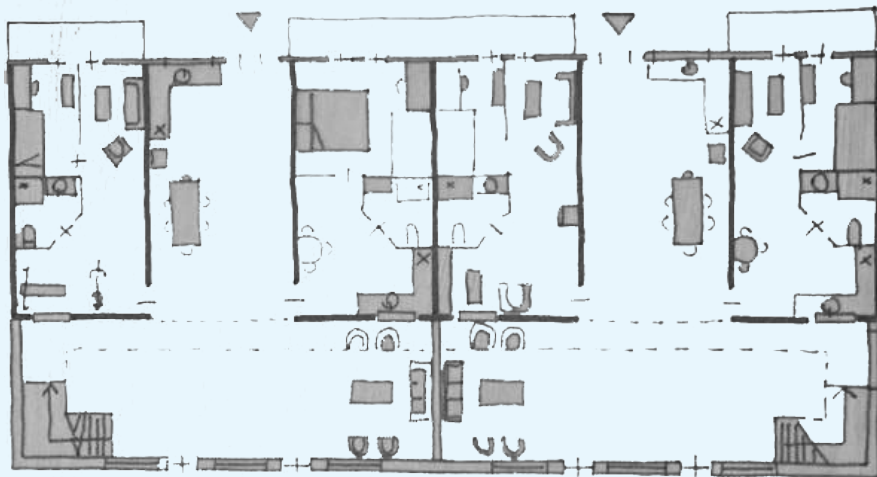


Individual unit

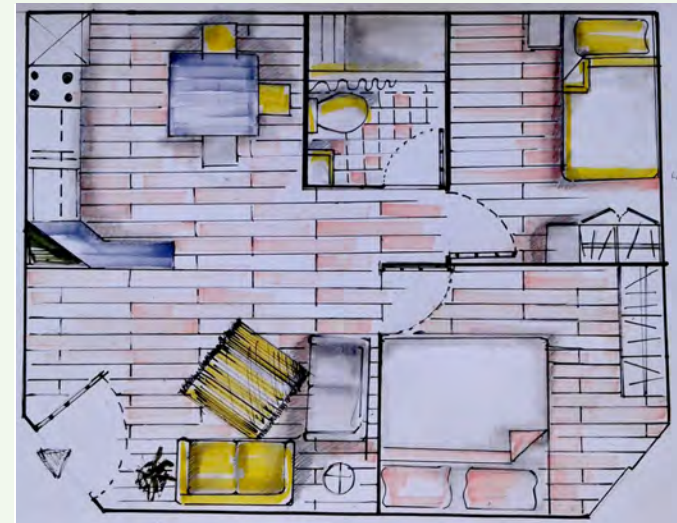


Experience of the shared common area in the home

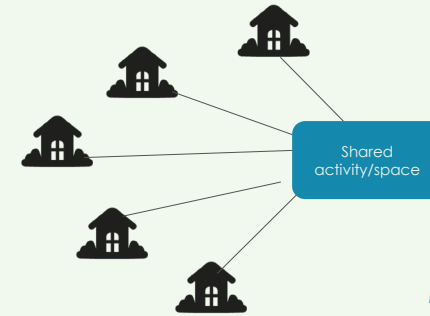
The home with view lines towards the shared spaces and the surrounding landscape



Homes can be connected



Family unit



Example 1



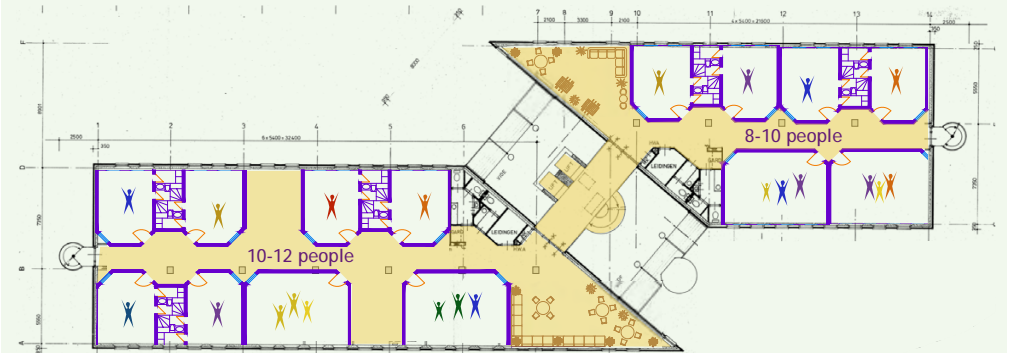
Experience of the common area



Six units in total



Meeting and connecting places



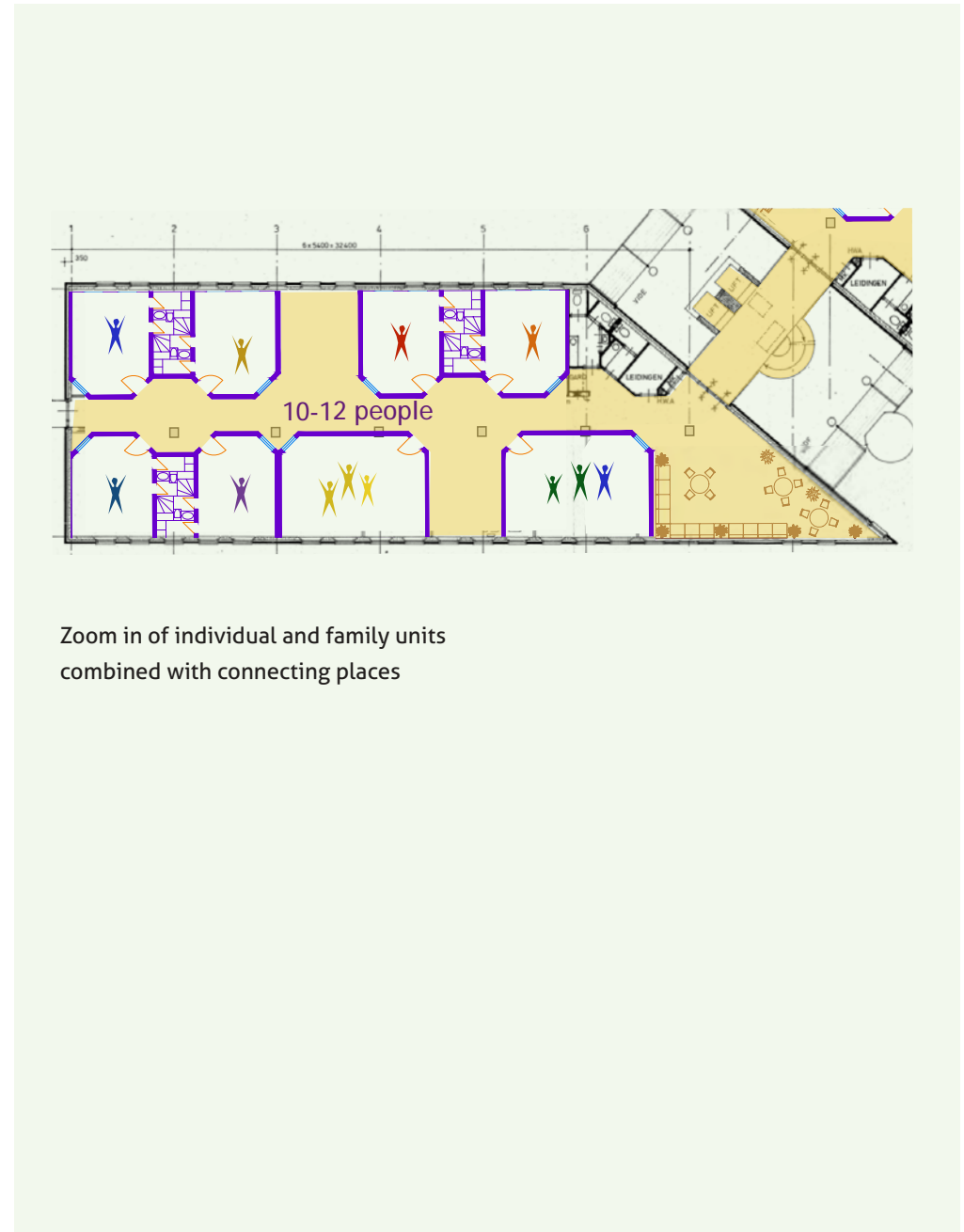
Floorplan of individual and family units combined with connecting places

Example 2



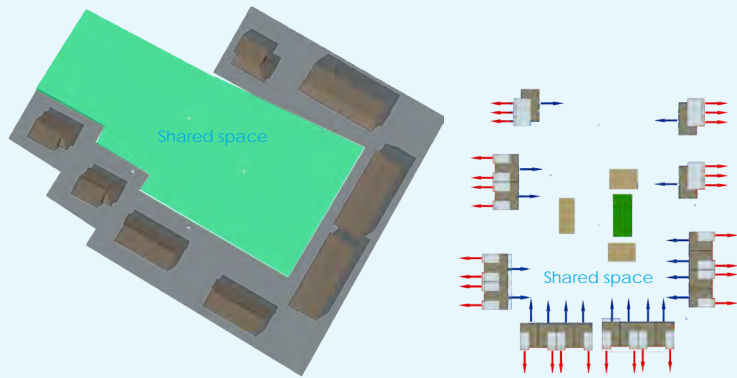
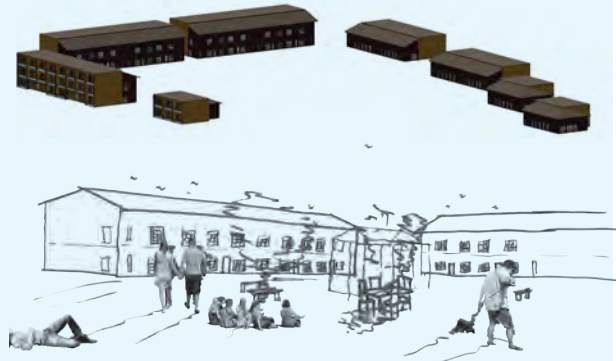
Experience of the common area

Four homes connected, with five units per home

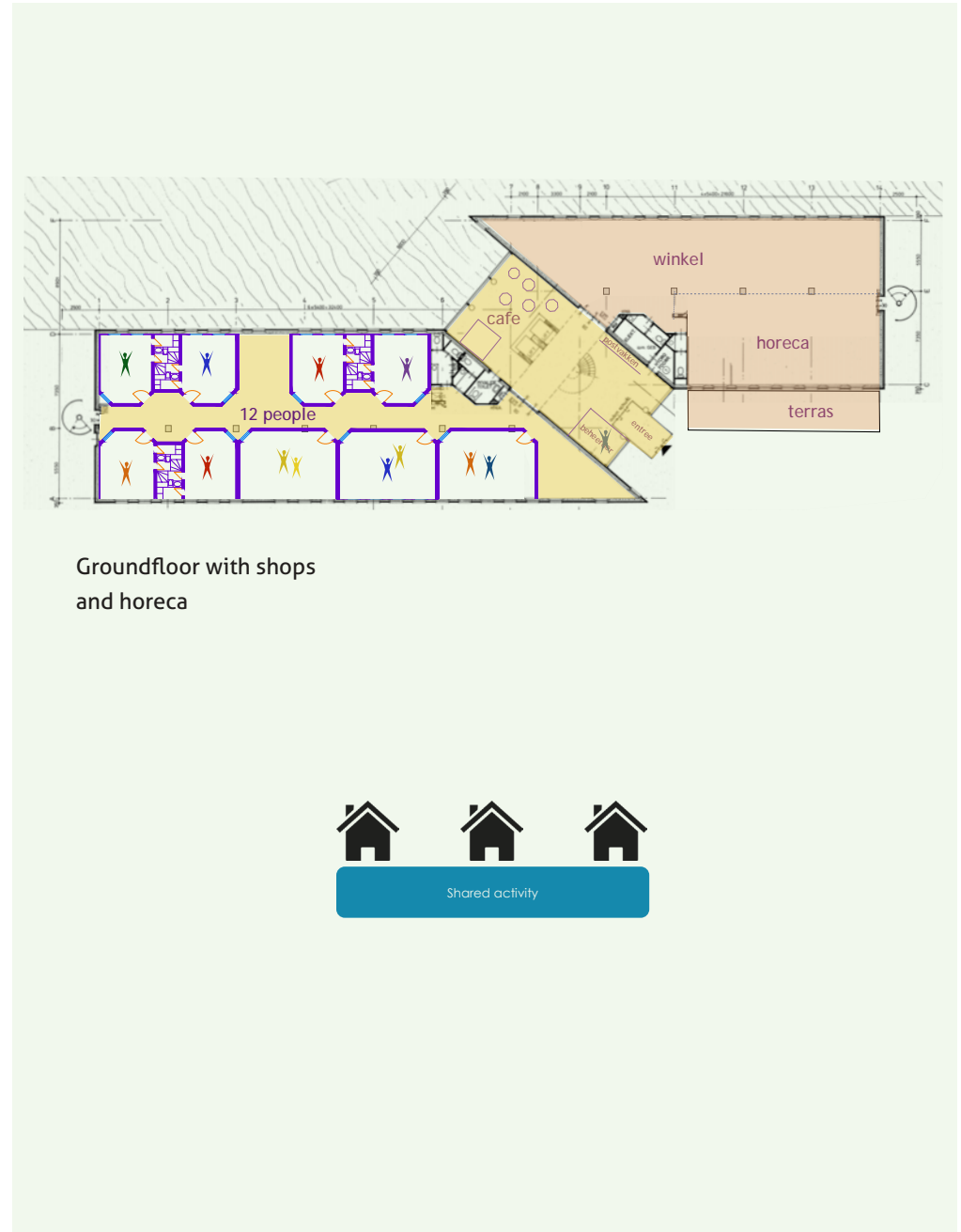


Zoom in of individual and family units combined with connecting places

Example of a unit with own kitchen and living room



Neighbourhood with shared space in the centre and private views from the homes



Groundfloor with shops and horeca

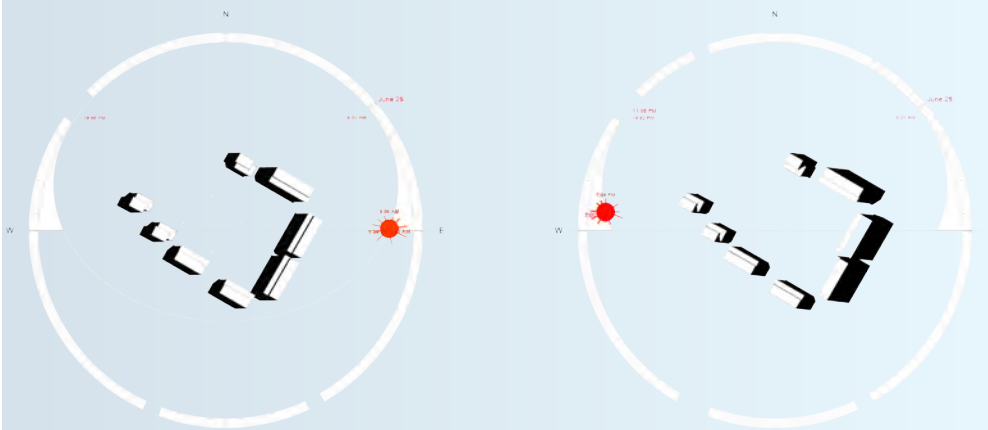


Basics

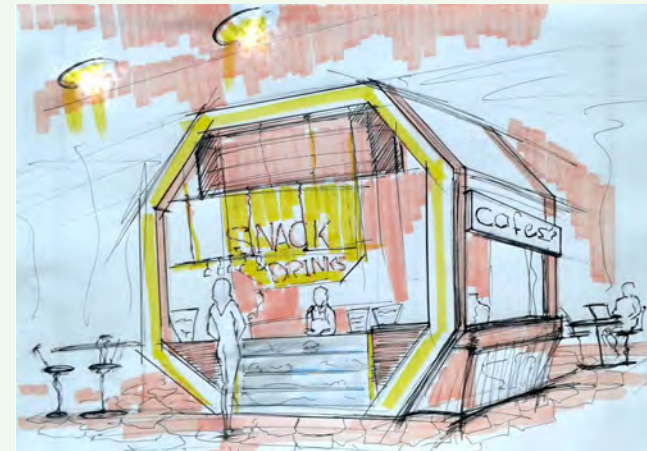
- . Greenhouse
- . Picknick table

Themes per neighbourhood

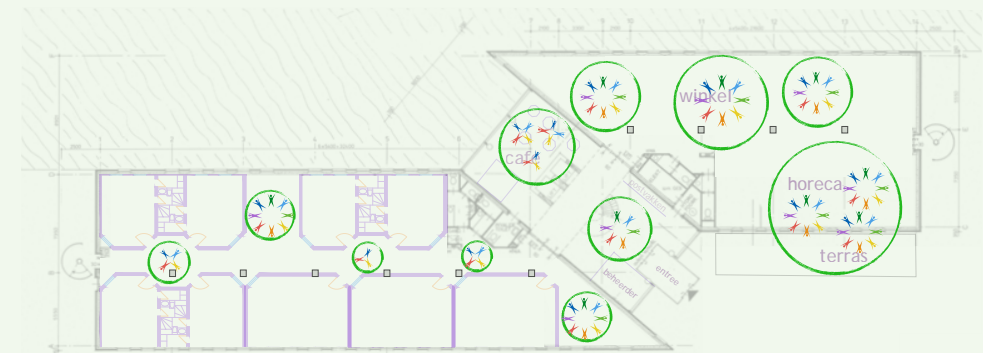
- . Work-out area
- . Fishing
- . Gardening
- . Workshop
- . Urban farming
- . Trees for shade etc.



Neighbourhood with shared space in the centre and private views from the homes



Central meeting space



Groundfloor with shops and horeca

Project development



1 - External roads



2 - Internal roads



3 - Linear park



4 - Pedestrian area



5 - Semi-private park



6 - Semi-private pedestrian



Beukenhorst-West: Office Area with a lot of vacancies





Attractors within the project



7 - Water along park



8 - Building locations



9 - Neighbourhood lay-outs



10 - Neighbourhoods



11 - Attractors



12 - Result

Project development

Hoofddorp



Beukenhorst-West

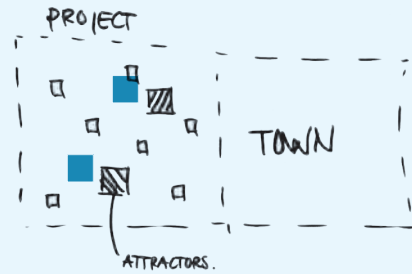
Transformation building



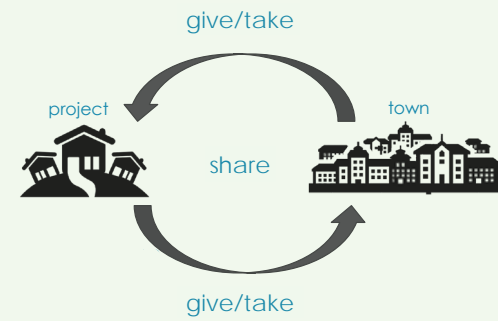
Office transformation, part of an area transformation from office park to housing: André Snippe and IC Netherlands are developing Cityregion of 3.000 to 4.000 houses in Hoofddorp

Physical attractors

- . Sports centre
- . Daycare
- . Supermarket
- . Café & restaurant
- . Cultural centre
- . Repair café
- . Holiday houses
- . Health centre



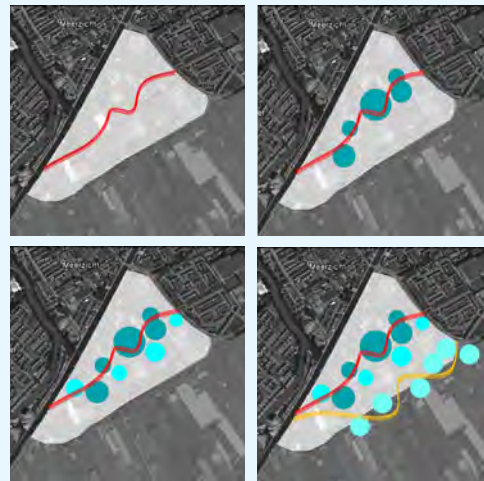
Combining attractors



Need-Want-Dream



The Spine:
The virtual base for
the Spoedzoeker project



Inhabitants & visitors

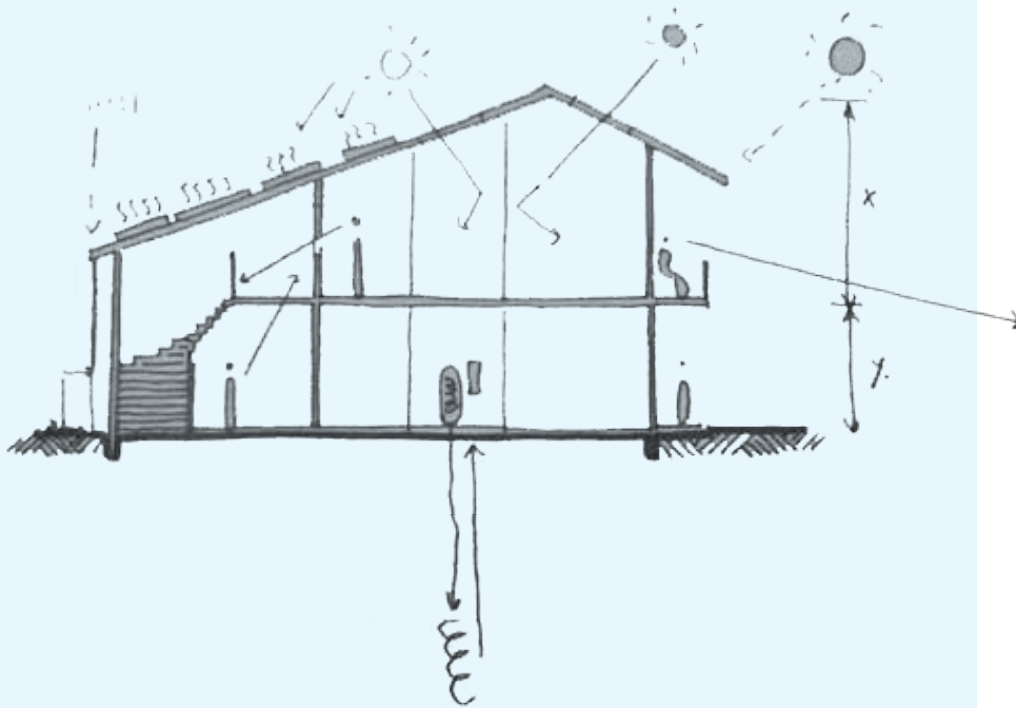


■ Inhabitants
■ Visitors

“ WE HEBBEN HET OVER EEN GROEP DIE MOEILIK TE DEFINIËREN IS. MENSEN HEBBEN HEEL VERSCHILLENDE REDENEN WAAROM ZIJ ONDERDAK ZOEKEN. HET GAAT OM MENSELIJKHEID EN TIJDELIJKHEID, NIET IEDEREEN ZIT IN EEN TRANSITIESTATUS.

Bernardina Borra
Spontaneous City

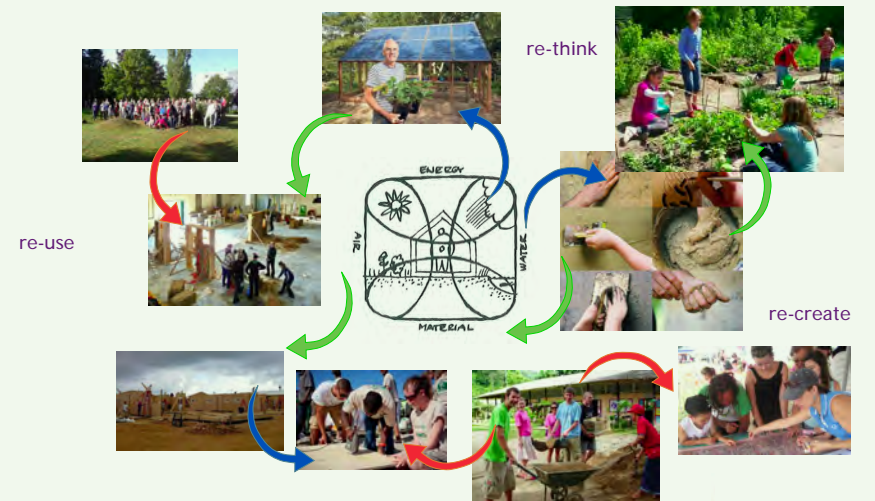
Opportunities to create sustainable home design and interesting views



Healthy materials - high value



Build up your dream



“ JUIST DE FUNCTIE VAN HET PARK OM MENSEN NAAR EN VAN BUITEN TE LATEN KOMEN, ZOU IN HET BUSINESSMODEL EEN ATTRACTOR KUNNEN ZIJN. MET DE JUISTE VOORZIE- NINGEN KUN JE EEN DEEL VAN DE BETAALBAARHEID PROBEREN OP TE LOSSEN. DAT ZOU DE SLEUTEL KUNNEN ZIJN. KWALITEIT CREËREN IS EEN KANS VOOR DE BUSINESSCASE. KOPPELEN AAN DUURZAAMHEID.

Bernardina Borra
Spontaneous City

Algemeen

- . Toegankelijkheid/aansluiting op reeds bestaand stedelijk weefsel
- . Praten mét en niet óver speedzoekers
- . Gebruik maken van ontwerp- vaardigheden in de doelgroep
- . Teveel aan regelgeving
- . Duurzaamheidsdoelstelling inzetten om draagvlak te creëren op ander niveau
- . Balans vinden tussen privé/het individu en hoe die zich kan verhouden tot de gemeenschap

Nieuwe locatie

- . Creëren van verplaatsbare en duurzame units
- . Aantrekkelijke entree van het project
- . Voorzien in parkeerplekken voor inwoners en bezoekers
- . Wekelijkse markt

Transformatie

- . Toevoegen van publieke laag op maaiveld waar 'binnen-' en 'buitenwereld' elkaar kunnen ontmoeten
- . Structuur van het gebouw optimaal benutten waardoor weinig nieuw gebouwd hoeft te worden en het gebouw ook makkelijk van functie kan veranderen
- . Aansluiting vinden bij trans- formatie van het gebied.

Aandachtspunten

- . Hoe vermeng je de gemeenschap- pelijke buurtplaatsen?
 - . Hoe hou je een demografische balans?
 - . Onderzoek mogelijke attractors
 - . Probeer een prototype/proeflab op te zetten samen met toekomstige bewoners
-



Podium voor Architectuur en Ymere organiseren een ontwerponderzoek (T)huis voor Spoedzoekers. Hoe kunnen we de gevarieerde groep spoedzoekers een passend nieuw (T)huis bieden dat bijdraagt aan integratie en een positieve impuls kan geven aan de woningmarkt? FARO architecten en Joost Valk Architecten begeleiden binnen dit ontwerponderzoek ieder twee jonge Syrische ontwerpers in een tijdelijk leertraject. Gezamenlijk onderzoeken zij hoe ontwerp kan dienen als middel voor dialoog, begrip en emancipatie.

In de aanloop naar de slotbijeenkomst op 5 juli 2017 interviewden wij twee jonge Syrische ontwerpers, Khalil en Saied. Waarom doen zij mee aan dit ontwerponderzoek en wat hopen ze te leren?

Kun je jezelf voorstellen?

- k Ik ben Khalil Kotaesh , 24 jaar en ik woon in Zevenhoven, Nieuwkoop.
- s Ik ben Saied Alhau, 27 jaar oud. Ik kom uit Syrië, namelijk uit Damascus. Toen ik in Syrië woonde studeerde ik Architectuur. Tegenwoordig woon ik in Delft en ik volg een schakelsemaster in Den Haag bij De Haagse Hogeschool.

Hoe lang woon je in Nederland?

- k Ik woon sinds 18 april 2016 in Nederland met mijn familie.
- s Ik ben nu ongeveer twee en een half jaar in Nederland.

Waarom doe jij mee aan deze ontwerpessie (T)Huis voor Spoedzoekers?

- k Ik ben architect en ik heb belangstelling voor de ontwerpessie voor spoedzoekerswoningen omdat mijn familie en ik vroeger in dezelfde situatie zaten.
- s Omdat ik mijn kennis wil verbeteren. Bovendien vind ik het heel belangrijk om goede huizen voor spoedzoekers aan te kunnen bieden want ik heb ook in deze lastige situatie gezeten toen ik bij het AZC woonde. Ik heb circa 7 maanden moeten wachten totdat ik een huisje aangeboden kreeg. Toen pas kon ik mijn leven opstarten en beginnen met mijn leven hier in Nederland op te bouwen.

Hoe heb je van deze ontwerpessies gehoord?

- k Een vriend van me heeft de oproep op Facebook voor deze ontwerpessies gezien en gaf dit aan mij door.
- s Een van mijn docenten van de HHS vertelde aan mij dat er een campagne uitstond voor deze stage en dat ik hiervoor kon solliciteren.

Wat hoop je aan het einde van deze sessies geleerd te hebben?

- k Ik hoop dat ik zo eigen contacten kan leggen met architectenbureaus in Nederland, hierdoor kan ik ervaring en een netwerk opbouwen.
- s Ik hoop dat ik een goede visie zal weten te vormen na deze sessies over woningen voor spoedzoekers. Daarnaast doe ik ervaring op over hoe architectenkantoren samen werken aan een project. Ook hoop ik te leren aan welke punten je als ontwerper aandacht moet besteden tijdens dit werk.

Wat geef jijzelf als belangrijke tip mee aan de architecten met wie je nu werkt?

- k Samenwerken met de architecten van FARO is een goede kans om het beste uit mezelf te halen en om te leren van elkaar. We hebben verschillende achtergronden en ik denk dat het vooral heel belangrijk is om eerlijk te zijn.
- s Als ik de vraag goed begrijp, zeg ik dat goed luisteren en met elkaar ideeën vormen heel belangrijk is. Joost Valk geeft ons de tijd om onze ideeën uit te leggen en duidelijk te beschrijven. Ik ben ontzettend blij dat ik met hem aan dit project mag werken.

“ ER LIGT VEEL NADRIJK OP HET SOCIALE ASPECT, DE ‘COMMUNITY’. VOOR STATUSHOUDERS IS OPGENOMEN WORDEN IN DE MAATSCHAPPIJ EN DEEL KUNNEN NEMEN HEEL BELANGRIJK. ER ZIJN ECHTER OOK GROEPEN DIE HIER GEEN BEHOEFTE AAN HEBBEN. MOGEN ZIJ DAN NIET MEEDOEN? INTERACTIE MOET MOGELIJK GEMAAKT WORDEN, MAAR NIET OPGELEGD WORDEN.

Vincent van Dam
Student Planologie

Kansen voor een inclusieve Metro(o)lder

Vincent van Dam

Hogeschool Rotterdam

vincentvandam@hotmail.com

Wereldwijd wonen steeds meer mensen in steden en de verwachting is dat de stedelijke groei blijft toenemen. De vraag naar woningen in centrumstedelijke milieus is momenteel zó groot dat minder daadkrachtige huishoudens uitgesloten worden op de woningmarkt en worden verdrongen uit de aantrekkelijke en fel begeerde woonwijken. Verdringing van huishoudens is één van de symptomen van schaarste aan kwalitatieve woningbouw. Dit onderzoek van Vincent van Dam werkt deze ontwikkeling uit voor een aantal specifieke groepen mensen. Het onderzoek bestaat uit zeven deelstudies over zeven verschillende groepen mensen die in de knel zitten op de woningmarkt in Haarlemmermeer.

Het Podium voor Architectuur Haarlemmermeer en Schiphol (opdrachtgever van dit afstudeeronderzoek) signaleert een kwalitatieve mismatch op de woningmarkt in de gemeente Haarlemmermeer. De kwalitatieve mismatch betekent dat het proces van uitsluiting en verdringing in Haarlemmermeer op de loer ligt, zo niet al in gang is gezet. Podium organiseerde tussen 2015 en 2017 een reeks bijeenkomsten onder de noemer **(T)huis voor ontheemden** over de druk op de woningmarkt door de komst van een groot aantal (voornamelijk Syrische) statushouders. De uitkomst was helder: er zijn niet alleen te weinig woningen voor statushouders, maar voor meer groepen die zich op de woningmarkt bevinden. Daarnaast is het nodig om de focus op zogenoemde 'spoedzoekers' te verbreden naar de gemiddeld tien procent van de mensen in Nederland die op zoek zijn naar tijdelijke en flexibele woonruimte, zoals jongeren, studenten, mensen in echtscheiding en arbeidsmigranten: de kwalitatieve mismatch.

Trefwoorden

Gentrificatie, ruimtelijke segregatie, uitsluiting en verdringing.

Inleiding

De uitdagingen voor de stad komen voor een groot deel voort uit transities in de mondiale context. Eén van die uitdagingen is dat sinds enkele jaren wereldwijd meer mensen in steden wonen dan daarbuiten en het is de verwachting dat de stedelijke groei blijft toenemen. Verstedelijking leidt tot nieuwe uitdagingen zoals demografisch-klimatologische uitdagingen (denk aan de opwarming van de aarde of de beschikbaarheid van energie, grondstoffen en voedsel), maar zeker ook tot sociaaleconomische uitdagingen. Zo ook in Nederland waar sinds de jaren '90 een transitie naar een creatieve dienstverlenende industrie heeft plaatsgevonden en het industriële uit de stad is verdwenen, waardoor de stad nu een aantrekkelijke woon-, werk en verblijfskwaliteit biedt. De stad is momenteel economisch, cultureel en sociaal dusdanig aantrekkelijk geworden dat huishoudens elkaar verdringen om woningen in een gemengde buurt in het centrum-stedelijke milieu van de stad te bemachtigen. De grote vraag en het beperkte aanbod stuwt de prijzen op en prijst de minder daadkrachtige huishoudens de markt uit.

Gentrificatie

Het proces van opwaardering van een buurt op economisch, cultureel en sociaal gebied, wordt aangeduid met het begrip gentrificatie. Het gentrificatieproces leidt tot twee veranderingen. Eerst verandert de samenstelling van de bewoners, waarbij de nieuwe bewoners een hogere sociaaleconomische status innemen dan de oude bewoners. Dan verandert de bebouwde omgeving door een herinvestering in onroerend goed in samenhang met de demografische verandering. Hoewel gentrificatie in eerste instantie leidt tot een betere verdeling van de lage inkomens over de stad, leidt dit op lange termijn juist tot ruimtelijke segregatie. Dit is een belangrijk punt: gentrificatie verhelpt armoede niet, maar verschuift haar. De oude bewoners moeten uitwijken naar randgemeenten zoals Almere of komen steeds geconcentreerder terecht in de sociale huisvesting: pockets of poverty. In dit geval hebben we te maken met ruimtelijke segregatie.

Ruimtelijke segregatie

Ruimtelijke segregatie is in beginsel een neutrale aanduiding. Het betreft de mate waarin verschillende bevolkingscategorieën ruimtelijk gescheiden van elkaar leven, onafhankelijk van de oorzaken of implicaties daarvan. In dezelfde neutrale betekenis kan daar aan toegevoegd worden dat segregatie gaat over de onevenredige verdeling van kenmerken (van maatschappelijke groeperingen) over deelenheden van een eenheid. De term segregatie is in feite bruikbaar voor elke indeling van de bevolking, onafhankelijk van het kenmerk of wanneer er gekeken wordt. Segregatie is op zichzelf dan ook geen probleem. Het is de aanwezigheid in een bepaalde buurt of gebied van een meer dan gemiddeld aantal bewoners met bepaalde kenmerken zoals leeftijd, huishoudenstype, inkomen en etniciteit.

Toch gaan de meeste segregatiestudies en rapporten alleen over de segregatie van etnische minderheden of sociaaleconomische segregatie, veelal met het spookbeeld van een getto in het achterhoofd. Segregatie wordt dus vrijwel altijd als een probleem beschouwd, terwijl dit in beginsel niet zo is. Enkel en alleen de aanwezigheid van veel ouderen, studenten, gezinnen, mensen zonder of juist met een hoog inkomen is niet problematisch als dat het resultaat is van natuurlijke selectieprocessen aan zowel de vraag- als aanbodzijde.²⁰ Ruimtelijke segregatie is wel een probleem als de concentratie van een bepaalde groep mensen niet voortkomt uit een vrije positieve keuze voor een bepaalde wijk of woonmilieu, maar voortkomt uit het feit dat er alleen op die plaats een woning te verkrijgen was. Wat dan ontbreekt is een positieve keuze voor een betreffende wijk. En dat is precies wat er gebeurt door gentrificatie. Door de opwaardering van een wijk of buurt zijn er huishoudens die worden verdrongen of buitengesloten. Het echte probleem is dan ook niet wie in de gegentrificeerde omgeving woont (of komt te wonen), maar wie uit die omgeving wordt gelaten.

Gentrificatie, de daarop volgende verdringing en uitsluiting en uiteindelijk ruimtelijke segregatie zijn symptomen van schaarste aan kwalitatieve woningbouw.²⁴ In een samenleving die op veel terreinen steeds dynamischer en meer divers wordt: economisch (zzp'ers), sociaal-cultureel

Onderzoek

(statushouders) en demografisch (meer alleenstaanden), maar ook in de zorg (senioren die langer zelfstandig thuis wonen) en in de relationele sfeer (meer echtscheidingen) verandert er veel en zien we dat het woningaanbod niet aansluit op deze veranderingen: de kwalitatieve mismatch.

De doelgroepen

Nu duidelijk is dat een niet goedwerkende woningmarkt kan leiden tot verdringing en uitsluiting, is het belangrijk te onderzoeken hoe de kwalitatieve woningvraag van de woningzoekenden in Haarlemmermeer eruitziet. Door beter aan te sluiten op de behoefte, wordt uitsluiting en verdringing namelijk voorkomen. Voor dit onderzoek zijn er per doelgroep verschillende interviews gehouden met huishoudens in Haarlemmermeer die het proces van uitsluiting en verdringing illustreren. In deze paragraaf worden de zeven doelgroepen toegelicht en geïllustreerd met één of twee samenvatting(en) van een interview.

Senioren

Het aandeel 64-plussers zal in Haarlemmermeer flink toenemen. Bij senioren speelt de verbinding met een woonkern een grote rol. Daarnaast neemt de zorgzwaarte toe en daar moet de het woongebouw en het voorzieningsniveau op aangepast worden. Verder moeten ouderen zoveel mogelijk deel blijven uitmaken van hun sociale omgeving.

“ **Bij mevrouw Van der Linden (58) is er nu nog niet veel aan de hand. Maar zodra zij met pensioen gaat, kan zij de huur van haar vrije sector huurwoning niet meer betalen. Dan móét ze zo snel mogelijk naar een goedkopere woning, maar die zijn er momenteel niet.**

“ **Bij mevrouw De Boer (76) spelen er twee problemen. Ten eerste is de huur van haar vrije sector huurwoning zo hoog geworden dat ze eigenlijk niet rond kan komen. Ten tweede is de afstand tot voorzieningen voor haar te groot. Woningen dichtbij voorzieningen zijn te duur.**

Statushouders

Iedere gemeente in Nederland is verplicht jaarlijks een aantal statushouders te huisvesten. Bij deze taakstelling gaat het om het beschikbaar hebben van woonruimte zodat als de statushouder is gekoppeld aan de gemeente er ook een woning toegewezen kan worden.

“ **Mevrouw Ahmadi (31) is zes en half jaar geleden met haar man en kind uit Irak naar Nederland gevlucht. Inmiddels heeft het echtpaar drie kinderen, en wonen nog in de woning die ze in het begin toegewezen kregen. De woning heeft twee slaapkamers.**

Studenten

De vraag naar studentenwoningen concentreert zich vooral op de steden waar onderwijsinstellingen gevestigd zijn. Maar Haarlemmermeer kan door de gunstige ligging ten opzichte van Amsterdam inspelen op de groeiende vraag naar studentenwoningen.

“ **Omdat hij met zijn opleiding gestopt is moet de heer Van Dijk (24) binnen 2 maanden zijn woning uit. Het lukt hem niet om binnen deze termijn een betaalbare woning in Haarlemmermeer te vinden.**

Zorgbehoevenden

Sinds 2015 is in de zorg veel veranderd. Een van die veranderingen is het scheiden van wonen en zorg; zorgbehoevenden die zelfstandig kunnen wonen moeten weer terug de wijk in stromen. Dit brengt vele opgaven met zich mee zoals het regelen van toegankelijke, laagdrempelige en 'onzichtbare' zorg- en welzijnsvoorzieningen om terugval te voorkomen.

“ **Mevrouw Van Vliet (52) woont met haar dochter (24) in een aangepaste woning in Hoofddorp. Mevrouw Van Vliet valt tussen allerlei regelingen in. Haar inkomen bedraagt €695, maar haar huur is €715 per maand. Daarnaast worden moeder en dochter niet als gezin gezien, maar als twee alleenstaanden. Om die reden hebben beiden geen recht op een urgentieverklaring of huursubsidie.**

De heer De Vries (47) hoopt dit jaar uit een ggz-instelling te stromen. Het zou goed zijn om een woning in de buurt van zijn oude woning te krijgen en/of dicht bij familie te wonen. Maar de corporatie waar hij de woning van krijgt, houdt daar geen rekening mee.

Starters

Een starter is iemand die voor het eerst zelfstandig een woning betreft. Hetzij vanuit een studentenwoning of vanuit het ouderlijk huis. Er wordt geen onderscheid gemaakt of de eerste zelfstandige woning een huur- of koopwoning is.

Mevrouw De Zwart (27) is opgegroeid in Hoofddorp en heeft haar hele sociale leven in Haarlemmermeer. Ze werkt op Schiphol. Doordat zij geen vrije sector huurwoning kon krijgen, woont ze nu in Haarlem.

Zzp'ers

Het is belangrijk de verscheidenheid in werkvormen van zzp'ers te onderkennen, omdat dat andere beleidsmatige duidingen en benaderingen vergt als het gaat om wonen. Zo kan een zzp'er ondernemer zijn, maar ook een verkapte werkloze.

De heer Van der Laan (23) wil graag samenwonen met zijn vriendin (27). Ze kunnen genoeg woningen vinden die passen bij hun wensen, maar omdat hij zzp'er is kan hij niet voldoen aan de inkomenseis van de verhuurder.

Meneer (63) en mevrouw (56) De Korte zijn beide zzp'ers en wonen in een vrije huursectorwoning. Hun jaarlijkse inkomen ligt op ongeveer €15.000. De huur is inmiddels zo hoog dat ze die niet meer kunnen betalen en interen op hun spaarpot.

Echtgescheidenen

Voor echtgescheidenen gaat het vooral om de zorg van de kinderen, hun school en hun sociale netwerk. Door de taakverdeling of een co-ouderschap is het vaak belangrijk in elkaars nabijheid te wonen en in de oude omgeving i.v.m. bijvoorbeeld de school van de kinderen.

De heer Bos (48) kan geen kant op. Hij mocht van de hypotheekverstrekker niet in zijn oude woning blijven wonen, heeft te weinig wachttijd opgebouwd in de sociale huursector, voldoet niet aan de inkomenseis van de verhuurder in de vrijesector en kan in de koopsector alleen een studio van 35m² kopen. Met twee kinderen is een studio evenwel geen optie.

Mevrouw Hendriks (76) woont al zeven jaar met haar zoon (46) in een appartement, omdat hij is gescheiden. Hij zoekt een woning in Haarlemmermeer omdat hij hier zijn bedrijfje gevestigd heeft en zijn zoon op school zit. Maar een sociale huurwoning is zelfs na zeven jaar wachten nog niet beschikbaar.

Conclusie

Uit het onderzoek komen drie zaken duidelijk naar voren. Als eerste is het duidelijk dat gentrificatie en de verdringing en uitsluiting die daar het gevolg van zijn, zich niet alleen in grote steden zoals Amsterdam of Londen afspeelt, maar ook in kleinere dorpen en steden zoals in Haarlemmermeer. Wat de status van dit proces in Haarlemmermeer is, is lastig te zeggen. Het is wel duidelijk dat sommige mensen op de rand van uitsluiting staan, sommige al uitgesloten zijn en sommige mensen op zeer korte termijn verdrongen worden uit Haarlemmermeer.

Ten tweede heeft elke doelgroep specifieke eisen en woonwensen. De gemeente Haarlemmermeer moet meer inzetten op een fijnmazig doelgroepenbeleid, om aan te kunnen sluiten op de kwalitatieve woningbehoefte per doelgroep. Door een betere aansluiting op de kwalitatieve woningbehoefte per doelgroep, kan de huidige kwalitatieve mismatch worden verkleind.

Tegelijkertijd zijn er duidelijke rode draden zichtbaar. Er is een onderliggende (en relatief nieuwe behoefte) bij alle woningzoekenden waar de gemeente Haarlemmermeer momenteel nog niet aan kan voldoen: flexibiliteit, tijdelijkheid, toegankelijkheid en menselijke maat. Om dit te bereiken moet de gemeente meer inzetten op een generiek doelgroepenbeleid. Nu resteert de vraag hoe de gemeente Haarlemmermeer hier mee om kan gaan?

Er zijn vijf aanbevelingen te geven die er voor zorgen dat er beter op de nieuwe woningbehoeften wordt aangesloten. Hiervoor is het belangrijk de

volgende gedachtelijn te schetsen die ten grondslag ligt aan de aanbevelingen. Zo is een belangrijke rol weggelegd voor de (lokale) overheid. Dit komt voort uit de economische theorie van Adam Smith, de grondlegger van de hedendaagse economie. Smith leert ons dat een markt uit zichzelf nooit tot maatschappelijk wenselijke uitkomsten komt. Ook de woningmarkt niet, want het moge duidelijk zijn dat uitsluiting, verdringen en ruimtelijke segregatie niet maatschappelijk wenselijk is. Op dit moment probeert de overheid de markt te stimuleren en te bevorderen, maar een goed werkende markt ontstaat vanzelf en daar waar geen markt vanzelf ontstaat zal een gekunstelde markt ook niet werken. Kortom, de Nederlandse overheid is momenteel medeverantwoordelijk voor het proces van uitsluiting en verdringing. Om dit te veranderen moet de overheid een andere rol innemen. In plaats van een passieve, afwachende houding waarbij de overheid de markt 'faciliteert', is het nodig een actieve, kaderstellende en vooral een ondernemende rol in te nemen. De markt moet worden ingebed in rechtvaardige wet- en regelgeving die de mogelijkheid biedt tot herverdeling. De markt moet ook meer aansluiten bij de normen en waarden van de samenleving. Als vertegenwoordigers van 'het volk', moet de (lokale) overheid hier veel meer zorg voor dragen. Deze gedachtelijn ligt ten grondslag aan de volgende vijf aanbevelingen.

Constante monitoring en visievorming

Monitor jaarlijks de kwalitatieve woningvraag in de gemeente Haarlemmermeer en inventariseer bestaande bebouwing en potentiële woningbouwlocaties. Stem dit af met de langetermijn prognoses en met randgemeenten. Verwerk dit in een woonvisie en gebruik dit als uitgangspunt voor onderhandelingen.

Versnel de procestijd

Versnel het proces van de woningbouwproductie door in te zetten op zowel binnenstedelijke locaties als buitenstedelijke locaties. Zet daarnaast in op tijdelijke bebouwing, waarbij tijdelijkheid aansluit op de tijdelijke behoefte. De tijdelijke behoefte is niet een van te voren afgebakende periode, maar is een constante behoefte die aan verandering onderhevig is.

Persoonlijke huurbepaling

Bepaal de hoogte van de huur niet op basis van het inkomen van de afgelopen twee jaar, maar kies voor een persoonlijke individuele bepaling. Kijk hierbij naar de verhouding huur en inkomen. Doe dit jaarlijks.

Het Magic-Mix concept

Creëer een hoge toegankelijkheid door gebruik te maken van het magic mix concept. Inventariseer welke bebouwing hiervoor het meest geschikt is, inventariseer welke huishoudens hier het meest voor in aanmerking komen en ontwikkel richtlijnen voor de magic mix, huurverhogingen, verhuisbewegingen (voorkom flexnomaden) en treed op als matchmaker.

Wooncoöperatie

Verbind woningzoekenden met elkaar en help ze bij het opzetten van een wooncoöperatie. Bij een wooncoöperatie gaat het erom dat bewoners de verantwoordelijkheid en zeggenschap over hun woning en omgeving overnemen. Het voordeel van coöperaties is onder andere dat ze de winst volledig kunnen herinvesteren in de vereniging, ze zelf nieuwe huurders kunnen kiezen en betere voorwaarden (huurprijs) kunnen bieden.

Rol van de student

Dit onderzoek is uitgevoerd in het kader van het afstuderen aan de opleiding Ruimtelijke Ordening en Planologie aan de Hogeschool Rotterdam. Het onderzoek is uitgevoerd in de periode van 1 februari tot en met 15 juli 2017. De probleem- en vraagstelling zijn samen met Podium voor Architectuur Haarlemmermeer en Schiphol (de opdrachtgever) opgesteld. Vervolgens is het onderzoek volledig zelfstandig uitgevoerd. Wel is er gebruik gemaakt van het Podiumnetwerk om een verscheidenheid aan woningmarktexperts (theoretisch kader) en huishoudens die in de knel zitten (dataverzameling) te interviewen. Het paper is zelfstandig door de student geschreven.

Referenties

- . Blauw, P., & Pastor, C. (1980). Soort bij soort; Beschouwingen over ruimtelijke segregatie als maatschappelijk probleem. Deventer: Van Loghum Slaterus.
- . Clark, E. (2005). The order and simplicity of gentrification. In: R. Atkinson, & G. Bridge, Gentrification in a Global Context. The New Urban Colonialism (pp. 256-264). Londen: Routledge.
- . Exploring a Sustainable Future (Vol. Urban Economics and Fadin Distances (pp. 47-5). Rotterdam: 010.
- . Florida, R. (8 september 2015). The Complicated Link Between Gentrification and Displacement. Opgehaald van <https://www.citylab.com/equity/2015/09/the-complicated-link-between-gentrification-and-displacement/404161>
- . Gadet, J. (2015, juni 5). Laat die gentrifiers maar komen! – Column Jos Gadet. Opgehaald van www.stadsleven.nl: https://www.stadsleven.nl/2015/06/05/laat-die-gentrifiers-maar-komen-column-jos-gadet/
- . Hajer, M., & Dassen, T. (2014). Slimme steden. De opgave voor de 21e-eeuwse stedenbouw in beeld.
- . Hochstenbach, C. (2017, maart 23). 'De gentrificatie in Amsterdam is een proces van uitsluiting'. Opgehaald van <http://www.parool.nl/opinie/-degentrificatie-in-amsterdam-is-een-proces-vanuitsluiting-a4477977/>
- . Majoor, S. (2017). Inclusieve stadsontwikkeling. Pakhuis de Zwijger, Amsterdam.
- . Musterd, S. (19 april 2016). Straks wonen alleen nog de rijken in de stad. (M. Remie, Interviewer).
- . Musterd. (1998). Ruimtelijke segregatie in Europese steden: achtergronden, symptomen en dynamiek. Naar een ongedeelde stad. Volkshuisvesting als wapen in de strijd tegen ruimtelijke segregatie (pp. 21-36). Delft: Delft University Press.
- . Platform 31. (2015). Zo flexibel als een huis. Oplossingsrichtingen voor meer dynamiek op de woningmarkt. Den Haag: Platform 31.
- . Podium voor Architectuur Haarlemmermeer en Schiphol. (2016). Activiteitenprogramma 2017. Haarlemmermeer.
- . Praag, C. (1981). Allochtonen: Huisvesting en spreiding. Rijswijk: SCP.
- . Priemus, H., & Wassenberg, F. (1995). Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam deel 8: Ongedeelde stad - ongedeelde regio. Delft: Delftse Universitaire Pers.
- . Radema, B., Smit, V., & Verhoef, R. (1993). 2006, de problematiek rond segregatie en de druk op de Rotterdamse woningmarkt. d5+V.
- . Sassen, S. (2010). Urban Ecoomics and Fadin Distances. In S. Buijs, W. Tan, & D. Tunas, Megacities.
- . Sorkin, M. (2009). Twenty Minutes in Manhattan. Reaktion Books Ltd.
- . Suurenbroek, F. (2015). Catalyzing change. Hoe het ruimtelijk ontwerp kan bijdragen aan de doorontwikkeling naar een sterke, duurzame en veerkrachtige stad (p. 11). Amsterdam: Hogeschool van Amsterdam.
- . Staveren, I. v. (2016). Wat wij kunnen leren van economen die (bijna) niemand meer leest. Amsterdam: Boom uitgeverij
- . Visser, A.-J. (2015, oktober 15). Tijdelijke huisvesting helpt allen. Opgehaald van <http://www.volkskrant.nl/opinie/tijdelijke-huisvestinghelpt-allen-a41>



Ymere
wonen, leven, groeien

FARO
architectuur/research

Vital PlaceS |
Healthy Buildings-
Happy People

**Podium voor Architectuur
Haarlemmermeer en Schiphol**

Nik Berkouwer
Vincent van Dam
Yvonne Lub
Barbara Luns
Maurits van Putten

Ymere

Jean-Paul Hitipeuw
Barbara Sluimers

Vital Places

Saied Alhau
Marwa Mezher
Joost Valk

FARO

Khalil Kotaesh
Jurgen van der Ploeg
Obaida Shreeh
Kim Warmerdam

Moderator

Jasper van der Wal

Panel

Bernardina Borra, Spontaneous City
Hannie van den Bosch, Gemeente
Haarlemmermeer
Michiel Schuitemaker, Ymere

Beeldmateriaal

FARO
Vital Places

Foto's

Podium voor Architectuur
Haarlemmermeer en Schiphol

Grafisch ontwerp

Montse Hernández i Sala
www.montse-hs.nl